

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

2024 / 0525

**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 du Soleil

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_03_17 du conseil de communauté en date du 27 juin 2024 portant délégation du conseil de communauté au président en application des dispositions de l'article L.5211-10 du Code général des collectivités territoriales,

Vu la délibération C2024_04_33 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 publique de l'opération de requalification urbaine faubourg du Soleil 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 le dossier d'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique constitué pour le projet et le dossier général annexé,

Considérant que le faubourg du Soleil est l'un des quartiers les plus anciens d'Alès, qu'il s'est développé à la faveur du percement de la nouvelle route d'Anduze en 1773,

Considérant que ce quartier est une représentation typique d'un faubourg, caractérisé par son vis-à-vis avec le centre, son alignement régulier rythmé par des bâtiments d'habitation de deux étages édifiés entre la fin du 18^{ème} siècle et celle du 19^{ème} siècle,

Considérant qu'aujourd'hui les immeubles sont majoritairement à usage d'habitation et que de nombreux îlots aux arrières déqualifiés nécessitent une restructuration,

Considérant que le commerce est en déshérence, avec une multiplication des locaux vacants et la transformation de certains rez-de-chaussés commerciaux en logement,

Considérant que l'état général du bâti est médiocre avec une trentaine d'immeubles dégradés ou insalubres, qu'il s'accompagne d'un taux élevé du parc privé potentiellement indigne et que plusieurs arrêtés d'insalubrité et de péril ont déjà été pris,

Considérant qu'en l'absence d'intervention sur le bâti du faubourg du Soleil, 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 études préalables ont identifiées que seul un programme de grande ampleur permettra de répondre aux enjeux de logements non décents, voire indignes, mais également de l'environnement extérieur dans lesquels vivent la plupart des habitants du faubourg du Soleil,

Considérant qu'Alès Agglomération et la ville d'Alès ont mobilisé divers dispositifs pour rassembler des financements exceptionnels afin de répondre à ces enjeux et de libérer des terrains pour construire des logements neufs en accession, en location libre ou sociale, mais également d'aider les propriétaires à réhabiliter leur logement,

Considérant que pour recycler 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 constructions de logements sociaux, de logements privés 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 du Soleil 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 du Soleil doit, en procédant à la réhabilitation d'habitations, la reconstruction d'immeubles déconstruits, la création d'espaces verts, revivifier le faubourg du Soleil 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

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 du Soleil, 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 RIVENQ