

# DOSSIER D'ENQUÊTE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE

## Renouvellement urbain du Grand Garros – Restructuration de la centralité commerciale

—  
Commune d'Auch



## Sommaire

<b>I. Préambule.....</b>	<b>5</b>
<b>II. Le contexte juridique et administratif .....</b>	<b>7</b>
A. L’objet de l’enquête publique .....	7
B. La réalisation d’une phase préalable de concertation .....	8
C. Une enquête publique soumise à la procédure du code de l’expropriation .....	8
D. La composition du dossier d’enquête publique préalable à la Déclaration d’Utilité Publique (DUP).....	8
E. La déclaration d’utilité publique de l’opération (DUP) .....	9
F. Les démarches administratives et opérationnelles à venir ou menées conjointement .....	9
1) L’instruction inter-administrative.....	9
2) De l’enquête parcellaire à l’ordonnance d’expropriation .....	9
3) La fixation judiciaire des indemnités .....	10
<b>III. Plans de situation du projet .....</b>	<b>11</b>
<b>IV. Notice explicative .....</b>	<b>14</b>
A. Le contexte géographique et démographique.....	14
B. Problématiques socio-économiques du Grand Garros .....	16
1) Une concentration des ménages précaires dans le Grand Garros .....	16
2) Une mixité sociale à améliorer au niveau du parc de logement de l’agglomération .....	17
3) Le Grand Garros : un taux de vacance préoccupant et en progression.....	18
C. Présentation de l’état initial du quartier Grand Garros .....	19
1) Services et équipements situés au sein du Grand Garros .....	19
2) Zoom sur le centre commercial du Garros .....	21
3) Une architecture vieillissante .....	24
4) Accès au Grand Garros : Une desserte à améliorer.....	26
D. La composition foncière du périmètre de DUP.....	29
E. Le Contexte foncier et la nécessité de recourir à l’expropriation .....	31
F. Le choix du parti retenu .....	32
1) Les différents scénarii envisagés et non retenus.....	32
2) Le parti retenu .....	33
G. La justification du projet et du choix de l’emplacement de la nouvelle zone commerciale .....	39
H. Le projet au regard de son insertion dans l’environnement règlementaire et urbain .....	40
1) L’insertion du projet dans l’environnement règlementaire .....	40
2) L’insertion du projet dans son environnement urbain .....	42
3) L’insertion du projet dans une démarche durable .....	43
I. Le caractère d’utilité publique : Justification de l’opération .....	43

1)	Connecter le quartier à la ville d’Auch par une restructuration de la voirie .....	44
2)	Maintenir les commerces et services existants et développer une nouvelle offre de services pour une attractivité renouvelée.....	44
3)	Favoriser la mixité sociale par la dédensification et la diversification de l’habitat .....	44
4)	Une nouvelle centralité et espaces publics conçus pour favoriser la cohésion sociale et le vivre ensemble.....	45
<b>V.</b>	<b>Plan general des travaux.....</b>	<b>46</b>
<b>VI.</b>	<b>Caractéristiques principales des ouvrages les plus importants.....</b>	<b>48</b>
1)	La création d’une nouvelle centralité .....	48
2)	La création de nouveaux bâtis à vocation de logements .....	49
3)	La création de nouvelles voiries permettant d’améliorer la connexion du quartier .....	51
4)	La requalification de la place de la fontaine .....	57
<b>VII.</b>	<b>Appreciation sommaire des depenses.....</b>	<b>59</b>
<b>VIII.</b>	<b>Annexes .....</b>	<b>61</b>

## **I. PREAMBULE**

Construit dans les années 50 et 60, le quartier du Grand Garros s'est développé rapidement afin de répondre à une forte demande de nouveaux logements.

Le quartier du Garros a fait l'objet d'une procédure de Développement Social des Quartiers (DSQ) de 1985 à 1988, suivie d'une convention de sortie en 1989-90. Le DSQ a ainsi financé toute une série d'interventions lourdes sur le bâti : réhabilitation de logements, isolation thermique des façades, mais aussi traitement paysager et aménagements urbains structurants comme le centre commercial. Cependant, même si cette campagne de travaux et d'actions ont permis d'enrayer une première situation de crise d'attractivité, cette dernière rejailit depuis ces trente dernières années avec une forte spirale de déqualification.

A proximité du périmètre du présent projet, une opération de rénovation des logements à la Hourre a été engagée en 2009 suite à un appel à projet de l'ADEME. Il s'agissait d'opérations de démolitions, de réhabilitations énergétiques, de réaménagement des espaces publics et de constructions neuves de logements sociaux en lieu et place des bâtiments démolis.

Cependant, le Grand Auch et la Ville avaient conscience de la nécessité d'engager une démarche plus ambitieuse de renouvellement urbain sur ce quartier. En juin 2013, le quartier du Grand Garros a été sélectionné comme site préfigurateur de la nouvelle politique de la ville puis confirmé par la loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine du 21 février 2014. Le contrat de Ville dédié du quartier a été signé le 7 mai 2015, dans le but de renouveler l'image et de l'inscrire dans le développement de l'agglomération. Par la suite, le protocole de préfiguration du projet de renouvellement urbain a été signé le 16 janvier 2016.

Le programme de renouvellement urbain (PRU) du Grand Garros a été qualifié d'intérêt national. En effet, le quartier du Grand Garros a été identifié dans l'arrêté du 29 avril 2015 relatif à la liste des quartiers prioritaires de la politique de la ville présentant les dysfonctionnements urbains les plus importants et visés en priorité par le nouveau programme national de renouvellement urbain.

Parallèlement une convention ANRU a été signée le 24 novembre 2019 pour une durée de 8 ans afin de procéder à une restructuration lourde du bâti et du réseau viaire.

**Le 4 mars 2019, une convention partenariale en vue de la réalisation d'un nouveau centre commercial a été signée entre la ville d'Auch, la Communauté d'agglomération du Grand Auch Cœur de Gascogne et l'Établissement Public National d'Aménagement et de Restructuration des Espaces Commerciaux et Artisanaux.**

**En effet, parmi les problématiques du renouvellement s'est posée la question de la place du centre commercial au sein du quartier du Garros. C'est pourquoi la Ville d'Auch a saisi l'Établissement Public National d'Aménagement et de Restructuration des Espaces Commerciaux et Artisanaux (EPARECA<sup>1</sup>) en 2015 afin de lancer plusieurs études commerciales, juridiques et foncières. L'objectif étant de préserver et développer le tissu commercial de proximité au sein du Garros.**

**A l'issue de ces études, il a été décidé de démolir le centre commercial et de transférer l'activité commerciale au bord de la rue Jeanne d'Albret qui doit devenir une zone structurante du quartier. Le changement**

---

<sup>1</sup> Le 1er janvier 2020, l'Agence du numérique, le Commissariat général à l'égalité des territoires et Epareca sont devenus l'Agence nationale de la cohésion des territoires (ANCT).

**d'implantation de la zone commerciale permettra le développement d'une nouvelle centralité bénéficiant d'un meilleur rayonnement sur l'ensemble du quartier du Garros et plus largement de la Ville d'Auch. Ce rayonnement sera également dû à l'amélioration du maillage viaire afin d'ouvrir le quartier sur le reste de la ville et de permettre une meilleure inter connexion au sein de celui-ci.**

**L'emplacement de l'ancien centre commercial laissera place à une réserve foncière destinée à la construction de logements.**

Ainsi, afin d'assurer la maîtrise foncière totale et la réalisation de travaux, **la Ville d'Auch a sollicité la confection du présent dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique** afin d'acquiescer via des procédures d'expropriation les locaux restants du centre commercial et éteindre les baux des commerçants en activités qui n'auraient pas acceptés un accord amiable.

**Cette notice explicative a vocation à présenter l'objet de l'opération envisagée et les raisons pour lesquelles, parmi les partis envisagés, le projet soumis à l'enquête a été retenu, notamment du point de vue de son insertion dans l'environnement.**

## II. LE CONTEXTE JURIDIQUE ET ADMINISTRATIF

Le paragraphe ci-dessous décrit l'objet de la présente enquête publique et la composition du dossier et les différentes étapes de l'enquête publique.

### A. L'objet de l'enquête publique

Aux termes de l'article L1 du Code de l'Expropriation pour Cause d'Utilité Publique, l'expropriation d'un immeuble ou d'un droit réel immobilier ne peut être prononcée qu'à la condition qu'elle réponde à une utilité publique préalablement et formellement constatée à la suite d'une enquête publique.

La présente procédure d'enquête publique a pour objectif :

- De permettre **l'information et la participation du public sur le projet** et sur ses modalités d'insertion dans l'environnement existant.
- De **justifier le caractère d'intérêt général** de l'ensemble des travaux projetés.

Il s'agit principalement de la finalité de la notice explicative constituant la partie IV. du présent dossier et dont l'objet, conformément à l'article R. 112-4 du code précité, indique le but de l'opération et les raisons pour lesquelles, parmi les partis envisagés, le projet soumis à l'enquête a été retenu, notamment du point de vue de son insertion dans l'environnement.

- De permettre au public, par le biais de mesures de publicité adaptées, **de faire connaître ses remarques et d'apporter tous les éléments utiles à l'appréciation de l'utilité publique du projet.**
- De **prendre en considération les observations et propositions** recueillies au cours de l'enquête.

En conséquence, pendant le délai fixé par l'arrêté d'ouverture d'enquête, les observations du public relatives à l'opération peuvent être consignées directement sur les registres d'enquête, ou être adressées par correspondance, au lieu fixé par cet arrêté, au commissaire enquêteur.

Les observations peuvent, si l'arrêté d'ouverture d'enquête le prévoit, être adressées par voie électronique.

Toutes les observations écrites sont annexées au registre d'enquête.

Conformément à l'article R 112-19 du Code de l'Expropriation pour Cause d'Utilité Publique, le commissaire enquêteur examine les observations recueillies et entend toute personne qu'il lui paraît utile de consulter ainsi que l'Expropriant, s'il en fait la demande.

**A la fin de l'enquête, le commissaire enquêteur rédige un rapport énonçant ses conclusions motivées, en précisant si elles sont favorables ou non à l'opération projetée.**

Le commissaire enquêteur transmet ensuite le dossier et les registres, assortis du rapport énonçant ses conclusions au Préfet qui a ouvert l'enquête. **Ce dernier se prononce alors, au regard des conclusions de l'enquête, sur l'utilité publique du projet.**

## **B. La réalisation d'une phase préalable de concertation**

Conformément aux dispositions de l'article L.300-2 du Code de l'Urbanisme et en particulier son alinéa I-4° qui soumet à l'obligation de mettre en œuvre une concertation préalable formalisée « les projets de renouvellement urbain », une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées, a été engagée à compter du 24 août 2020.

Les modalités de concertation ont été définies par le conseil communautaire du Grand Auch Cœur de Gascogne en date du 31 juillet 2020.

Le bilan de la concertation a quant à lui été approuvé le 16 octobre 2020 par délibération du conseil communautaire du Grand Auch Cœur de Gascogne

Lors du conseil citoyen, plusieurs questions sur le respect des modes de déplacements et la place du vélo au sein des bâtiments de l'Office Public de l'Habitat et sur les espaces publics ont été évoqués. D'autres questions avec un niveau de détail trop prématuré (localisation du banc, emplacement de l'arrêt de bus...) ont été émises. Aussi à la désignation du maître d'œuvre, il est prévu de solliciter à nouveau les habitants pour définir avec précision les contours du projet.

La réunion publique a mobilisé environ 70 habitants, membres d'associations, usagers, commerçants et institutionnels. Plusieurs questions ont été posées notamment sur le maintien de services et équipements, réhabilitations des logements, éclairage, cheminements doux...

Les éléments évoqués par les habitants seront pris en compte dans le projet, si cela est techniquement faisable et si l'opportunité le justifie.

## **C. Une enquête publique soumise à la procédure du code de l'expropriation**

En vertu de l'article R.122-2 du code de l'environnement, une demande d'examen au cas par cas a été formulée auprès de l'autorité environnementale en date du 30 octobre 2020.

L'autorité environnementale par une décision en date du 16 décembre 2020 (joint en annexe) a estimé qu'il n'est pas nécessaire de soumettre le projet à étude d'impact.

Ainsi, la présente enquête préalable à la déclaration d'utilité publique sera effectuée en vertu du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

## **D. La composition du dossier d'enquête publique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique (DUP)**

Conformément à l'article R.112-4 du Code de l'Expropriation, 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, pour qu'il soit soumis à l'enquête, un dossier comprenant au moins :

1° Une notice explicative (**partie IV. du dossier**),

2° Le plan de situation (**partie III. du dossier**),

3° Le plan général des travaux (**partie V. du dossier**),

4° Les caractéristiques principales des ouvrages les plus importants (**partie VI. du dossier**)

5° L'appréciation sommaire des dépenses (**partie VII. du dossier**).

Tous documents, plans et maquettes établis par l'expropriant peuvent, en outre, venir préciser l'opération en vue de laquelle l'enquête publique est demandée.

Les développements qui suivent constituent donc précisément les différentes pièces exigées par la réglementation.

## **E. La déclaration d'utilité publique de l'opération (DUP)**

En fonction des résultats de l'enquête publique, la déclaration d'utilité publique sera prononcée par arrêté préfectoral du préfet du Département en application des dispositions de l'article R. 121-1 du Code de l'Expropriation pour Cause d'Utilité Publique.

L'arrêté de DUP peut faire l'objet d'un recours auprès du tribunal administratif, dans un délai de deux mois à compter de sa publication.

**La présente enquête publique a donc pour objet d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers lors de l'élaboration des décisions susceptibles d'être prises dans le cadre de la réalisation du projet de restructuration de la centralité commerciale du Grand Garros.**

## **F. Les démarches administratives et opérationnelles à venir ou menées conjointement**

### **1) L'instruction inter-administrative**

Le présent dossier a été déposé auprès des services de la préfecture Gers pour faire l'objet d'une consultation inter-administrative.

Par courrier du 11 mars 2021, la préfecture a fait part de ses observations et de celles des services tel que la Direction Départementale des Territoires. Les observations formulées ont été prises en compte dans le présent dossier. Les recommandations formulées seront également prises en compte par la Ville d'Auch lors de la mise en œuvre du projet.

### **2) De l'enquête parcellaire à l'ordonnance d'expropriation**

L'enquête parcellaire est destinée essentiellement à définir, pour tous les immeubles nécessaires à la réalisation des travaux, l'identité du ou des propriétaires et des « ayants-droit », et de permettre à ceux-ci d'exprimer leurs observations quant à la superficie des emprises expropriées et à faire valoir leurs droits.



Conformément à l'article R.131-14 du code de l'Expropriation pour Cause d'Utilité Publique « *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.* »

**Dans le cadre du présent dossier l'enquête parcellaire sera conjointe à l'enquête préalable à la DUP.**

Ce dossier d'enquête parcellaire sera constitué conformément à l'article R.131-3 du code précité, à savoir :

- Un plan parcellaire des parcelles et bâtis concernés ;
- Un état parcellaire comprenant l'identification des parcelles et des titulaires de droits.

Ultérieurement, les parcelles seront déclarées cessibles par arrêté préfectoral conformément à l'article R.132-1 du Code de l'Expropriation pour Cause d'Utilité Publique et l'ordonnance d'expropriation viendra transférer la propriété des biens nécessaires au projet.

### **3) La fixation judiciaire des indemnités**

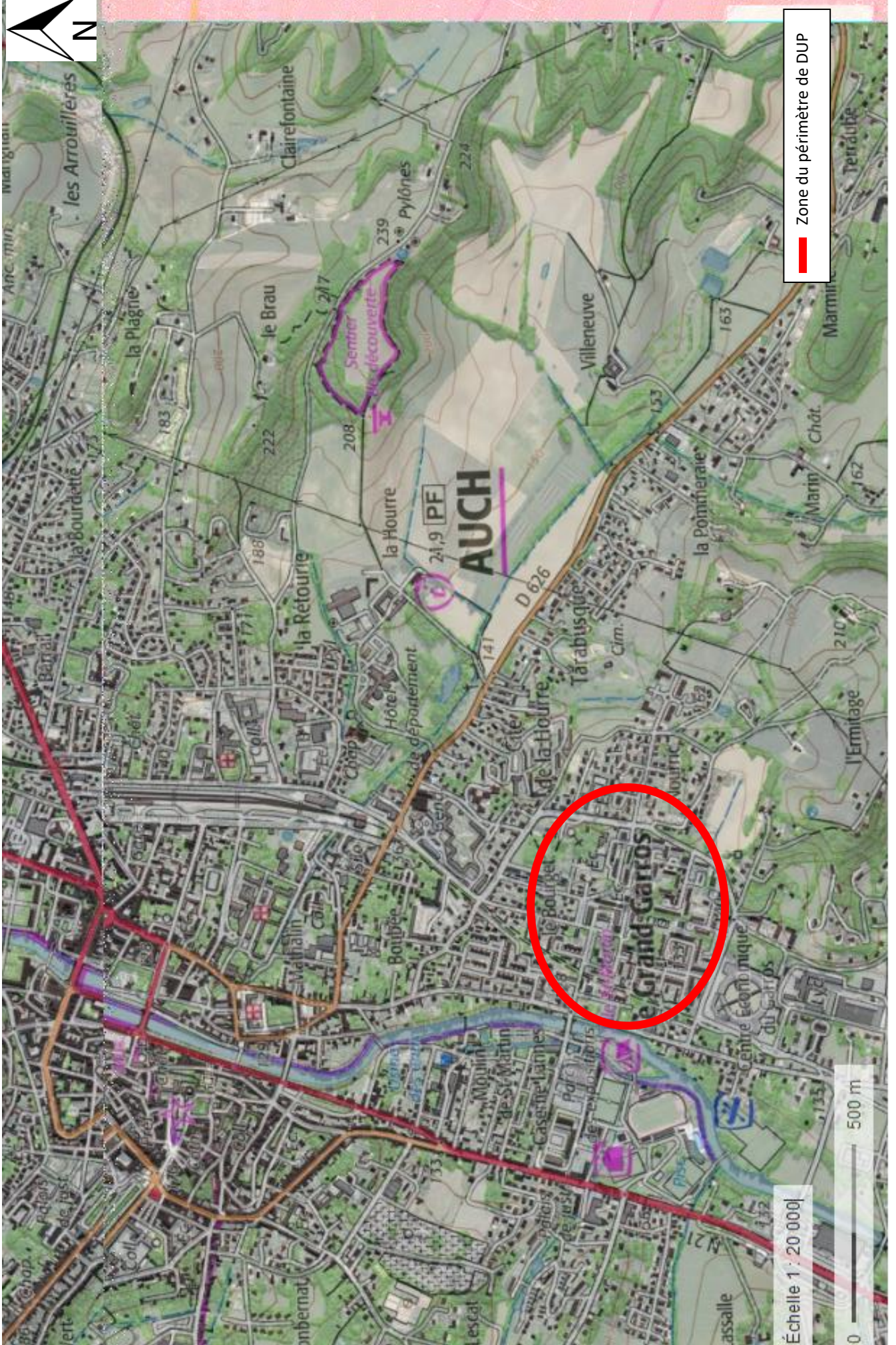
Le montant de l'indemnité allouée pour le transfert de propriété sera fixé, en cas de désaccord, par le Juge de l'Expropriation.

Cette procédure de fixation judiciaire est codifiée aux articles L.311-5 et suivants et R232-1 et suivants de Code de l'expropriation pour Cause d'Utilité Publique :

- Notification des offres,
- Saisine du juge de l'expropriation du Tribunal Judiciaire,
- Visite des lieux par le juge de l'expropriation,
- Audience publique,
- Jugement de fixation des indemnités de dépossession et/ou d'éviction.

### III. PLANS DE SITUATION DU PROJET



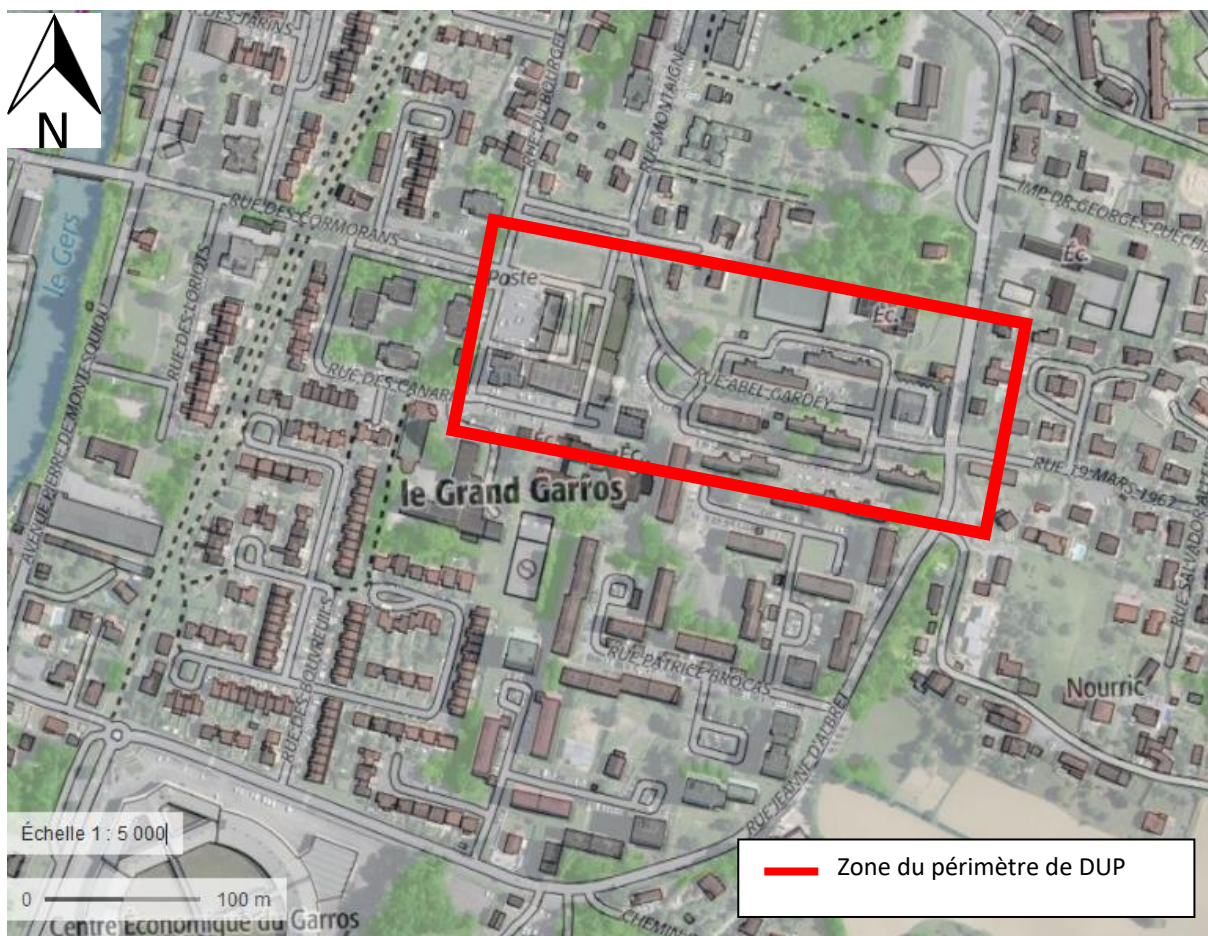


 Zone du périmètre de DUP

Échelle 1 : 20 000







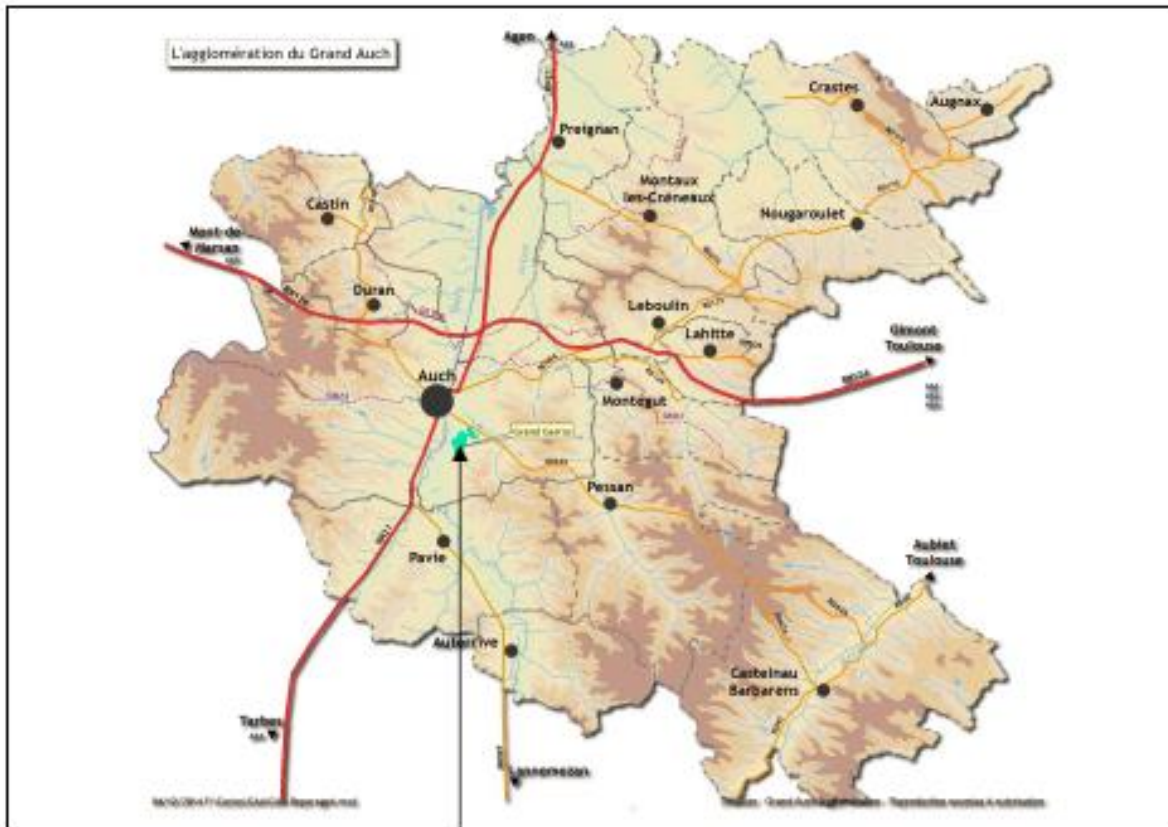
## **IV. NOTICE EXPLICATIVE**

### **A. Le contexte géographique et démographique**

La commune d'Auch est la plus grande commune du département du Gers. Le quartier du Grand Garros est quant à lui situé au Sud d'Auch. Le périmètre de ce dernier figure en bleu sur le plan ci-dessous. Le quartier du Grand Garros est décomposé en 3 zones :

- Les Tuileries
- La Hourre
- Le Garros (dont fait partie le périmètre de la DUP)

En 2016, la commune d'Auch comptait 21 618 habitants, dont 1 972 sur le quartier du Grand Garros.



Les Tuileries

La Hourre

Le Garros

Localisation du Garros au sein de la Ville d'Auch – Contrat de Ville P18

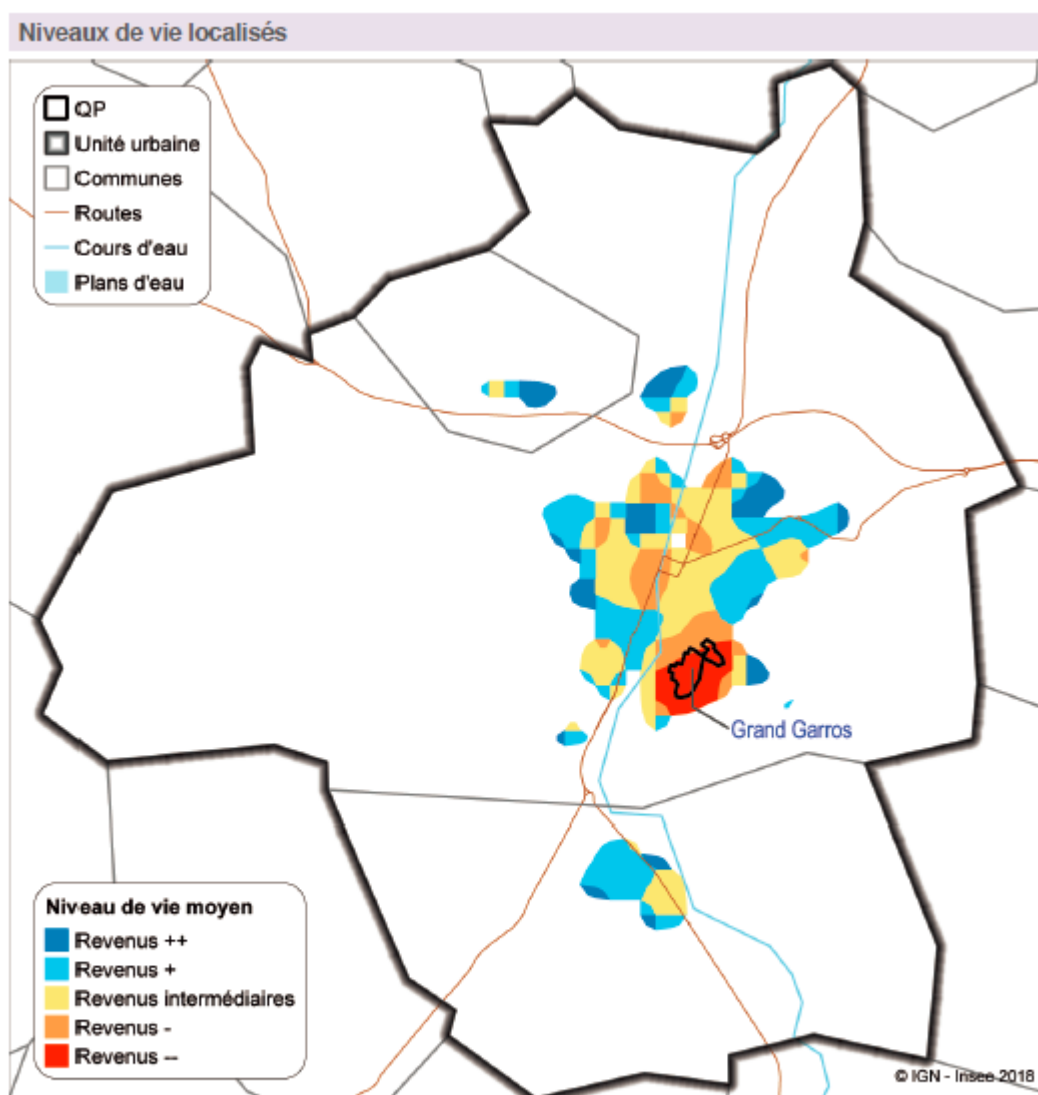


## B. Problématiques socio-économiques du Grand Garros

### 1) Une concentration des ménages précaires dans le Grand Garros

Plus de la moitié des habitants du Grand Garros vivent sous le seuil de pauvreté, soit une proportion 3,5 fois plus élevée que dans l'ensemble de l'unité urbaine. **83% des ménages pauvres de l'agglomération se concentrent à Auch, ce qui marque la ville de façon significative.**

Grâce à un marché du travail assez dynamique dans l'agglomération d'Auch, plus d'une personne en âge de travailler sur deux dispose d'un emploi dans le Grand Garros. Néanmoins, près d'un quart des emplois exercés par les habitants du quartier sont précaires. Ainsi, si l'essentiel du revenu disponible est constitué de revenus d'activité, une grande partie (31 %) provient également des prestations sociales.



Lecture : la couleur rouge correspond aux territoires où les habitants ont des revenus très faibles au regard de ceux de l'agglomération. Les revenus des territoires de l'unité urbaine où le nombre de ménages fiscaux est trop faible ne sont pas représentés.

Source : Insee-DGFIP-Cnaf-Cnav-CCMSA-Fichier localisé social et fiscal 2013

Niveau de vie au niveau de l'agglomération et du Grand Garros – INSEE Dossier Occitanie n°7 Juillet 2018

Comme la plupart des quartiers prioritaires, le Grand Garros conjugue pauvreté monétaire et diverses fragilités. Ainsi, la population du quartier est peu diplômée : les trois quarts des habitants sont sans diplôme ou détiennent un diplôme de niveau inférieur au baccalauréat. Également, les familles monoparentales y sont relativement nombreuses (un ménage sur quatre). Le quartier comprend surtout des personnes seules (un ménage sur deux).

### Principales caractéristiques démographiques

	Population (1)	Part des femmes dans la population (%) (2)	Indice de jeunesse (2)	Part des ménages d'une personne (%) (2)	Part des ménages de 5 personnes ou plus (%) (3)	Part des ménages monoparentaux (%) (3)
Grand Garros	1 939	56	1,3	51	9	23
<b>Unité urbaine d'Auch</b>	<b>25 231</b>	<b>53</b>	<b>0,7</b>	<b>44</b>	<b>nd</b>	<b>nd</b>
<b>Ensemble des QP d'Occitanie</b>	<b>358 011</b>	<b>53</b>	<b>1,6</b>	<b>43</b>	<b>10</b>	<b>17</b>

Indice de jeunesse : rapport entre la population des moins de 20 ans et celle des 60 ans ou plus  
nd : données non disponibles ou non diffusables

Sources : (1) Insee, recensement de la population 2013 ; (2) Insee, recensement de la population 2010 ; (3) Insee-DGFIP-Chaf-Cnav-CCMSA-Fichier localisé social et fiscal 2013

#### Principales caractéristiques démographiques du Grand Garros – INSEE Dossier Occitanie n°7 Juillet 2018

Depuis 2006, le quartier du Grand Garros est devenu le quartier d'accueil des populations particulièrement défavorisées, les plus favorisées préférant quitter le quartier ou ne pas y venir. On observe alors la disparition de toute forme de mixité sociale et une forme de stigmatisation du quartier.

Le principe de mixité sociale doit être une des orientations prioritaires du renouvellement urbain du Grand Garros.

## 2) Une mixité sociale à améliorer au niveau du parc de logement de l'agglomération

Selon les données de l'Office Public de l'Habitat (OPH) du Gers, la précarité de la population du Grand Garros tend à s'accroître :

- En 2013, 41,5% des locataires sont au chômage ou sans emploi
- Près d'un tiers des locataires ne disposent d'aucun revenu connu
- 80% des ménages qui se sont installés en 2011 sont des ménages sans activité professionnelle ou au chômage
- Depuis 2009, 52 familles issues du Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD) (soit 32% des familles bénéficiaires) ont accédé à un logement sur le Garros, ces familles représentent 17% des nouveaux arrivants depuis 2009.

En 2011, 90% des logements à la location sont situés sur la Ville d'Auch dont le marché locatif représente près de 55% des résidences principales (contre 45% sur le Grand Auch).

Par ailleurs, 93% des logements sociaux se concentrent sur la ville centre et plus particulièrement sur le quartier du Grand Garros.

L'offre de logements sociaux n'est pas répartie de façon homogène sur le territoire du Grand Auch Cœur de Gascogne. Elle est sectorisée principalement sur le Grand Garros, ce qui accentue la stigmatisation du quartier.

L'offre de logement doit aujourd'hui faire l'objet d'une diversification au sein du quartier du Grand Garros afin d'accueillir de nouvelles populations. L'offre de logement social doit quant à elle être répartie sur l'ensemble de la Ville d'Auch.

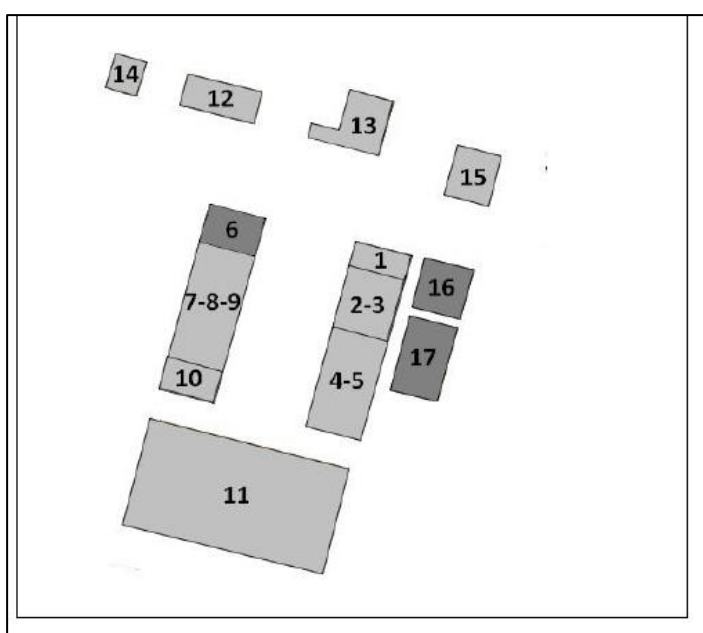


### 3) Le Grand Garros : un taux de vacance préoccupant et en progression

Le parc social du Grand Garros connaît aujourd'hui une situation préoccupante avec un taux de vacance de longue durée élevé alors que dans les autres ensembles du parc social de la Ville d'Auch, la vacance reste faible.

Cependant, cette vacance se répartit inégalement entre les trois sous-ensembles du quartier. **Elle se concentre sur le Garros, avec aujourd'hui un taux de 17%, et plus particulièrement sur les bâtiments entourant le centre commercial (immeubles D'Artagnan et Porthos (aujourd'hui démolis) et Athos). Il convient de préciser que la vacance touche également les cellules du centre commercial Place de la Fontaine et tend à s'accroître. Aujourd'hui deux locaux commerciaux sont toujours vacants (locaux 4-5 et 6) et 6 locaux commerciaux ont été démolis (locaux 12 à 17 sur le plan ci-dessous). Parmi les locaux démolis la poste a été transféré temporairement dans un Algeco sur le parking.**

Ci-dessous : carte de la vacance dans le centre commercial Place de la Fontaine :



*Identification de la vacance dans le centre commercial du Grand Garros - Etude Juridique et foncière EPARECA P 9*

Le quartier est engagé dans une spirale de déqualification. Aujourd'hui, le Grand Garros souffre d'une image négative, aussi bien à l'extérieur qu'à l'intérieur du quartier. **Une adresse « Grand Garros » n'est aujourd'hui plus demandée voire systématiquement refusée dans le cadre des attributions de logement.** Le quartier, et plus particulièrement le Garros, est un site à l'écart des préférences résidentielles et dont l'attractivité se recentre sur les clientèles captives du parc social.

**Ce constat est d'autant plus vrai sur l'espace autour du centre commercial avec les ensembles d'Artagnan, Porthos et de la tour Athos : la demande locative ordinaire se détourne de ces bâtiments et le bailleur enregistre une absence de candidature et des refus récurrents des propositions d'attribution de logement. Ces ensembles font figures d'immeubles répulsifs et accentuent la stigmatisation qui pèse sur le quartier.**

Ci-dessous : carte de la vacance dans le logement :



*Taux de vacance dans les logements du Grand Garros – Contrat de Ville 2015-2020 P 37*

Le Grand Garros souffre aujourd’hui d’une image négative qui a pour impact d’accroître la vacance dans les logements sociaux disponibles sur le quartier, mais également dans les cellules commerciales.

Cette vacance est principalement concentrée sur les abords du centre commercial. Cela s’explique en partie par la composition urbaine du lieu (un centre commercial vieillissant enclavé entre de grands immeubles) qui donne un sentiment d’insécurité et de vétusté.

Le centre commercial et les immeubles qui l’entourent sont donc aujourd’hui engagés dans un cercle vicieux où seule une réorganisation de cet espace semble envisageable pour enrayer ce phénomène de vacance.

## **C. Présentation de l’état initial du quartier Grand Garros**

### **1) Services et équipements situés au sein du Grand Garros**

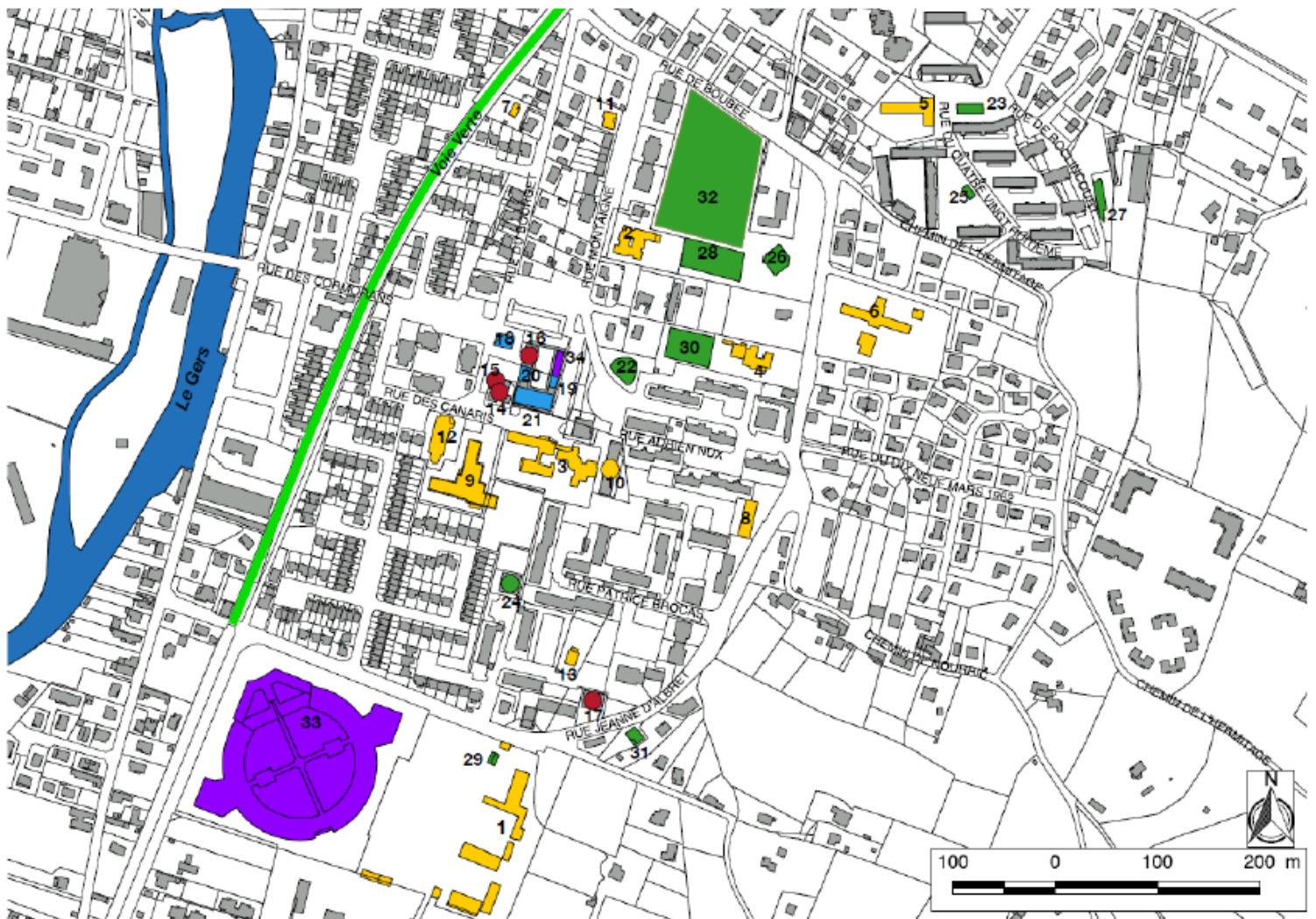
Des équipements diversifiés sont présents dans le Grand Garros :

- Le centre commercial objet du présent dossier qui est situé au cœur du quartier du Garros avec notamment un supermarché, une pharmacie, quelques commerces de proximité et des services. *Un zoom sur la situation du centre commercial est faite plus bas.*

- Des équipements de proximité qui permettent une structuration de la vie sociale avec notamment une Salle Polyvalente, un Centre Social CAF, une antenne de l'Unité Territoriale de l'action sociale du Conseil Général du Gers, une régie de quartier « Garros Services ».
- De petits équipements sportifs qui sont répartis sur tout le quartier.
- Des sites scolaires de premier degré avec un positionnement central des écoles maternelles et des écoles élémentaires plus en limite du quartier
- Des équipements tertiaires vecteurs de mixité sociale dont la présence d'une maison des associations qui accueillent une trentaine d'associations locales et départementales.

De plus, des équipements structurants de l'agglomération se trouvent à proximité du Grand Garros (Stade, centre sportif, piscine, voie verte, hôpital...).

**Ci-dessous : répartition des services et équipements sur le quartier du Grand Garros :**



Services et équipements du Grand Garros

### Social - Educatif - Insertion

- 1 ADAPEI
- 2 Centre social
- 3 Ecoles Jean Rostand 1 & 2
- 4 Ecole Marianne
- 5 Ecole Coulonges
- 6 Ecole d'Artagnan
- 7 Garros Services
- 8 OPH
- 9 Pôle associatif
- 10 Pôle social multi-partenarial
- 11 Salle Montaigne
- 12 Salle Polyvalente
- 13 La Sapinière

### Santé

- 14 Cabinet d'infirmières
- 15 Médecin généraliste
- 16 Pharmacie du Garros
- 17 Planning Familial

### Commerces

- 18 La Poste - MSAP
- 19 Tabac Presse
- 20 Boucherie/Epicerie L'Atlas
- 21 Carrefour Express

### Loisirs - Sport - Culture

- 22 Aire de Jeu - Garros
- 23 Aire de Jeu - Hourre
- 24 L'Atelier du Vélo pour Tous
- 25 City Stade
- 26 Eglise Sainte-Bernadette
- 27 Foyer Raymond Favre
- 28 Les Jardins du Garr'hou
- 29 Ludothèque
- 30 Maracaña
- 31 Mosquée
- 32 Parc de la Boubée

### Vie du quartier et institutions

- 33 Centre Economique du Garros
- 34 Maison du projet

*Services et équipements du Grand Garros - Convention NPNRU P75*

Ces équipements sont assez bien répartis sur l'ensemble du périmètre mais souffrent d'un manque de valorisation et de connexion entre eux.

Une réflexion sur une meilleure connexion viaire doit être réalisée afin de valoriser les services et équipements présents sur le Grand Garros.

## 2) Zoom sur le centre commercial du Garros

Le centre commercial, situé Place de la Fontaine, d'une surface totale de 1 223m<sup>2</sup> environ, est composé de 11 cellules commerciales dont un supermarché Carrefour Express.



## Vue aérienne du centre commercial du Garros



*Vue du centre commercial de la Place de la Fontaine - Geofoncier*

On constate la prédominance d'activités de services et la disparition de certaines activités créant un manque de commerces alimentaires. A l'exception de la pharmacie, du supermarché et de la Poste, les autres commerces peinent à développer leur activité.

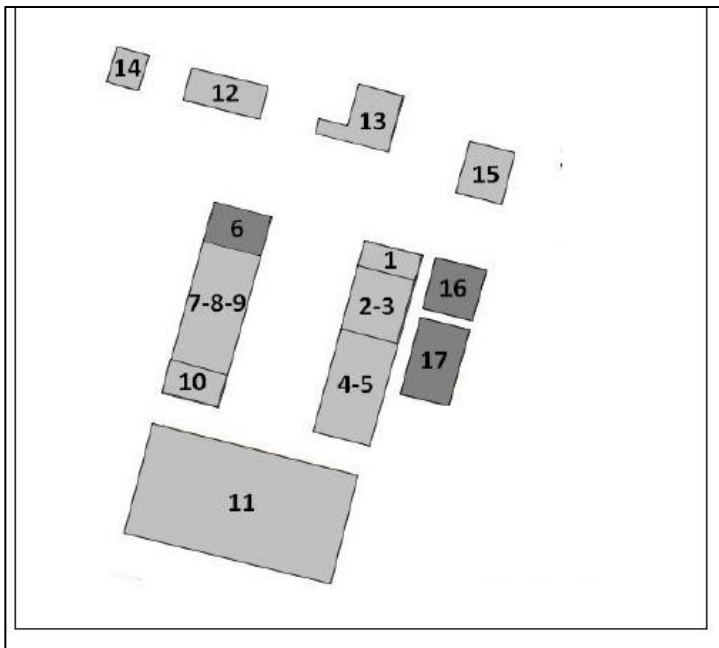
Par ailleurs, la forme du centre commercial en rez-de-chaussée sans étage, au milieu de bâtiments hauts, renforce l'image de vétusté de ce dernier et crée une rupture dans la composition urbaine.

Les commerces audités dans le cadre de l'étude commerciale réalisée en 2016 ont subi une perte de chiffre d'affaires au cours des dernières années. Il en ressort que le sentiment d'insécurité cumulé au déménagement de nombreux habitants âgés ayant un pouvoir d'achat plus important entraînent une baisse de fréquentation du site. Le manque de visibilité pénalise également le développement des activités. Par conséquent, ces facteurs engendrent une fuite de la clientèle vers l'extérieur du quartier.

Le centre commercial connaît une baisse d'attractivité avec une situation enclavée qui ne lui permet pas d'étendre sa zone de chalandise au-delà du quartier. De nombreux commerces ont ainsi fermé et plusieurs commerçants font valoir une volonté de déménager.

Ci-dessous une analyse de la configuration et la composition du centre commercial, réalisée en 2016 dans le cadre de l'étude commerciale (Page 7) :

## Configuration et composition du centre commercial Place de la Fontaine



*1- Maison du projet : local d'information sur le projet de renouvellement urbain avec permanences du GACG et OPH32. Local mis à disposition gratuitement par l'OPH32.*

*2-3- Tabac Presse*

*4-5- Local vacant*

*6- Local vacant*

*7-8-9- pharmacie*

*10- boucherie*

*11- superette carrefour express*

*12 à 17- ces locaux n'existent plus. Ils étaient en rez-de-chaussée de deux immeubles qui ont été démolis.*

*Cependant la poste est toujours présente dans un algéco sur le parking. Par rapport au plan, l'Algéco se situe à gauche du numéro 6.*

*Un médecin est présent au pied de la tour Athos, situé à gauche du 11.*

*Un cabinet infirmier au pied de la tour E, situé à droite du 11 est également présent.*

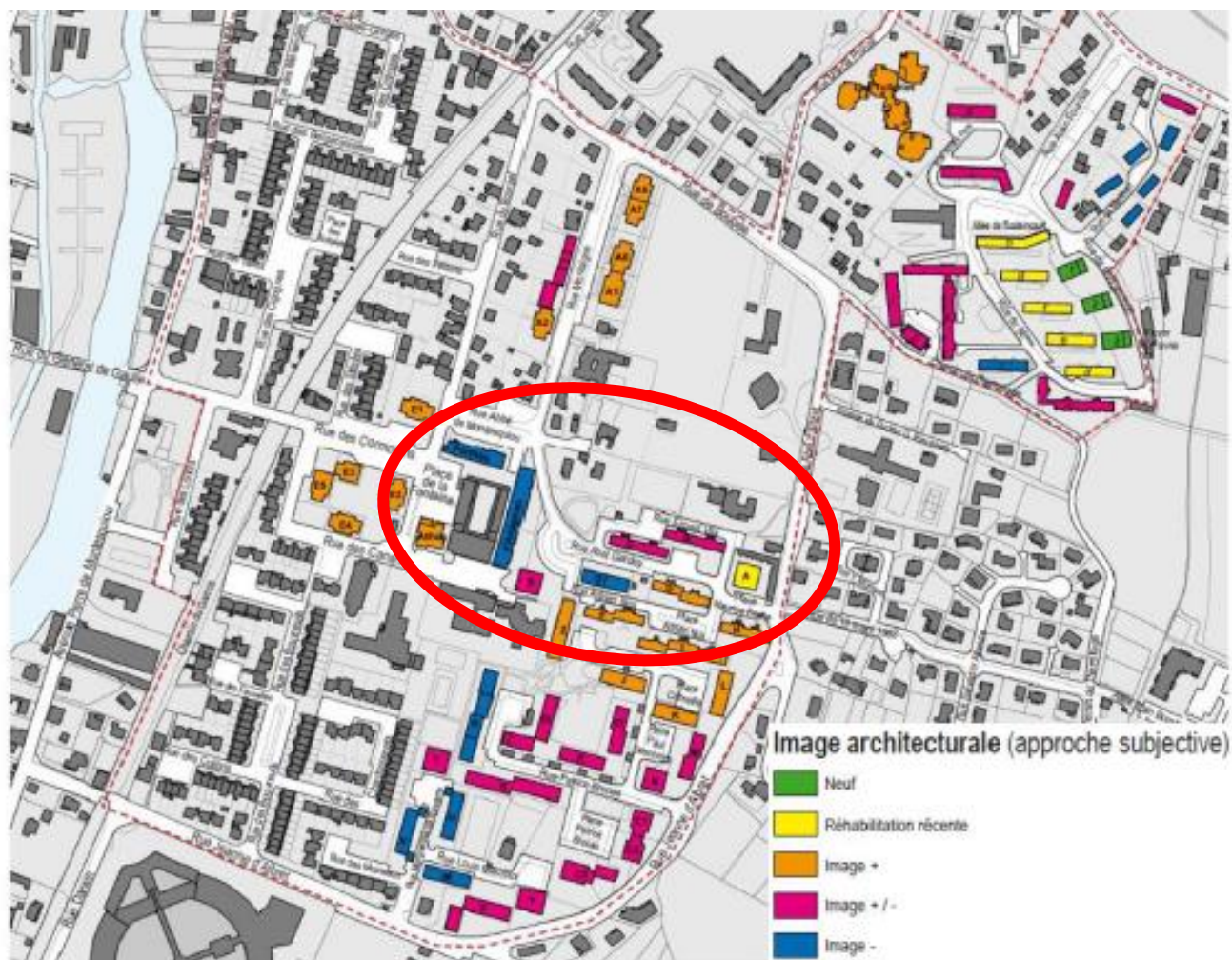




*Extrait de l'étude Grand Garros Politique de la Ville Quartier Prioritaire*

De plus, au niveau de la forme urbaine, les bâtiments sont implantés de façon diversifiée ce qui, malgré la création d'une variété dans le paysage urbain, complexifie la lecture des espaces et contraint l'accessibilité et la circulation.

Le quartier bénéficie d'une bonne qualité paysagère avec des espaces verts nombreux, notamment avec la présence du Parc de la Boubée. Pour autant, une image stigmatisante de certains bâtis comme le centre commercial et les immeubles alentour nuit à l'attractivité du quartier.



Source : « Stratégie globale de rénovation urbaine » - Atelier de la Gère, Adequation, Artelia

*Impression architecturale du quartier du Grand Garros - Convention NPNRU*

**L'espace urbain présente également de nombreux espaces renfermés sur eux-mêmes ce qui limite les perspectives et les ouvertures.** D'autre part, la complexité urbaine du quartier et la vétusté de certains bâtiments peuvent entraîner un sentiment « d'insécurité » chez certains habitants. Un diagnostic de sûreté, réalisé en janvier 2014 par la Direction Départementale de la Sécurité Publique (DDSP), a mis en relief les causes possibles de ce sentiment :



- des aménagements extérieurs qui « coupent » souvent l'espace public et empêchent la visibilité (arbres couvrant l'éclairage public, haies ou murets limitant une vision lointaine, containers roulants présents sur la voirie, etc.),
- des domanialités peu lisibles ce qui amène un flou sur leur gestion et donc leur utilisation,
- la circulation au sein du quartier et sa configuration en impasse,
- un stationnement mal organisé et parfois « anarchique »,
- la présence de « dents creuses » (espace ouverts intégrés à certains bâtiments),
- des entrées d'immeubles peu ou mal sécurisées

**Les problèmes d'image négative du quartier sont certes dus en partie à la dégradation architecturale de certains bâtis, mais elle résulte avant tout de l'organisation urbaine de ce dernier.**

**Le projet doit donc intervenir sur la structure même du quartier et limiter les espaces enclavés, comme celui du centre commercial.**

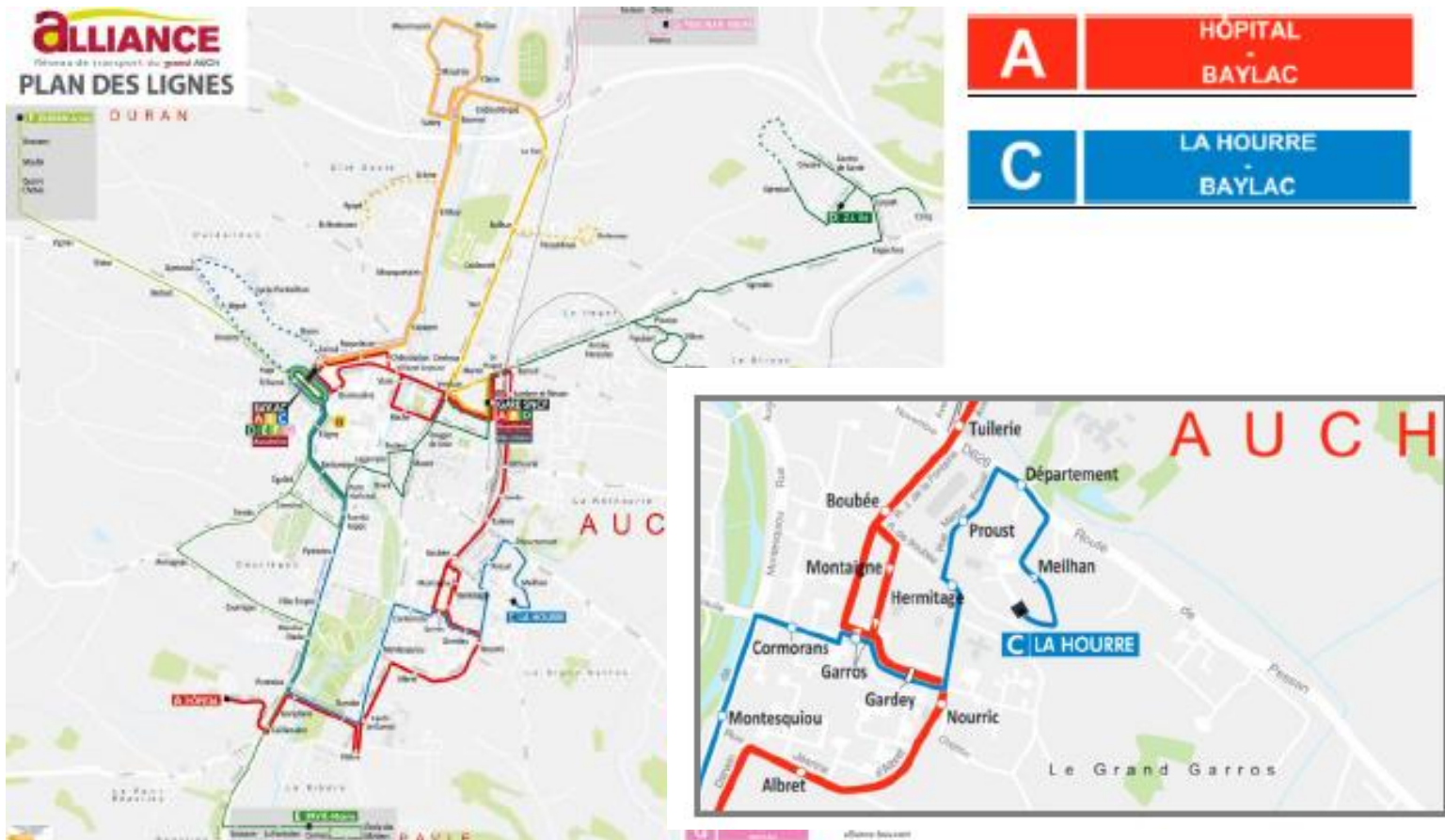
Plus bas un reportage photographique permettra une meilleure appréciation de la situation.

#### **4) Accès au Grand Garros : Une desserte à améliorer**

La configuration du quartier ne favorise pas son ouverture sur le reste de la Ville d'Auch. Il existe une liaison transversale Est-Ouest mais pas Nord-Sud. Au Sud du quartier, il n'existe pas de « pénétrantes », mais uniquement des voies d'accès en impasse.

De plus, les déplacements en interne du Grand Garros ne sont pas toujours aisés : plusieurs dysfonctionnements et points « durs » en termes de circulation et lisibilité des flux perturbent les déplacements en interne.

Deux lignes de bus desservent le quartier, le connectant ainsi au centre-ville et aux principales polarités. Toutefois la fréquence de passage n'est pas très importante et la structure viaire du quartier n'autorise pas sa desserte intérieure, les arrêts se situant en « limite » du quartier.



La desserte du Grand Garros en transport en commun – Convention NPNRU P78



Flux actuels au sein du Grand Garros – Convention NPNRU P80

**Aujourd'hui, le quartier est enclavé et fermé sur lui-même. La Liaison Est-Ouest (qui est aujourd'hui une des seules voies qui traversent le quartier), de par sa configuration, ne permet pas un accès facile et rapide.**

**Le projet doit agir sur le maillage viaire en l'améliorant et en créant de nouvelles voies afin de faciliter l'accès au quartier et au sein de ce dernier.**

## D. La composition foncière du périmètre de DUP

L'ensemble des bâtis concernés appartient à l'Office Public Habitat du Gers à l'exception d'un ensemble immobilier au Sud du centre commercial qui appartient à un propriétaire privé ;

Ci-dessous un reportage photographique de l'ensemble des bâtis du périmètre de DUP :





1



Tour Athos

Bâti Porthos : avant démolition

Bâti d'Artagnan : avant démolition

Centre commercial

1



Bâti Porthos : démoli

Bâti d'Artagnan:  
démoli

2



2



**Comme indiqué précédemment, l'ensemble du site du projet situé au sein du Quartier du Grand Garros est composé de bâtis des années 60 en mauvais état et dont la composition urbaine renvoie une image peu qualitative.**

### **E. Le Contexte foncier et la nécessité de recourir à l'expropriation**

L'ensemble des immeubles sont composés d'habitat et d'un centre commercial.

Concernant l'habitat, l'ensemble des biens sont déjà propriété de l'Office Public de l'Habitat. Depuis fin 2018, l'Office Public de l'Habitat du Gers (OPH32) a commencé à rencontrer les habitants pour les informer des outils qui vont être mis en place pour un accompagnement individuel en fonction des besoins de chacun et la procédure de relogement a été mise en œuvre conformément à l'article L.314-2 et suivants du code de l'urbanisme.

Sur le périmètre de DUP 110 logements sont impactés pour créer la centralité. Aujourd'hui 89 ménages sont à reloger.

#### **Zoom sur les relogements :**

Parmi les 89 ménages à reloger :

- 72 locataires sont restés locataires dans le logement social
- 1 accès à la propriété
- 2 départs en Maison de retraite
- 9 logements privés en location
- 2 décès
- 2 expulsions
- 1 départ volontaire

Au niveau de la localisation des relogements:

- 74 ménages sont restés sur Auch ;
- 3 ménages sur l'agglomération d'Auch (hors Auch) ;
- 4 sur le département (hors agglomération d'Auch)
- et 4 à l'extérieur du département.

Concernant l'entité commerciale, la majorité des cellules commerciales appartiennent à l'Office Public de l'Habitat, à l'exception d'une cellule qui appartient à un propriétaire privé (cette cellule est actuellement occupée par une supérette de l'enseigne Carrefour Market). Cette cellule a fait l'objet d'un accord amiable avec le propriétaire, en cours de signature devant notaire.

Des négociations ont également été engagées avec les occupants des cellules commerciales appartenant à l'OPH du Gers et celle de la cellule qui appartenait à un propriétaire privé afin de transférer leur activité dans le nouveau centre commercial. Toutefois, ces négociations n'ont pas toutes abouties à une issue favorable.

**La réalisation du projet implique la maîtrise foncière totale des biens, qui aujourd'hui n'a pu être obtenue. C'est pourquoi le présent dossier est aujourd'hui envisagé.**

Des indemnisations seront proposées aux commerçants évincés sur la base d'évaluations réalisées par la Direction de l'Immobilier de l'Etat, conformément aux réglementations en vigueur.

## **F. Le choix du parti retenu**

### **1) Les différents scénarii envisagés et non retenus**

Plusieurs scénarii d'emplacements de la nouvelle centralité ont été proposés et réfléchis :

- Maintenir la centralité place de la Fontaine avec une réhabilitation de l'existant. Cette proposition n'a pas été retenue car jugée pas assez ambitieuse. La typologie du centre commercial refermée serait maintenue alors que l'objectif est de l'ouvrir et de le rendre mieux visible.
- Maintenir la centralité place de la Fontaine avec une démolition/reconstruction d'une nouvelle centralité. Cette proposition n'a pas été retenue car le schéma des voiries évolue dans le projet avec la création d'une voirie primaire entrant désormais dans le quartier (rues Abel Gardey et Montaigne). Si la centralité restait à cet emplacement, elle ne se situerait pas sur le flux principal automobile et serait en



contrebas de la voirie principale. L'objectif étant que les personnes passant sur la nouvelle voirie puissent se garer facilement pour accéder aux commerces et services.

- Créer la nouvelle centralité à l'angle des rues Abel Gardey et Jeanne d'Albret sur le foncier côté sud (à l'emplacement des démolitions des immeubles G et H). Cette proposition n'a pas été retenue car il n'y avait pas assez de foncier disponible pour créer un bâtiment commercial en forme de L (volonté du maître d'ouvrage l'ANCT) et un parking associé. De plus, il fallait traverser la rue primaire (avec un flux important engendrant un problème de sécurisation) pour accéder au pôle de formation, à la ludothèque, bibliothèque des collectivités et espaces dédiés aux loisirs et sports (aire de jeux, terrain de sports, street work out) et au parc de la boubée.

## 2) Le parti retenu

- **Une dédensification par la démolition**

Dans un premier temps, le projet de renouvellement du Grand Garros a pour objectif de dédensifier le quartier et réduire le nombre de logements sociaux en quatre phases.

Dans le cadre de la première phase les bâtiments Porthos et d'Artagnan ont été démolis. Cette démolition a débuté en 2015 en raison de l'état très dégradé de ces deux bâtis.



Extrait de l'étude Grand Garros Politique de la Ville Quartier Prioritaire

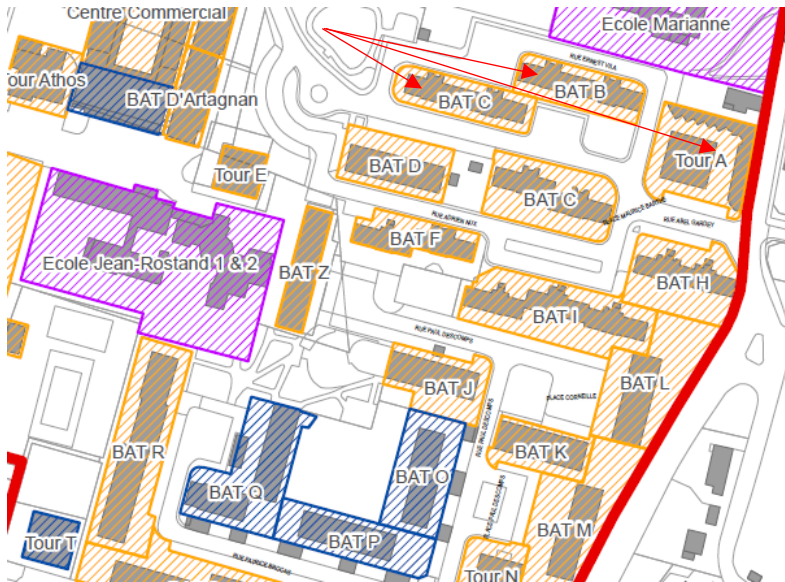
Cette première phase permet d'intervenir prioritairement sur les abords du centre commercial qui véhiculent une image négative. A terme cet espace sera requalifié en place publique et en réserve foncière en vue d'accueillir un nouveau programme de logement.

Il convient de préciser que la démolition du centre commercial n'aura lieu qu'une fois le nouveau centre commercial finalisé afin de privilégier le transfert des activités commerciales dans ce nouvel emplacement.



Par ailleurs, au niveau des abords du centre commercial actuel, le bâtiment Athos fera l'objet d'une démolition ultérieure (dernière phase) en raison de l'état moins dégradé de ses logements et de ses parties communes.

Lors de la deuxième phase, la tour A et les bâtiments B et C seront démolis.



Extrait de l'étude Grand Garros Politique de la Ville Quartier Prioritaire

La démolition des bâtiments B et C, ainsi que de la Tour A permettra la création d'une nouvelle centralité avec l'implantation d'un nouvel espace commercial.

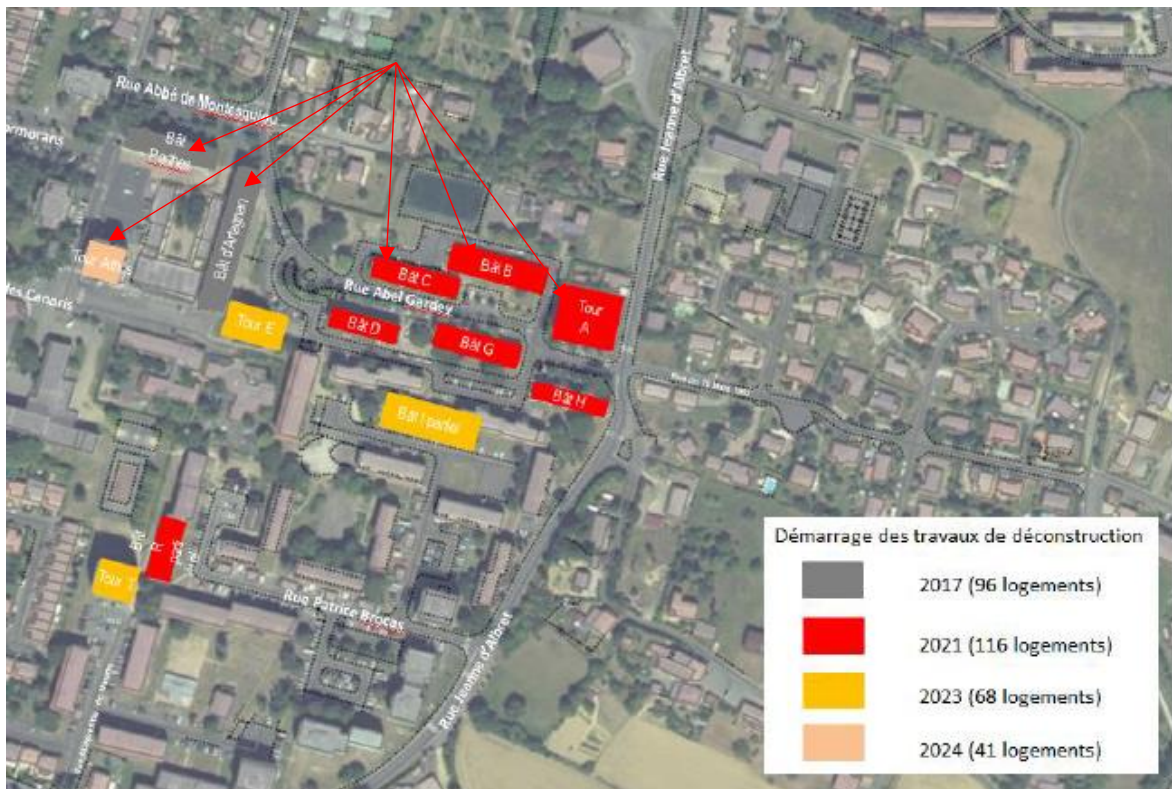
Lors de la quatrième phase (la troisième ne concerne pas le périmètre de DUP) la tour Athos sera démolie en totalité.



Extrait de l'étude Grand Garros Politique de la Ville Quartier Prioritaire

La démolition de la Tour Arthos permettra d'achever les démolitions de la phase 1 afin de requalifier l'espace du centre commercial existants et de ses abords.

**Ci-dessous : Synthèse du démarrage des démolitions :**



*Synthèse du démarrage des démolitions – Convention NPNRU P101*

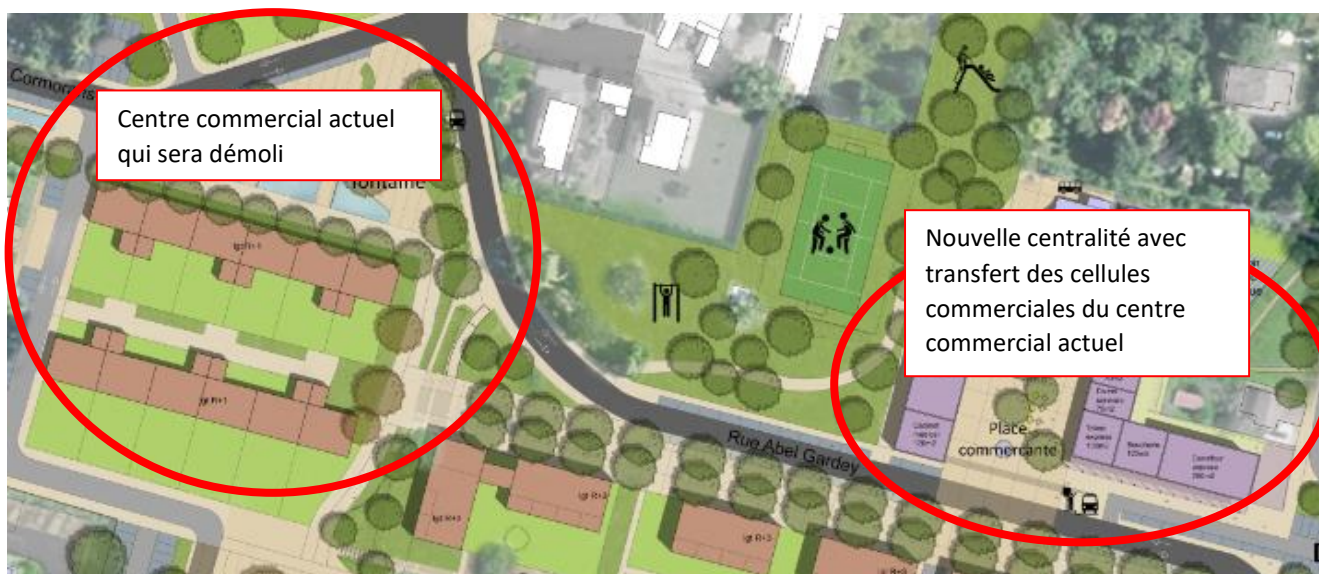
- **La création d'une nouvelle centralité et d'une mixité fonctionnelle durable**

Une fois les démolitions du périmètre de DUP citées dans le paragraphe ci-dessus effectuées, la zone commerciale actuelle sera à son tour déplacée puis démolie (la démolition n'interviendra qu'une fois les activités commerciales existantes transférées dans le nouveau centre commercial).

Une nouvelle centralité sera ainsi créée et située sur la voirie primaire au croisement des rues Jeanne d'Albret et Abel Gardey. Ainsi, de par cette nouvelle localisation, cette centralité sera visible, facilement accessible et tournée vers l'Est pour intégrer une zone de chalandise plus étendue.

Elle sera composée par des bâtiments commerciaux sur près de 900 m<sup>2</sup>. Les commerces existants actuellement place de la Fontaine seront relocalisés sur le nouvel emplacement : pharmacie, carrefour express, boucherie, tabac presse et la poste.





Cette centralité est localisée à proximité des équipements existants : scolaires (écoles Jean Rostand et D'Artagnan (qui s'appelle aujourd'hui Marie Skodowska Curie)); culturel et formation (bibliothèque des collectivités, pôle de formation, ludothèque) ; sportifs et de loisirs (terrain de sport, aire de jeux...) ; des services (centre social et culturel CAF, espace multi-partenarial du CD32, salle polyvalente, Pôle d'Activités du Garros...).

Cette proximité avec de nouveaux axes et des équipements existants renforce le rayonnement de cette nouvelle centralité et l'accès au centre commercial. Cette dernière sera pensée comme un espace d'échange et de socialisation et non uniquement comme une zone commerciale de proximité.

Il est prévu des stationnements au droit des commerces. Pour compléter ces stationnements, un parking est envisagé, à proximité des commerces, et positionné dans le schéma d'aménagement à environ 30 mètres des commerces. L'accès y sera sécurisé du fait de la restructuration d'une partie de la voie Jeanne d'Albret pour être apaisé avec une circulation pour uniquement la desserte locale. Un cheminement doux sécurisé pour piétons et cyclistes sera créé et permettra d'accéder à la centralité par le parc de la Boubée.

- **Une amélioration de la connexion viaire**

La circulation du quartier est réorganisée par la création et le traitement de plusieurs voiries.

On retrouve ainsi dans le cadre du présent périmètre de DUP, le réaménagement de la voirie primaire qui entre dans le quartier (passant par les rues Jeanne d'Albret, Abel Gardey, place de la fontaine, Montaigne et Boubée) et qui distribue les principaux commerces, services et équipements (Centre Economique du Garros, Mosquée, siège de l'OPH32, la centralité, bibliothèque des collectivités, la ludothèque, le pôle de formations, le pôle santé, centre social de la CAF, salle Montaigne...).

**Ci-dessous la représentation de la voirie primaire aujourd'hui et projetée :**



**La réorganisation de cette voirie primaire permettra une meilleure desserte au sein du quartier et de favoriser l'accès ainsi que la visibilité de la polarité commerciale.**

***Il convient de préciser que plusieurs aménagements de voiries sont prévus hors périmètre de DUP dans le cadre du renouvellement urbain du Grand Garros. Parmi eux on retrouve la création ou le réaménagement de :***



- une voirie secondaire qui traverse le quartier du nord au sud en se connectant à la voirie primaire au niveau de la place de la fontaine reliant le boulevard Jeanne d'Albret et la rue Marguerite de Navarre à la rue Montaigne.

- une voirie pacifiée et apaisée sur la partie nord de la rue Jeanne d'Albret autour du parc de la Boubée pour desservir l'école D'Artagnan (qui s'appelle aujourd'hui Marie Sklodowska Curie) et l'église.

- un réseau tertiaire pour distribuer les îlots de la partie sud-est du Garros pour se raccorder aux nouveaux axes viaires et ainsi diminuer le nombre d'impasses.

- Une connexion entre le Garros et La Hourre via une rue à créer au niveau de Tarrabusque reliant la rue du 19 mars 1962 à la rue du 88ème. Le chemin de l'Hermitage sera réservé aux riverains, aux piétons et aux cyclistes.

- **Une valorisation du cadre de vie et du quartier par la création d'espaces publics qualitatifs**

Le projet urbain permettra de proposer des espaces publics de qualité pour améliorer le cadre de vie. Pour cela, un traitement de la transition entre les espaces privés (immeubles) et les espaces publics sera réalisé, notamment par la plantation d'arbres.

L'emplacement du centre commercial actuel sera requalifié en place publique « Place de la fontaine » et fera l'objet d'un traitement qualitatif. Cette place ne sera pas enclavée mais ouverte sur le quartier.



Ces espaces seront également des lieux d'échanges et de rencontres.

- **Une diversification de l'offre de logement pour une meilleure mixité sociale au sein du quartier**

Par la suite, l'objectif sera la diversification par la production de logements privés sur le foncier mutable libéré, non quantifiée, qui sera précisée à mi-parcours après mobilisation d'une expertise immobilière et foncière. Les fonciers seront disponibles au cœur du Garros en 2025 et 2026.

Les caractéristiques précises liées à la hauteur et l'orientation des bâtis seront définies ultérieurement avec l'aménageur. Toutefois les bâtis qui seront construits au sein du périmètre de DUP ne devraient pas excéder R+1 / R+2.

Les caractéristiques principales des ouvrages les plus importants du périmètre du présent projet sont décrites en **Pièce VI** du présent dossier.

## **G. La justification du projet et du choix de l'emplacement de la nouvelle zone commerciale**

Le centre commercial actuel, Place de la Fontaine, n'était plus adapté en termes de structure et de localisation. En effet, ce dernier était composé d'un bâtiment sans étage, entouré de grands immeubles, sans visibilité depuis la voirie. Cette configuration a créé avec le temps une image négative et d'insécurité sur le centre commercial et l'espace qui l'entoure.

Au vu de la structure urbaine, seul le déplacement de la zone commerciale était envisageable pour changer la situation. Il convient également de préciser que la localisation de cette nouvelle centralité a été réfléchie afin de permettre la meilleure visibilité et accessibilité pour garantir son bon fonctionnement. Aujourd'hui aucun terrain appartenant à la Ville d'Auch ne possédait une surface et une visibilité suffisante pour l'installation de la centralité commerciale. En effet, cela nécessitait un terrain permettant d'accueillir un centre commercial d'un peu moins de 1000 m<sup>2</sup> ainsi que les équipements nécessaires correspondants (stationnements, place centrale pour accueillir le marché de plein vent, espaces loisirs et sportifs). La création d'une nouvelle située sur la voirie primaire au croisement des rues Jeanne d'Albret et Abel Gardey permettra de gagner en visibilité, d'être facilement accessible et tournée vers l'Est pour intégrer une zone de chalandise plus étendue.

Le transfert de la zone commerciale sera accompagné d'une intervention sur le maillage viaire afin de relier davantage le quartier au reste de la ville et d'améliorer les connexions au sein du quartier lui-même. L'axe est/ouest deviendra la nouvelle voirie principale où passeront les principaux flux de véhicules. La rue Abel Gardey sera repositionnée comme principale, afin de désenclaver le quartier. La zone commerciale sera située à proximité de cette nouvelle voirie, ce qui facilitera son accessibilité et sa visibilité. La visibilité sera optimale, qu'on vienne de la rue Jeanne d'Albret comme de la rue Abel Gardey.

Également avec la nouvelle localisation du centre commercial, plus proche du quartier de la Hourre, et avec le remaniement des voiries facilitant son accès, cette nouvelle centralité bénéficiera également aux habitants de la Hourre, ce qui permettra d'avoir une vraie centralité commune à l'ensemble du Grand Garros.

Par ailleurs, la zone commerciale sera ouverte sur la voirie et non plus sur un espace clos entre des bâtis, ce qui améliorera le sentiment de sécurité.

A côté de la zone commerciale, on retrouvera différents services et équipements comme le pôle santé, l'Ecole Régionale du Numérique, la ludothèque, la bibliothèque des collectivités, le centre social, la crèche, le terrain de sport, le parc de la Boubée... L'implantation de la zone commerciale à proximité permettra de renforcer le rôle de centralité de cet espace et de créer un lieu d'échange et de rencontre.

L'ancien emplacement du centre commercial sera requalifié en place publique et en réserve foncière pour la construction d'un programme de logement diversifié. En effet, il s'agit d'atteindre l'objectif de diversité de l'habitat inscrit dans la convention ANRU et de retrouver à moyen terme 50% de logements sociaux sur le quartier élargi et à long terme 25% de logements sociaux sur le quartier élargi à long terme (moyenne de la ville).

## **H. Le projet au regard de son insertion dans l'environnement réglementaire et urbain**

### **1) L'insertion du projet dans l'environnement réglementaire**

- Au niveau du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT)

Le SCOT de Gascogne dont fait partie la commune d'Auch est actuellement en cours d'élaboration.

Au sein de son projet de PADD, dans son axe 3 « territoire des proximités », le SCOT préconise notamment de

- renforcer le rôle métropolitain et régional de la ville d'Auch ;
- de développer une politique ambitieuse en matière d'habitat pour répondre aux besoins en logements ;
- de maintenir, créer et développer les équipements et services pour répondre aux besoins des habitants actuels et en attirer de nouveaux ;
- développer et améliorer les mobilités internes au territoire.

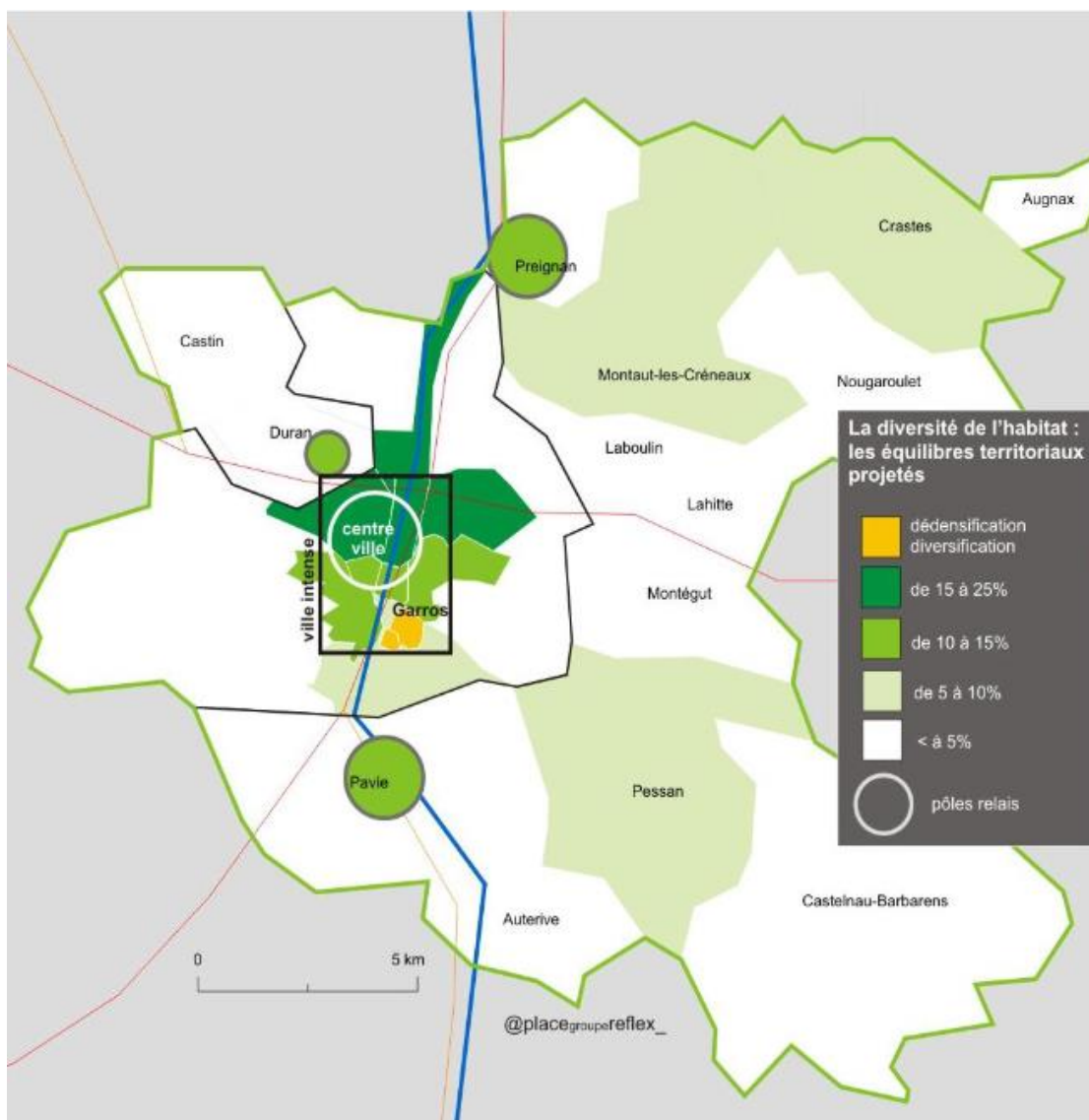
**L'ensemble de ces orientations vont dans le sens du projet du Grand Garros qui tend à renouveler le quartier en favorisant la mixité sociale. La création de la nouvelle centralité du centre commercial permettra de donner une nouvelle image du quartier. L'emplacement du centre commercial actuel sera requalifié en réserve foncière destinée à accueillir un programme de logements individuels ayant pour objectif la diversification de l'offre de logement et donc la mixité sociale. Le développement et l'amélioration des dessertes au sein du quartier permettront d'ouvrir ce dernier sur l'ensemble de la Ville d'Auch.**

- Au niveau du Plan Local de l'Habitat (PLH)

Le PLH du Grand Auch Agglomération s'articule autour de quatre objectifs stratégiques dont « Requalifier, renouveler et rééquilibrer l'habitat social ».

**Le PLH envisage notamment la reconquête du cœur de ville et la revalorisation du Garros, qui sont considérés comme deux piliers nécessaires à l'attractivité du pôle auscitain.**

Cette stratégie vise entre autres « le renouvellement du quartier du Garros au cœur du PLH ». Pour cela, l'objectif est de dédensifier le quartier et diversifier l'offre de logement sur le Garros.



*L'objectif de dédensification du Garros au sein du PLH - PLH*

Ainsi, l'emplacement du centre commercial actuel, et des immeubles adjacents laisseront place à une réserve foncière où un programme de logement sera réalisé en vue de participer à cet objectif de diversification.

La démolition de la Tour A, des bâtiments B et C participeront également à la dédensification du quartier et cet espace accueillera une nouvelle centralité comprenant une zone commerciale. Le rayonnement de cette dernière permettra l'accueil de nouveaux habitants.

- Au niveau du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Le PLU d'Auch a été approuvé le 26 mars 2012 et a fait l'objet de plusieurs modifications, dont la dernière en date du 26 juin 2020.

Les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme présentées dans son PADD :

- Désenclaver le territoire communal



- Renforcer le développement économique et l'accueil d'entreprises
- Soutenir l'attractivité résidentielle
- Poursuivre la requalification des espaces publics majeurs
- Tendre vers un meilleur équilibre entre les différents modes de transports
- Préserver le patrimoine naturel et le grand paysage afin de pérenniser la qualité du cadre de vie

**Dans l'orientation « soutenir l'attractivité résidentielle », on retrouve comme objectif « Favoriser la mixité sociale dans l'habitat et la diversité urbaine dans les quartiers », « faciliter la réhabilitation du parc de logements existants », « encourager au développement d'équipements et de services de proximité dans tous les quartiers », « conforter une dynamique de centre-ville élargi ».**

Ces objectifs sont déclinés dans plusieurs orientations qui visent à étudier la faisabilité de la mise en œuvre à terme d'une opération de renouvellement urbain sur le quartier du Garros ou encore favoriser une plus grande équité sociale dans l'habitat par une politique de mixité spatiale et sociale à l'échelle de la ville, favoriser l'installation de commerces spécialisés en centre-ville qui permettra de renforcer l'attractivité commerciale d'Auch.

Concernant le zonage, le périmètre de la DUP porte sur des zones classées en UG et UB, soit sur des zones dites « urbanisées ».

**Aucunes dispositions du PLU ne vient faire obstacle à la réalisation du présent projet.** Aucune mise en compatibilité du document d'urbanisme ne semble donc nécessaire.

## 2) L'insertion du projet dans son environnement urbain

Le Grand Garros pâtit aujourd'hui d'une image négative. La réalisation du présent projet vise à changer cette image en changeant la structure du quartier.

La réalisation du projet se fera en plusieurs phases afin de permettre la continuité des usages et de ne pas mettre l'ensemble du quartier en chantier au même moment.

Ainsi, le projet se décline en deux phases (à 5 ans et 10 ans) pour transformer le quartier et changer son image.

Le périmètre du présent projet s'inscrit dans la première phase des 5 ans dont la priorité sera la réalisation des démolitions, la création de la nouvelle centralité et l'aménagement de la voirie principale associée.

### Éléments hors DUP pour la compréhension du projet :

*S'inscrit également dans la phase sur 5 ans la réhabilitation de logements et d'équipements publics associés à de la résidentialisation.*

*Sur la phase des 10 ans, il y aura l'ouverture de la partie Sud-Ouest du quartier, la création de l'axe Nord/Sud. Il s'agira de consolider le changement d'image amorcée avec la poursuite des réhabilitations et des résidentialisations de logements et la mise en valeur d'équipements publics et le traitement de La Hourre.*

Concernant les démolitions, comme cela a été le cas pour la démolition des bâtiments Porthos et d'Artagnan, une attention particulière sera portée sur la sécurité des personnes ainsi que sur la limitation des nuisances. Pour cela on retrouvera les mesures suivantes :

- Périmètre du chantier délimité par une clôture et mise en place de panneaux de signalisations
- Entrée filtrée pendant les heures de travail et registre « entrée/sortie » tenu journalièrement
- Gardiennage en dehors des heures de travail
- Pour les nuisances visuelles : nettoyage régulier du chantier et abords
- Pour les nuisances sonores : révisions régulières des engins de chantier, tranches horaires adaptées en fonction des phases de déconstruction

- Pour les poussières : arrosage des gravats, bras de pelle avec diffuseur, lance incendie...
- Concernant les mesures contre la pollution des sols : stockage des produits sur une aire étanche avec bac de rétention

Une attention particulière au sentiment de sécurité des habitants du quartier est apportée. Pour cela, un éclairage public adapté est également envisagé sur chaque espace public. Les espaces fermés seront proscrits, ainsi que les espaces de végétalisations denses (types haies). De la végétalisation sera insérée dans le quartier mais davantage sous forme de plantation d'arbres.

### **3) L'insertion du projet dans une démarche durable**

- **Le respect de démarches environnementales reconnues**

Pour garantir la réussite du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU), le Grand Auch Cœur de Gascogne (GACG) et la Ville d'Auch se sont fixés des objectifs d'excellence en matière de rénovation énergétique du patrimoine et de valorisation de la biodiversité.

Pour ce faire, l'agglomération mobilisera les démarches :

- TEPCV (territoire à énergie positive pour la croissance verte) - labellisation depuis 2016
- PCAET (Plan Climat Energie Territorial) validé par le conseil communautaire le 27 février 2020. Ce dernier s'articule autour des volets : mobilité, énergie, agriculture et alimentation, Territoire résilient. La réduction des émissions de gaz à effet de serre et l'adaptation du territoire aux changements climatiques sont des axes transversaux.
- Le respect de la charte éco-quartier signée par les partenaires du NPNRU.

- **La consommation énergétique des nouveaux bâtis**

Dans le cadre de la création des futurs nouveaux logements sur l'emplacement de l'ancien centre commercial et à l'échelle du Grand Garros, les objectifs sont les suivants :

- Réduire l'impact énergétique des bâtiments sur l'environnement
- Améliorer la performance énergétique et le cadre de vie
- Réduire les charges des locataires et usagers
- Optimiser le confort

L'aménagement des espaces publics sera de qualité et adapté aux usages des habitants. De plus, l'éclairage public utilisera le système de LED qui est un choix technique performant d'un point de vue environnemental. L'objectif est de revaloriser le quartier par un travail de mise en lumière des rues et cheminements doux.

## **I. Le caractère d'utilité publique : Justification de l'opération**

Le diagnostic urbain du Grand Garros a permis de mettre en évidence plusieurs constats, notamment en termes de dégradation du bâti, d'enclavement, de perte d'attractivité commerciale, de spécialisation sociale et de stigmatisation du quartier. Ainsi, les objectifs à l'échelle du périmètre de DUP et plus largement du périmètre du Grand Garros sont de :

### **1) Connecter le quartier à la ville d'Auch par une restructuration de la voirie**

Le développement de la trame viaire, notamment par la restructuration de la rue Abel Gardey permettra un meilleur rayonnement du quartier à l'échelle de la Ville et plus largement du territoire. En effet, jusqu'à maintenant le quartier était replié sur lui-même du fait de son mauvais maillage viaire.

Grâce au réaménagement de voirie, le quartier se réinscrit dans la trame urbaine de l'ensemble de la ville. Il n'est plus un quartier clos, replié sur lui-même. Le développement de la nouvelle centralité et du maillage routier permettra de favoriser la connexion du quartier avec le reste de la ville, d'améliorer les conditions et le cadre de vie de tous les habitants et de favoriser le « vivre ensemble » entre les différentes populations d'Auch et du Grand Auch.

Également, le quartier s'ouvre sur son environnement proche par la réduction de l'effet « périphérique » de la rue Jeanne d'Albret.

### **2) Maintenir les commerces et services existants et développer une nouvelle offre de services pour une attractivité renouvelée**

Le centre commercial actuel est perçu comme un point noir du paysage urbain. Son aspect dégradé, sa structure sans étage au pied de hauts immeubles et sa situation enclavée renvoient une image d'insécurité. Cette dernière a notamment eu un impact sur les logements sociaux à proximité immédiate (Tour Athos, bâtiment d'Artagnan et Porthos) qui enregistrent une forte vacance locative. Cette vacance a également impacté les cellules du centre commercial, ainsi que le bilan financier des commerces existants.

Le centre commercial constitue un lieu attractif pour une population locale peu mobile. C'est pourquoi la polarité commerciale ne sera donc pas supprimée mais déplacée à l'angle de la rue Abel Gardey et Jeanne d'Albret. Afin de ne pas reproduire les mêmes erreurs, la zone commerciale sera davantage visible et accessible. Elle sera donc située à proximité immédiate de voies passantes, à proximité immédiate d'équipements publics sur un espace ouvert. Cette nouvelle centralité outre son rôle commercial, sera un lieu d'échange et de socialisation.

Grâce au remaniement des voiries, cette centralité bénéficiera d'un rayonnement à l'échelle de l'ensemble du Grand Garros et donc également du quartier de la Hourre.

L'objectif est de maintenir les activités qui le souhaitent dans la nouvelle zone commerciale, mais également de développer les activités pour conforter la mixité fonctionnelle.

### **3) Favoriser la mixité sociale par la dédensification et la diversification de l'habitat**

Le quartier du Garros accueille majoritairement une population précaire notamment du fait de l'offre de logement proposée et de la composition urbaine enclavée du quartier qui a pour effet de le stigmatiser.

En plus de l'amélioration de la connexion viaire évoquée dans le paragraphe ci-dessus, il est apparu nécessaire de développer la mixité sociale au sein du Garros. Pour cela, le parc social sera dédensifié (notamment par le biais de démolition) et l'offre de logements diversifiée, notamment par la création de logements individuels privés sur l'espace de l'ancien centre commercial. Cette offre était jusqu'alors exclusivement du logement locatif social.

En parallèle du présent périmètre de DUP, la réhabilitation des logements permettra de répondre aux besoins et aux attentes des habitants.

Avec les démolitions, du foncier sera réservé pour la création de logements privés à moyen terme. Ces créations seront accompagnées de la réorganisation des espaces publics afin de donner une nouvelle image au quartier et inciter de nouvelles populations à venir y habiter.

#### **4) Une nouvelle centralité et espaces publics conçus pour favoriser la cohésion sociale et le vivre ensemble**

Ces espaces sont conçus pour être des lieux attractifs et fédérateurs avec comme objectif de permettre le « vivre ensemble », un espace de rencontres qui pourrait renforcer le sentiment d'appartenance aux quartiers existants ou nouvellement créés.

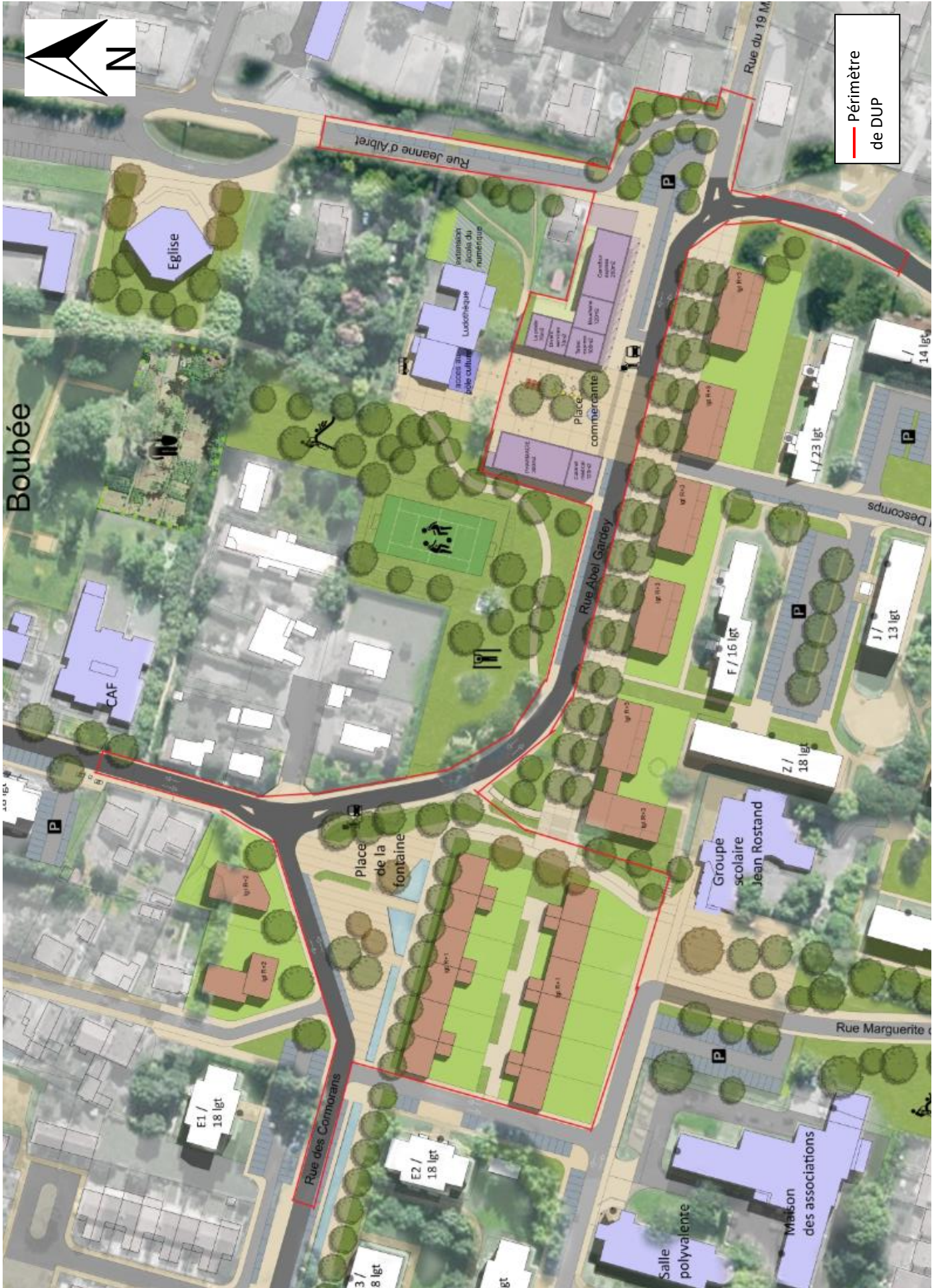
Les cheminements piétons sont favorisés le long des voiries et par le parc afin de faciliter l'accès aux nouveaux espaces publics.

L'installation de mobilier urbain sera également une invitation à l'échange.



## V. PLAN GENERAL DES TRAVAUX

Le plan général des travaux permet de présenter la nature et la localisation des travaux principaux de l'opération.



— Périmètre de DUP



Boubée



## VI. CARACTERISTIQUES PRINCIPALES DES OUVRAGES LES PLUS IMPORTANTS

### 1) La création d'une nouvelle centralité

*Vue aérienne de l'emplacement de la nouvelle centralité (état actuel)*



#### Projet de la nouvelle centralité

Le projet envisage la création d'une nouvelle centralité, au croisement des rues Abel Gardey et Jeanne d'Albret.

On retrouvera dans cette dernière : la nouvelle zone commerciale de proximité où sera transférée l'offre existante du centre commercial actuel et hors périmètre de DUP : des espaces verts de loisirs et des équipements publics comme le pôle culturel, la ludothèque, l'école du numérique ou encore la bibliothèque des collectivités.

Parmi l'offre commerciale présente on retrouvera la pharmacie, un centre médical, la poste, tabac-presse, une boucherie, une supérette.

Des cheminements doux sont également envisagés pour rejoindre le centre commercial par le futur espace vert.

Il est prévu des stationnements au droit des commerces. Pour compléter ces stationnements, un parking est envisagé, à proximité des commerces et positionné dans le schéma d'aménagement à environ 30 mètres des commerces. L'accès y sera sécurisé du fait de la restructuration d'une partie de la voie Jeanne d'Albret pour être apaisé avec une circulation pour uniquement la desserte locale. On retrouve également des places de stationnement le long de la rue Jeanne d'Albret et de la rue Abel Gardey.

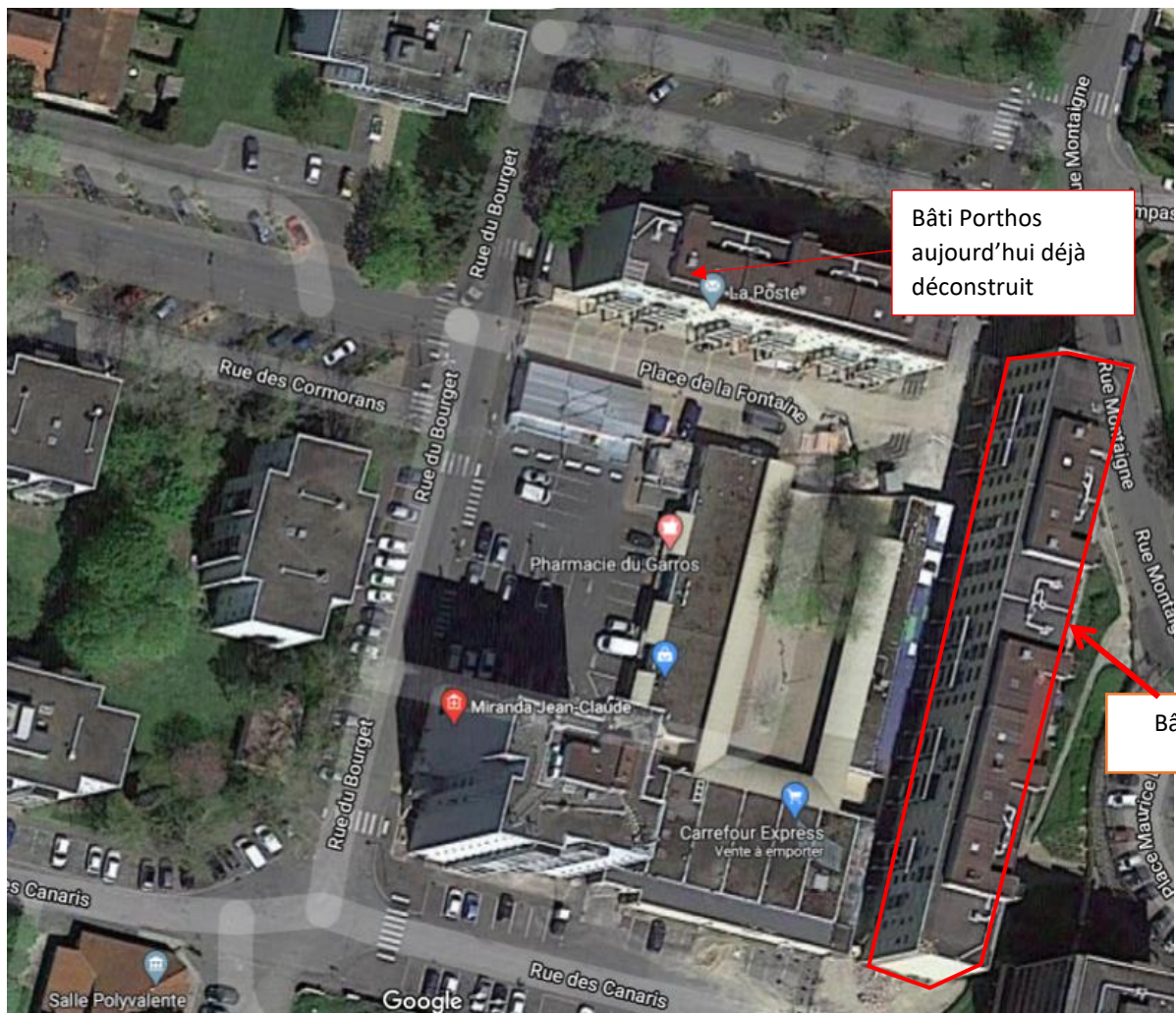
Un nouvel arrêt de bus sera également créé au niveau de cette nouvelle centralité.



## 2) La création de nouveaux bâtis à vocation de logements

Vue aérienne de l'emplacement des futurs bâtis de logements dans le périmètre de DUP (état actuel)





Projet de requalification de la place de la fontaine et des bâtis existants à proximité :



La démolition du centre commercial et des bâtis d'habitation alentours (Bâtiment Athos, Porthos et d'Artagnan) créera une réserve foncière qui accueillera à terme de nouveaux logements. Aujourd'hui le promoteur n'ayant pas encore été sélectionné, le programme n'est pas encore défini.

Toutefois les logements qui seront créés ne devraient pas dépasser le niveau R+1 voir R+2. Ce seront des logements individuels privés.

### **3) La création de nouvelles voiries permettant d'améliorer la connexion du quartier**

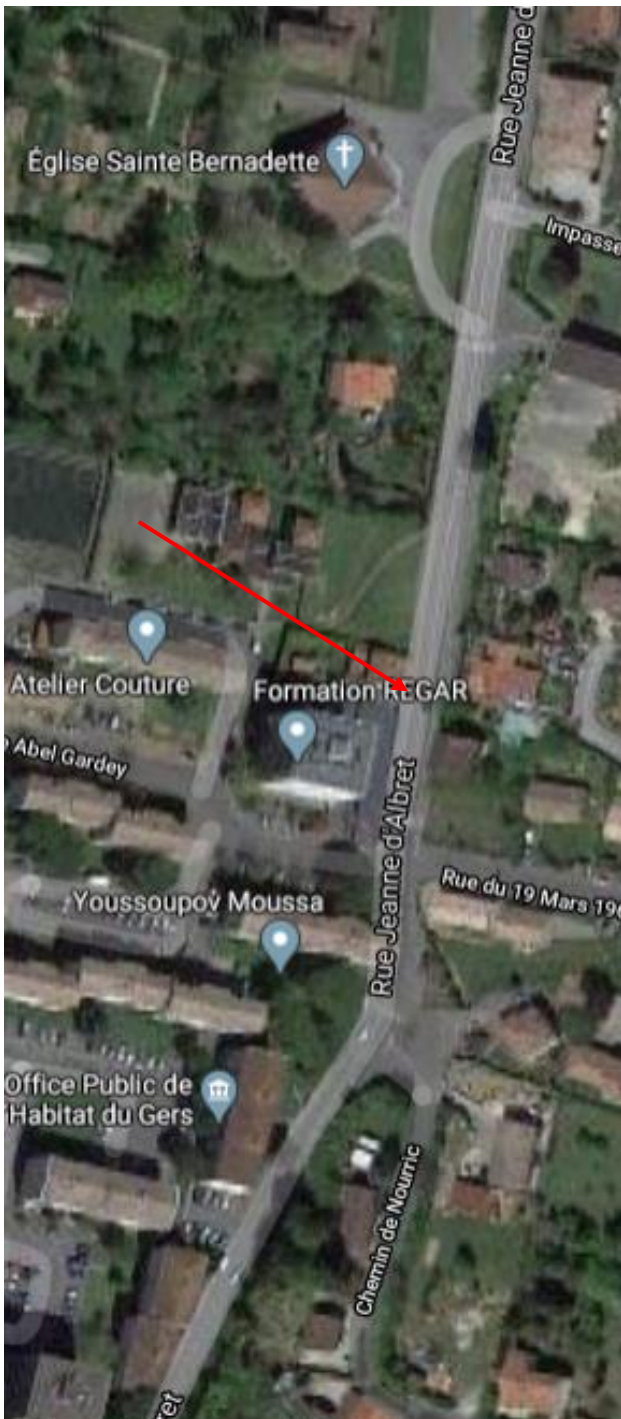
Comme indiqué précédemment, la circulation du quartier est réorganisée par la création et le traitement de plusieurs voiries. Parmi elles, on retrouve :



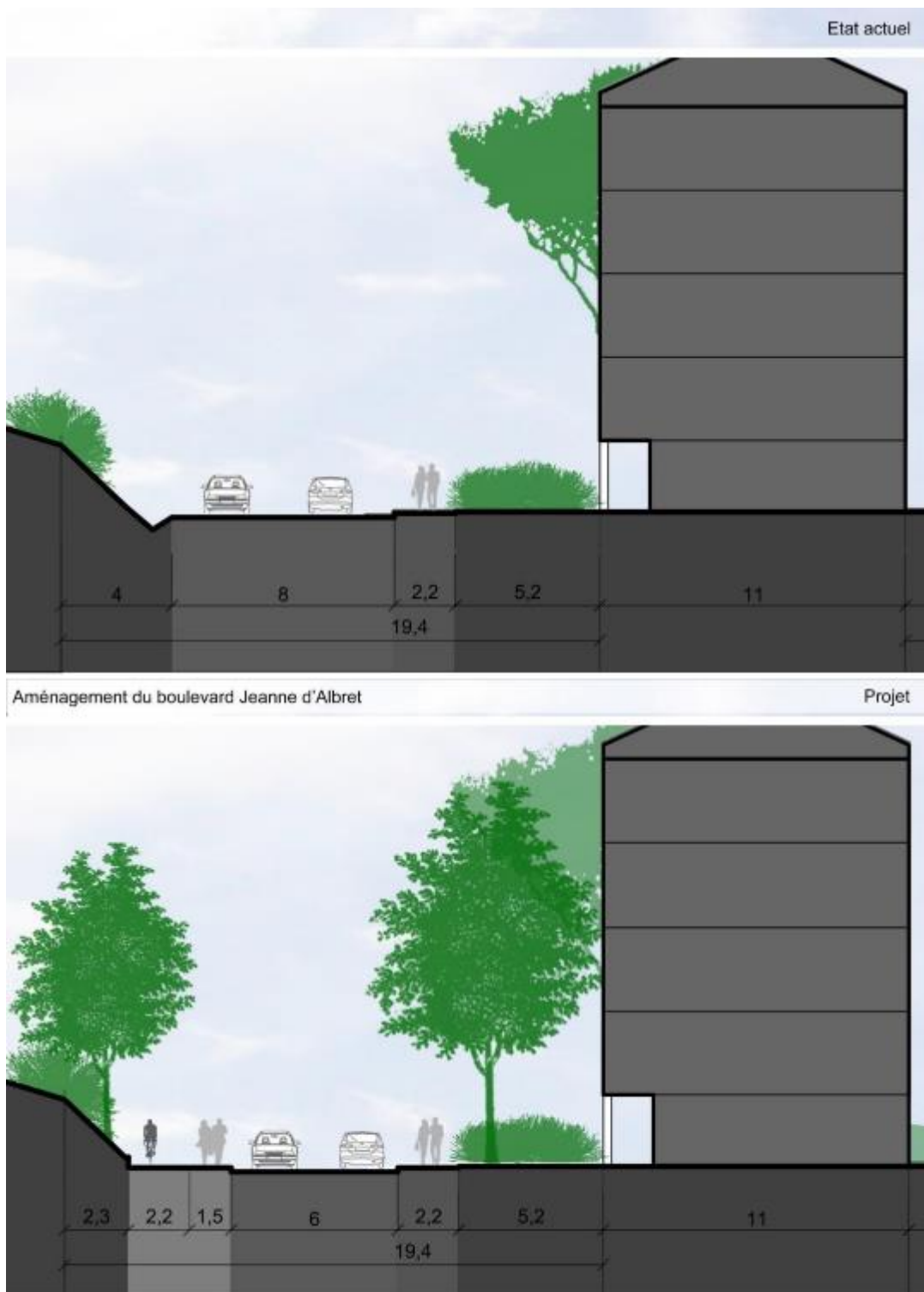
- **L'Aménagement de la rue Jeanne d'Albret :**

La rue Jeanne d'Albret sera repensée. Cette dernière sera toujours à double sens. Toutefois, la largeur de la voirie sera réduite afin de créer des voies de mobilité douces (vélo, piétons). Des places de parking seront également prévues au Sud de la rue, à proximité du centre commercial. Pour cela un décroché sera effectué. Des places sont également prévues le long de la voirie.

Etat actuel	Etat projeté
-------------	--------------



Ci-dessous : vue en coupe de l'aménagement du boulevard Jeanne d'Albret :





### L'aménagement de la rue Montaigne :

Cette rue sera modifiée, notamment afin de permettre une meilleure communication avec la rue des cormorans et la rue Abel Gardey. Des cheminements piétons seront créés le long de la rue, ainsi que des places de parking.

Etat actuel	Etat projeté
-------------	--------------



Ci-dessous : vue en coupe de l'aménagement DE LA RUE MONTAIGNE



#### **L'aménagement de la rue Abbel Gardey :**

Cette rue sera modifiée afin de devenir une véritable voie structurante reliant la rue Montaigne et Jeanne d'Albret. Des cheminements piétons seront créés de part et d'autre afin que les habitants puissent se rendre à pied sur la nouvelle centralité commerciale.

Des places de parking seront créées sur cette rue, à proximité des cellules commerciales.

Etat actuel



Etat projeté





Ci-dessous : vue en coupe de la rue Abbel gardey



Plusieurs voiries seront en zones 30. Il y aura également la création d'un plateau sur élevé pour la centralité et la traversée piétonne et également des passages piétons.

#### **4) La requalification de la place de la fontaine**

On retrouve notamment la requalification de la place de la fontaine où était situé originellement le centre commercial.

Contrairement à l'existant, la place sera ouverte sur le quartier et visible depuis la voirie. On retrouvera sur cette place du mobilier urbain et la plantation d'arbres.



Etat actuel	Etat projeté
-------------	--------------



## VII. APPRECIATION SOMMAIRE DES DEPENSES

Conformément à l'article R.112-4 du Code de l'Expropriation, il est inséré un récapitulatif des dépenses nécessaires pour la réalisation de l'opération.

### ➤ **Appréciation du coût des acquisitions**

<b>Estimation du coût de la maîtrise foncière *</b>	
Indemnité principale (correspond à la valeur vénale des biens, y compris les fonds de commerces)	3 397 089 € T.T.C
Indemnités accessoires	594 599 € T.T.C
Aléa divers (20%)	679 418 € T.T.C
Coût d'acquisition des parcelles par l'ANCT (anciennement EPARECA)	45 400 € T.T.C
<b>TOTAL</b>	<b>4 716 506 € € T.T.C</b>

\*

Selon l'Estimation Sommaire et Globale de la Direction de l'Immobilier de l'Etat (ex : France Domaine) en date du 14/04/2021.

### ➤ **Appréciation du coût des travaux, études et frais divers**

<b>ESTIMATION DU COÛT DES TRAVAUX</b>	
Démolition (Bâtiment Porthos, d'Artagnan, Bât A, B, C, D, G, H, Athos)	7 169 103,54 € T.T.C
Aménagement d'ensemble : Centralité et connexion viaire, Place de la fontaine et voirie	8 475,702,52 € T.T.C
Construction de logements	Non définit car réserve foncière
Réalisation du nouveau centre commercial	2 558 661€ T.T.C
Création d'un pôle santé	227 700 € T.T.C
<b>TOTAL</b>	<b>18 431 167,06€ T.T.C</b>

<b>Estimation du coût des études et coûts divers</b>	
Coût d'analyse du site, Ingénierie et conduite de projet, Honoraires, Divers	2 137 900€ T.T.C
<b>TOTAL volet coût des études et coûts divers</b>	<b>2 137 900€ T.T.C</b>

<b>TOTAL TRAVAUX, ETUDES ET COUTS DIVERS</b>	<b>20 569 067,06 € T.T.C</b>
--	------------------------------

<b><u>COÛT PREVISIONNEL TOTAL : 25 285 573,06 € (T.T.C)</u></b>
---

*A titre indicatif le coût total de l'ensemble du projet sur le Grand Garros est de 80 289 972,22 € T.T.C.*

## VIII. ANNEXES

- Arrêté du 29 avril 2015 relatif à la liste des quartiers prioritaires de la politique de la ville présentant les dysfonctionnements urbains les plus importants et visés en priorité par le nouveau programme national de renouvellement urbain
- Délibérations du conseil municipal de la Ville d'Auch du 15 décembre 2014 relative à la signature du contrat de ville
- Délibération du 18 décembre 2014 de la communauté d'agglomération du grand auch relative à la signature du contrat de ville
- Contrat de ville Quartier du Grand Garros 2015-2020
- Convention pluriannuelle du projet de renouvellement urbain du Grand Garros
- Convention partenariale entre la Ville d'Auch, EPARECA, la communauté d'agglomération du Grand Auch Cœur de Gascogne du 4 mars 2019
- Délibération du 27 juin 2019 du conseil de la communauté d'agglomération du grand auch relative à l'approbation de la convention ANRU
- Délibération du 31 juillet 2020 de la communauté d'agglomération du grand auch relative au lancement de la procédure de concertation
- Délibération du 16 octobre 2020 approuvant le bilan de la concertation
- Décision de dispense d'étude d'impact après examen au cas par cas en date du 16 décembre 2020
- Délibération du conseil communautaire du Grand Auch du 8 avril 2021 relative au lancement de la procédure d'expropriation
- Délibération du conseil municipal de la Ville d'Auch du 16 avril 2021 relative au lancement de la procédure d'expropriation et à l'approbation du dossier d'enquête conjointe préalable à la DUP et parcellaire