

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

2024 / 0526

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉCISIONS
D'ALÈS AGGLOMÉRATION**

Service : Département Juridique
et Assurances
Tél : 04 66 78 99 62
Réf : CR/PC/IS/LC/FP

Objet : Nouveau projet national de renouvellement urbain (NPNRU) d'Alès : approbation du dossier d'enquête publique préalable en vue de l'engagement de la procédure de déclaration d'utilité publique de l'opération de requalification urbaine du faubourg de Rochebelle

Le président d'Alès Agglomération,

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu le Code de l'urbanisme, et notamment l'article L.300-1,

Vu le Code de l'environnement,

Vu le Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, et notamment les articles R.112-4 et R.131-14,

Vu l'arrêté préfectoral n°30-2021-10-13-00110 du 13 octobre 2021 portant modification des compétences de la communauté d'agglomération Alès Agglomération et adoption des statuts,

Vu la délibération C2020_09_32 du conseil de communauté du 16 décembre 2020 portant autorisation au président de signer la convention pluriannuelle du projet de renouvellement urbain cofinancée par l'ANRU dans le cadre du nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU),

Vu la délibération C2021_04_15 du conseil de communauté du 15 avril 2021 portant autorisation au président de signer la convention opérationnelle « faubourgs du Soleil et de Rochebelle » avec les Logis Cévenols, office public de l'habitat, et l'établissement public foncier d'Occitanie,

Vu la délibération C2022_05_16 du conseil de communauté du 7 décembre 2022 portant autorisation au président de signer l'avenant n°1 à la convention opérationnelle « faubourgs du Soleil et de Rochebelle » avec les Logis Cévenols, office public de l'habitat et l'établissement public foncier d'Occitanie,

Vu la délibération C2023_04_22 du conseil de communauté du 12 octobre 2023 portant autorisation au président de signer l'avenant n°1 à la convention pluriannuelle du projet de renouvellement urbain cofinancée par l'ANRU dans le cadre du nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU),

Vu la délibération C2024_04_34 du conseil de communauté du 16 octobre 2024 relative à l'approbation du dossier d'enquête préalable à l'engagement de la procédure de déclaration d'utilité préalable de l'opération de requalification urbaine faubourg de Rochebelle dans le cadre du NPNRU d'Alès,

Vu la convention opérationnelle « faubourgs du Soleil et de Rochebelle » signée par Alès Agglomération, Les Logis Cévenols et l'établissement public foncier d'Occitanie le 2 juin 2021 et approuvée par le préfet de région le 3 juin 2021,

Vu la convention pluriannuelle du projet de renouvellement urbain cofinancée par l'ANRU dans le cadre du NPNRU signée le 17 décembre 2021,

Vu l'avenant n°1 à la convention pluriannuelle du projet de renouvellement urbain cofinancée par l'ANRU dans le cadre du NPNRU signé le 17 mai 2024,

Vu l'avenant n°1 à la convention opérationnelle « faubourgs du Soleil et de Rochebelle » signée par Alès Agglomération, Les Logis Cévenols et l'établissement public foncier d'Occitanie (EPF d'Occitanie) le 21 mai 2024 et approuvée par le préfet de région le 21 mai 2024,

Vu les négociations infructueuses menées par l'EPF d'Occitanie avec les propriétaires des immeubles compris dans le périmètre d'intervention annexé à la convention « faubourgs du Soleil et de Rochebelle »,

Vu le dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique constitué pour le projet et le dossier général annexé,

Considérant que le faubourg de Rochebelle est le quartier le plus ancien d'Alès, développé à proximité de la mine de Rochebelle, exploitée depuis le XIII^{ème} siècle, qu'il est un quartier populaire et multiculturel du fait des différentes nationalités présentes dans les mines, berceau d'une grande solidarité,

Considérant que ce quartier a su garder son allure de faubourg ancien de part sa trame viaire constituée d'une rue principale et de petites percées secondaires qui s'étirent vers les reliefs et par ses bâtiments dont les alignements réguliers et rythmés sont caractéristiques,

Considérant que plusieurs bâtiments anciens ont été conservés dans le quartier et sont des marqueurs du passé industriel du quartier,

Considérant qu'aujourd'hui les immeubles sont majoritairement à usage d'habitation et qu'un tiers des immeubles du secteur est potentiellement indigne,

Considérant que le quartier de Rochebelle reste très habité par une population présentant une certaine mixité intergénérationnelle, sociale et culturelle, mais avec une part significative de jeunes et d'inactifs,

Considérant qu'en l'absence d'intervention sur le bâti du faubourg de Rochebelle, la dégradation des immeubles et du quartier va se poursuivre, que l'indignité des logements s'amplifiera jusqu'à n'intéresser que les occupants les plus défavorisés et les marchands de sommeil,

Considérant que les espaces publics sont exigus et ne présentent pas de conditions agréables et sécuritaires pour se déplacer au sein du quartier et donc d'offrir un cadre de vie satisfaisant aux riverains et un environnement attractif,

Considérant que les études préalables ont identifié que seul un programme de grande ampleur permettra de répondre aux enjeux de logements non décents, voire indignes, mais également d'aménagements de l'environnement extérieur dans lesquels vivent les habitants du faubourg de Rochebelle,

Considérant qu'Alès Agglomération et la ville d'Alès ont mobilisé divers dispositifs pour rassembler des financements exceptionnels afin de répondre à ces enjeux d'aménagement urbain et de construction de logements locatifs sociaux neufs, mais également d'aider les propriétaires à réhabiliter leur logement,

Considérant que pour faire muter les parcelles les plus dégradées du faubourg qui ont été identifiées lors des études préalables au projet de renouvellement urbain, les immeubles et terrains nus doivent être acquis par la collectivité,

Considérant que les emprises des projets de construction de logements sociaux, d'équipement public et d'espaces publics ont été identifiés et que leur destination a été définie,

Considérant que les procédures d'acquisitions sont toujours engagées dans le but de procéder à des acquisitions amiables avec les propriétaires,

Considérant que les acquisitions des immeubles bâtis et non bâtis identifiés sont en cours depuis plusieurs années mais que certaines n'ont pas abouties de manière amiable,

Considérant que les acquisitions à l'amiable et par voie de préemption ne sont pas suffisantes pour maîtriser les fonciers nécessaires à la réalisation du projet,

Considérant que sans la maîtrise foncière de l'ensemble des immeubles compris dans le périmètre du projet envisagé, ce dernier ne pourra pas être mis en œuvre et la réhabilitation du faubourg de Rochebelle compromise,

Considérant les négociations infructueuses menées par l'EPF d'Occitanie avec les propriétaires des immeubles compris dans le périmètre d'intervention annexé à la convention « faubourgs du Soleil et de Rochebelle »,

Considérant que seule la déclaration d'utilité publique permet de poursuivre la procédure d'expropriation en cas de désaccord des propriétaires, afin de mener à terme le projet,

Considérant que le dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique en vue des acquisitions d'immeubles pour permettre la réalisation du projet concerne les immeubles (bâtis ou non bâtis) situés dans le périmètre de projet de la déclaration d'utilité publique annexé ;

Considérant que les parcelles à exproprier sont déterminées et qu'il est possible de dresser le plan parcellaire ainsi que la liste des propriétaires,

Considérant que l'enquête parcellaire pourra être conjointe à l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP), tel que prévu par l'article R.131-14 du Code de l'expropriation ;

Considérant que les ménages locataires des immeubles acquis sont relogés dans le respect de la charte de relogement annexée à la convention ANRU,

Considérant que la procédure d'expropriation sera poursuivie uniquement pour les cas où les négociations amiables ne pourront pas aboutir,

Considérant que les propriétaires se verront alloués une juste et préalable indemnité d'expropriation conformément aux dispositions du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique,

Considérant que l'opération de requalification urbaine du faubourg de Rochebelle doit, en procédant à la réhabilitation d'habitations, la reconstruction d'immeubles déconstruits, la création d'espaces verts, la réhabilitation des voiries, la construction d'un équipement public, revivifier le faubourg de Rochebelle et améliorer la qualité de vie de ses habitants,

Considérant que pour permettre l'ouverture de l'enquête publique et de l'enquête parcellaire, il est nécessaire que le conseil de communauté adopte le dossier d'enquête publique et le dossier d'enquête parcellaire,

Considérant que l'EPF d'Occitanie agit pour le compte de la communauté d'agglomération Alès Agglomération au titre de la convention foncière précitée et qu'à cet effet, il sera autorisé à procéder aux acquisitions soit à l'amiable soit par voie d'expropriation,

Considérant que la cessibilité des biens précités sera sollicitée au profit de l'EPF d'Occitanie afin de poursuivre la procédure d'expropriation,

DÉCIDE

Envoyé en préfecture le 28/11/2024

Reçu en préfecture le 28/11/2024

Publié le 28/11/2024

ID : 030-200066918-20241128-2024_0526-AU

S²LO

ARTICLE 1 :

Est approuvé le dossier destiné à être soumis à l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique relative à l'opération de requalification urbaine du faubourg de Rochebelle, conformément notamment aux articles L.1 et suivants, R.112-4 et 131-3 et suivants du Code de l'expropriation, relatif aux acquisitions des immeubles dont la liste est annexée à la présente.

ARTICLE 2 :

Monsieur le préfet du Gard sera sollicité pour prescrire l'ouverture des enquêtes publiques conjointes préalables à la déclaration d'utilité publique et parcellaire.

ARTICLE 3 :

Le dossier ainsi approuvé d'enquêtes publique préalable à la déclaration d'utilité publique et parcellaire conjointes, sera transmis à monsieur le préfet du Gard.

ARTICLE 4 :

Monsieur le directeur général de la Communauté Alès Agglomération et Monsieur le receveur communautaire sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution de la présente décision.



Alès, le 28 NOV. 2024

Le Président

Christophe RIVENO

La présente décision, à supposer que celle-ci fasse grief, peut faire l'objet, dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa publication, d'un recours contentieux auprès du Tribunal Administratif de Nîmes ou d'un recours gracieux auprès du Président de la Communauté Alès Agglomération, étant précisé que celui-ci dispose alors d'un délai de deux mois pour répondre. Un silence de deux mois vaut alors décision implicite de rejet. La décision ainsi prise, qu'elle soit expresse ou implicite, pourra elle-même être déférée au Tribunal Administratif dans un délai de deux mois. Conformément aux termes de l'article R.421-7 du Code de Justice Administrative, les personnes résidant outre-mer et à l'étranger disposent d'un délai supplémentaire de distance de respectivement un et deux mois pour saisir le Tribunal. Le Tribunal Administratif peut aussi être saisi par l'application informatique "Télérecours citoyens" accessible par le site internet www.telerecours.fr.