

OBJET : Exercice du droit de préemption urbain sur la parcelle bâtie cadastrée CH n° 560, sise 9001 rue Enclos Roux à Alès, aux prix et conditions fixés dans la DIA en application de l'article R.213-8 b) du Code de l'urbanisme

Vu le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L.210-1, L.211-1 à L.211-5 et L.213-1 à L.213-18 ;

Vu le Code général des collectivités territoriales et notamment son article L.2122-22-15 ;

Vu le décret n° 2008-670 du 2 juillet 2008 portant création de l'Établissement public foncier Languedoc Roussillon, modifié par le décret n° 2014-1734 du 29 décembre 2014 relatif à l'évolution de ses compétences, puis par décret n° 2017-836 du 5 mai 2017 portant extension du territoire de compétence de l'EPF, le renommant EPF d'Occitanie, et par décret n° 2020-374 du 30 mars 2020 modifiant son périmètre ;

Vu l'arrêté ministériel en date du 10 mars 2022, publié au JORF du 13 mars 2022, portant renouvellement du mandat de la directrice générale de l'EPF d'Occitanie ;

Vu la délibération du conseil d'administration de l'Établissement public foncier d'Occitanie n° C 2017-88, en date du 23 octobre 2017 approuvée par le préfet de Région ce même jour, portant délégation des droits de préemption et de priorité définis par le Code de l'urbanisme dont l'établissement est titulaire ou délégataire, à la directrice générale ou, en cas d'absence ou d'empêchement, à son adjoint ;

Vu le Schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Pays Cévennes, approuvé le 30 décembre 2013 ;

Vu la délibération du conseil municipal de la commune d'Alès en date du 21 décembre 2020 autorisant le maire de la commune à signer la convention pluriannuelle du projet de renouvellement urbain d'Alès, cofinancé par l'ANRU dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) ;

Vu la convention pluriannuelle du projet de renouvellement urbain d'Alès signée le 17 décembre 2021 ;

Vu le Plan local d'urbanisme (PLU) approuvé par délibération du conseil municipal de la commune d'Alès en date du 24 juin 2013, et dont la révision générale n° 1 a été approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 20 décembre 2021 et transmise en Préfecture le 23 décembre 2021 ;

Vu la délibération du conseil municipal de la commune d'Alès en date du 24 juin 2013 instituant un droit de préemption urbain sur les zones U et AU du PLU opposable ;

Vu la délibération du conseil municipal de la commune d'Alès du 23 mai 2020 portant délégation de pouvoirs au maire, notamment d'exercer, au nom de la commune, les droits de préemption définis par le Code de l'urbanisme, que la commune en soit titulaire ou délégataire, et de déléguer l'exercice de ces droits à l'occasion de l'aliénation d'un bien selon les dispositions prévues au premier alinéa de l'article L.213-3 de ce même Code ;

Vu la décision du maire de la commune d'Alès n° 2023/00006 en date 10 janvier 2023, reçue en préfecture le 10 janvier 2023, portant délégation ponctuelle de l'exercice du droit de préemption urbain au profit de l'Établissement public foncier d'Occitanie ;

Vu la convention opérationnelle dénommée « Faubourgs du Soleil et de Rochebelle » - opération d'aménagement en restructuration urbaine – Axe 1, n° 0661GA2021, signée le 2 juin 2021 entre l'EPF d'Occitanie, Alès Agglomération et Logis Cévenols, approuvée par le préfet de Région le 3 juin 2021 ;

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) n° 030 007 22 00645 reçue en mairie d'Alès le 7 décembre 2022, par laquelle maître Isabelle SAINT MARTIN-NICOLAUD, notaire, SCP de notaires CANONGE, SAINT MARTIN-NICOLAUD, GUY sise 13 rue Pasteur à Alès, agissant au nom et pour le compte de Monsieur Rikpa SMITH, a informé la commune de l'intention de son mandant, de céder sous forme de vente amiable au prix de quinze mille euros (15 000 €), la parcelle bâtie cadastrée CH n° 560 (garage) sise 9001 rue Enclos Roux sur la commune d'Alès, d'une contenance de 100 m² ;

Vu la demande de visite et de communication des documents, adressée par l'EPF d'Occitanie en application des articles L.213-2 et D.213-13-1 du Code de l'urbanisme, par lettres recommandées avec accusé de réception, reçues par le notaire, maître Isabelle Saint Martin-Nicolaud et par le propriétaire, Monsieur Rikpa Smith, respectivement les 19 et 20 janvier 2023 ;

Vu le refus tacite du propriétaire de procéder à la visite du bien confirmé par son absence de réponse dans le délai de 8 jours à compter de la réception du courrier de demande de visite conformément aux articles L.213-2 et D.213-13-1 précités du Code de l'Urbanisme ; étant précisé que le délai de deux mois prévu à l'article L.213-2 du Code de l'urbanisme pour notifier sa décision est suspendu à compter de la réception de la demande de visite et reprend à compter du refus par le propriétaire de la visite du bien ou de la visite du bien par le titulaire du droit de préemption ; si le délai restant est inférieur à un mois, le titulaire dispose d'un mois pour prendre sa décision ;

Vu l'avis de la Direction de l'Immobilier de l'État (DIE) n° 2023-30007-02825, délivré en date du 30 janvier 2023 ;

Considérant que le Schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Pays Cévennes approuvé le 30 décembre 2013 invite à mettre en valeur et restaurer le patrimoine ancien, à maintenir l'identité de chaque territoire et à en préserver l'authenticité ainsi qu'à développer des transports doux et améliorer le réseau routier.

Considérant que le PADD du PLU en vigueur se base sur les éléments du Schéma régional de cohérence écologique et du SCoT pour traduire les continuités de trames vertes et bleues à l'échelle du PLU. Ainsi, il s'agit de :

- Protéger et mettre en valeur les couloirs du Gardon et des autres cours d'eau qui sont des zones de transit des espèces (corridors biologique) et des réservoirs de biodiversité ;
- S'appuyer sur les parcs et les cœurs d'îlots pour constituer des corridors discontinus dits « en pas japonais ».

Considérant que l'Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) du PLU en vigueur, portant sur le Faubourg de Rochebelle (secteur n° 12) prévoit comme objectifs :

- La requalification de l'entrée de ville et des berges ;
- Le traitement groupé ou ponctuel de l'habitat dégradé, restructuration et aération du tissu bâti (démolition d'appendices, restructuration des cours et des immeubles) ;
- La requalification des espaces publics de voirie.

En ce sens, le plan de schématisation des orientations d'aménagement prévoit notamment la création d'un mail piéton dans le prolongement de la place centrale en cœur de faubourg (démolitions, aménagement urbains, végétalisations, espaces partagés) sur le Faubourg de Rochebelle ;

Considérant la volonté politique de la commune d'Alès de résorber les poches d'habitat indigne présentes sur les Faubourgs de Rochebelle et du Soleil, afin de requalifier ces espaces au travers du protocole de préfiguration du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU), approuvé le 17 mars 2017, qui cible notamment les quartiers du Faubourg de Rochebelle et du Soleil ;

Considérant que la convention pluriannuelle du projet de renouvellement urbain, signée le 17 décembre 2021, vise comme objectif « à offrir aux habitants, dans leur diversité, un cadre de vie amélioré, à soutenir les conditions du bien vivre ensemble tout en développant l'attractivité des quartiers et de la ville d'Alès » ;

Considérant que le projet de renouvellement urbain défini à la convention pluriannuelle précitée, prévoit « des espaces urbains sécurisants, invitant à la promenade et aux rencontres, généreusement végétalisés » ;

Considérant que, dans ce contexte, la commune avait chargé le bureau d'étude URBANIS par la délibération n° B2017_10_20 en date du 6 juillet 2017 de mener les premières investigations pour repérer certains immeubles dont l'acquisition pourrait s'avérer nécessaire à un projet de remise en valeur de l'ensemble des Faubourgs et également à la réalisation d'un projet urbain marquant avec une grande opération immobilière de restructuration : reconstruction d'équipements et de logement sociaux, ainsi que le développement du transport doux ;

Considérant que, pour assurer la maîtrise foncière du secteur du Faubourg de Rochebelle et du Soleil, Alès Agglomération a confié à l'EPF d'Occitanie, par la convention susvisée, une mission d'acquisition foncière dans le cadre du nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU), en vue de réaliser des opérations d'aménagement en restructuration urbaine permettant la création ou la réhabilitation de logement dont au moins 25 % de logements locatifs sociaux, et le développement d'activités commerciales, tertiaires ou d'espaces et équipements publics ;

Considérant que la phase deux du projet de renouvellement urbain du NPNRU précité comprend la parcelle objet de la DIA, laquelle a vocation à constituer l'assiette foncière nécessaire notamment à la réalisation d'un mail paysager, en vue de créer un aménagement dans le prolongement de la place centre du faubourg de Rochebelle. Cet aménagement permettra de connecter les premiers contreforts des Cévennes au Gardon, et de s'inscrire dans le projet de restructuration et de renouvellement urbain du NPNRU du secteur du Faubourg de Rochebelle ; le projet du NPNRU vise le renouvellement urbain de ces faubourgs afin d'y créer des espaces de déambulation végétalisés en cœur de faubourg ;

Considérant que la parcelle bâtie, cadastrée section CH n° 560, d'une contenance globale de 100 m², fait partie du secteur d'intervention de l'EPF d'Occitanie au titre de la convention spécifique précitée ;

Considérant que ledit projet présente un véritable caractère d'intérêt général et répond aux objets définis par l'article L.300-1 du Code de l'urbanisme, il convient pour l'EPF d'Occitanie d'exercer, sur la parcelle objet de la DIA, le droit de préemption urbain dont il est délégataire ;

La directrice générale de l'Établissement public foncier d'Occitanie décide :

Article 1 : De se porter acquéreur par exercice du droit de préemption urbain de la parcelle cadastrée section CH n° 560, sise 9001 rue Enclos roux à Alès (30).

Article 2 : De fixer le prix net d'acquisition à quinze mille euros (15 000 €) tel que prévu dans la DIA.

Article 3 : D'inscrire les crédits nécessaires au budget de l'Établissement public foncier d'Occitanie.

Article 4 : De notifier la présente décision à :

Maître Isabelle SAINT MARTIN-NICOLAUD
Notaire associée
SCP CANONGE, SAINT MARTIN-NICOLAUD, GUY
13 rue Pasteur
30100 ALES

Monsieur Rikpa SMITH
16 rue Paul Gaussen
30100 ALES

Monsieur Jean-Marie Valentin MULLER
56 Grand rue Jean Moulin
30100 ALES

Ampliation sera transmise à Monsieur le Préfet de Région.

Article 5 : La présente décision de préemption est susceptible de faire l'objet d'un recours contentieux, introduit devant le tribunal administratif de Nîmes, dans un délai de deux mois à compter de la date de sa notification. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible via le site Internet www.telerecours.fr. Elle peut également être contestée par le biais d'un recours gracieux adressé à l'auteur de l'acte. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la date de notification de la réponse expresse ou de l'absence de réponse pendant deux mois (l'absence de réponse valant décision de rejet implicite).

À Montpellier, le

16 FEV. 2023
Sopie SÉNÉTRE
Directrice Générale

