



Digne-les-Bains, le 28 février 2022

ARRÊTÉ PRÉFECTORAL n°2022-059-001

Déclarant d'utilité publique le projet de résorption de l'habitat insalubre en centre-ville de Riez en vue de sa réhabilitation

LA PRÉFÈTE DES ALPES-DE-HAUTE-PROVENCE

- Vu** le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ;
- Vu** le code général des collectivités territoriales ;
- Vu** l'arrêté préfectoral n° 2013-1600 du 19 juillet 2013 portant déclaration d'insalubrité irrémédiable des immeubles sis 12-14 rue Basse 04500 RIEZ, référence cadastrale G517-G519, en application des articles L.1331-26 et suivants du code de la santé publique ;
- Vu** l'arrêté préfectoral n° 2013-1601 du 19 juillet 2013 portant déclaration d'insalubrité irrémédiable des parties communes de l'immeuble sis 8 rue Basse 04500 RIEZ, référence cadastrale G521, en application des articles L.1331-26 et suivants du code de la santé publique ;
- Vu** l'arrêté préfectoral n° 2013-1602 du 19 juillet 2013 portant déclaration d'insalubrité rémissible des logements sis 8 rue Basse 04500 RIEZ référence cadastrale G521 en application des articles L.1331-26 et suivants du code de la santé publique ;
- Vu** la délibération du 30 octobre 2017 du conseil municipal confiant une mission d'intervention foncière à l'établissement public foncier Provence-Alpes-Côte d'Azur (EPF PACA)
- Vu** la convention d'intervention foncière signée le 29 mars 2018 entre le maire de RIEZ et la directrice générale de l'EPF PACA pour le projet de résorption de l'habitat insalubre au centre-ville ;
- Vu** la délibération du 7 mai 2021 du conseil municipal de la commune de Riez favorable à l'engagement de la procédure de déclaration d'utilité publique relative aux travaux de réhabilitation de l'habitat insalubre de l'îlot ouest rue du Marché et approuvant le dossier d'enquête publique ;

- Vu** la décision n° E21000092/13 du 17 août 2021 de la présidente du tribunal administratif de Marseille désignant M. Jérôme NICOLAS, Ingénieur en environnement, en qualité de commissaire enquêteur ;
- Vu** l'arrêté préfectoral n°2022-045-008 du 14 février 2022 donnant délégation de signature à Madame Corinne BORD, secrétaire générale par intérim, en l'absence de M. Paul-François SCHIRA et de Mme Natalie WILLIAM ;
- Vu** l'arrêté préfectoral n° 2021-246-003 en date du 3 septembre 2021 portant ouverture des enquêtes publiques conjointes sur le territoire de la commune de Riez ;
- Vu** le rapport du commissaire enquêteur et ses conclusions motivées du 22 décembre 2021 donnant un avis favorable à la demande de Déclaration d'utilité publique du projet, sans réserve ni recommandation

Considérant que les mesures de publicité de cette enquête ont été effectuées comme en atteste le rapport du commissaire enquêteur;

Considérant que l'opération immobilière résulte de la politique d'aménagement visant à recentrer la population dans le centre ancien par la requalification du bâti, conformément aux objectifs du schéma de cohérence et d'orientation territoriales du 9 juillet 2018 et du plan local de l'habitat du 30 septembre 2014 ;

Considérant que le projet répond aux objectifs de sécurité des personnes, de revitalisation d'un secteur urbain dégradé, de restauration du patrimoine bâti dans le centre ancien médiéval.

Considérant que la commune de Riez dispose d'un parc de logements insuffisant et que l'îlot ouest de la rue du Marché a été identifié comme propre à résorber l'habitat insalubre par le projet de création d'une quinzaine de logements, de deux salles communales et d'un local commercial pour répondre aux besoins des habitants ;

Considérant que la commune de Riez n'a pas pu acquérir l'ensemble des parcelles de l'îlot au cours des négociations amiables avec les propriétaires privés et a confié à l'EPF PACA la mise en œuvre de la déclaration d'utilité publique et la gestion foncière des biens immobiliers ;

Considérant la nécessité du recours à l'expropriation en l'absence de solution alternative permettant la réalisation de l'opération projetée dans des conditions équivalentes au regard des intérêts mis en évidence ;

Considérant que le bilan coûts/avantages plaide en faveur de la réalisation de l'aménagement projeté, compte tenu de l'utilité qu'il présente ;

Considérant que le relogement des occupants, y compris les propriétaires, sera assuré par l'expropriant ;

Sur proposition de Monsieur le secrétaire général de la préfecture des Alpes de Haute-Provence,

ARRÊTE :

ARTICLE 1^{er} :

Est déclaré d'utilité publique au bénéfice de l'Etablissement Public Foncier Provence Alpes Côte d'Azur (PACA), le projet de résorption de l'habitat insalubre du centre-ville de RIEZ en vue de sa réhabilitation.

ARTICLE 2 :

L'Etablissement public foncier PACA est autorisé à acquérir soit à l'amiable, soit par voie d'expropriation; les immeubles, installations, terrains nécessaires à la réalisation de l'opération,.

ARTICLE 3 :

Les expropriations éventuellement nécessaires devront être réalisées dans un délai de cinq ans à compter de la date de publication du présent arrêté (affichage et publication au recueil des actes administratifs de la préfecture des Alpes-de-Haute-Provence).

ARTICLE 4 :

Conformément aux dispositions en vigueur, le présent arrêt sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture des Alpes de Haute Provence, mis en ligne sur le site de préfecture des Alpes de Haute Provence à l'adresse <https://www.alpes-de-haute-provence.gouv.fr/Publications>, rubrique recueil des actes administratifs, et affiché pendant une durée d'un mois à la mairie de RIEZ.

ARTICLE 5 :

L'ensemble du dossier d'enquête publique est consultable à la préfecture, service DCL / BAJDE, aux jours et heures habituels d'ouverture au public, ainsi que sur le site internet <https://www.alpes-de-haute-provence.gouv.fr/Publications>, rubrique enquêtes publiques.

ARTICLE 6 :

Le présent arrêté peut faire l'objet, dans un délai de deux mois à compter de sa publication collective (à partir de la plus tardive des mesures de publicité entre l'affichage en mairie, la publication au recueil des actes administratifs et la publication que le site internet des services de l'Etat), d'un recours administratif gracieux devant le préfet des Alpes-de-Haute-Provence. L'absence de réponse dans le délai de deux mois vaut décision implicite de rejet.

Un recours contentieux devant le Tribunal administratif de Marseille (22-24 rue de Breteuil - 13281 Marseille cedex 06) pourra également être déposé dans un délai de deux mois à compter de la plus tardive des mesures de publicité sus rappelées, de la décision implicite de rejet du recours gracieux ou de la notification de la décision expresse de rejet du recours gracieux.

La juridiction administrative peut être saisie par l'application « Télérecours citoyens » accessible à partir du site <https://www.telerecours.fr>.

ARTICLE 7 :

Monsieur le secrétaire général de la préfecture des Alpes-de-Haute-Provence, Monsieur le maire de la commune de Riez, Madame la directrice générale de l'établissement public foncier Provence-Alpes-Côte d'Azur, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'application du présent arrêté.

Pour la Préfète et par délégation,
Le Secrétaire général,


Paul-François SCHIRA

Annexe 1 : Document qui expose les motifs et les considérations justifiant le caractère d'utilité publique de l'opération

1.4 OBJET DE L'ENQUETE

La Mairie de Riez a décidé de réaliser un projet de résorption de l'habitat insalubre, au centre-ville de Riez, (rue Basse/rue du Marché), avec la création d'une quinzaine de logements, de deux salles communales, d'un commerce (soit une surface de plancher totale d'environ 1150 m²), permettant de répondre aux besoins des habitants de la commune.

Or, la commune n'a pas pu se rendre propriétaire de toutes ces parcelles appartenant à plusieurs propriétaires privés. Afin d'acquérir le foncier et permettre la réalisation du projet, la commune a sollicité l'intervention de l'EPF PACA par la signature d'une convention d'intervention foncière.

Les négociations menées, afin d'acquérir les parcelles manquantes, n'ont pas abouti.

Cette procédure administrative décidée en Conseil Municipal de Riez le 24 octobre 2017 implique ainsi une enquête publique conjointe portant simultanément :

- sur l'utilité publique du projet, dont la note de présentation (notice explicative) constitue le principal élément synthétique d'information du public,
- sur la détermination foncière, par l'effet d'une enquête parcellaire préalable à l'arrêté de cessibilité.

Dans ce contexte, le conseil municipal de la commune de Riez en date du 06 12 2018 a approuvé le lancement de la procédure de déclaration d'utilité publique du projet sur 6 parcelles.

La procédure de déclaration d'utilité publique engagée a pour objet de permettre à l'EPF PACA de se rendre acquéreur des parcelles, préalablement à la réalisation des travaux, pour en autoriser réglementairement la réalisation opérationnelle. La mise en œuvre de la déclaration d'utilité publique a été déléguée à l'EPF PACA.

Le projet permet de résorber l'habitat insalubre et de répondre aux besoins des habitants de la commune en matière de logements, de commerces et de salles communales.

1.5 PRESENTATION GLOBALE DU PROJET

1.5.1 Le projet global de la municipalité :

Face au constat de la dégradation de l'habitat, de la progression de la vacance et plus globalement de l'accroissement des difficultés sociales et urbaines que rencontrait le territoire, la ville de Riez (accompagnée par les services de l'Etat), a souhaité engager ce projet. Compte tenu des problématiques cumulées de l'état du bâti, de la vacance des immeubles concernés mais aussi de leur localisation en centre ancien, cet îlot rue du Marché, a été identifié comme le 1er îlot stratégique d'intervention.

De plus, elle souhaite accompagner les propriétaires privés (80% du parc) dans une démarche de réhabilitation et de requalification de leur patrimoine.

1.5.2 Objectifs du projet :

Les principaux objectifs du projet de résorption de l'habitat insalubre au centre-ville de Riez (rue Basse et rue du Marché), sont les suivants :

✚ à l'échelle locale :

- préserver la sécurité et la santé des personnes (habitants + usagers), dans un secteur urbain très fréquenté en période touristique,
- poursuivre le premier travail de réhabilitation engagée par la ville et les services de l'Etat par la prise d'arrêtés préfectoraux et la réalisation de travaux d'office,
- montrer la volonté de la municipalité :
 - o de diligenter une politique de lutte contre l'habitat indigne et d'être un exemple pour les propriétaires privés, afin qu'ils prennent conscience de la dégradation du centre ancien et de l'importance de déclencher cette démarche de résorption de l'habitat insalubre,
 - o d'intervenir fortement sur la réhabilitation des logements du centre ancien de Riez en complément des interventions programmées sur la requalification de l'espace public,
- répondre à la demande de revitalisation de ce secteur urbain aujourd'hui très dégradé,
- réaliser une opération urbaine dans le centre ancien, comprenant une quinzaine de logements sociaux, ainsi qu'un local commercial,
- répondre en partie à la demande en logements à l'échelle communale, notamment pour les personnes âgées et pour les jeunes ménages, en leur permettant de rester en centre-ville, proche des commerces et des services,
- favoriser une certaine mixité sociale et fonctionnelle,
- participer à la préservation du patrimoine local,

✚ à l'échelle du projet :

- réhabiliter l'ensemble de l'îlot concerné, et intégrer le projet de recomposition dans le tissu ancien,
- reprendre les structures très fragilisées, notamment les structures porteuses actuelles des immeubles (façades, murs porteurs et planchers) qui doivent être fortement confortées,
- assurer la préservation des éléments d'architecture remarquable tels que encadrements de fenêtre, encadrements de portes en pierres ouvragées, linteaux en bois ... ,
- redistribuer l'ensemble des plateaux par une cage d'escalier confortable et un ascenseur commun (ce dernier permettra de rendre l'ensemble des logements accessibles aux personnes à mobilité réduite),
- aménager deux salles communales en rez-de-chaussée des immeubles (accessibles depuis les deux rues), pour la ville et les associations du village, avec des accès aux personnes à mobilité réduite,

- réaliser des logements de qualité,
- aménager un commerce de 35m²,
- créer des espaces communs qui favorisent les échanges intergénérationnels,
- proposer un séchoir collectif au dernier étage du bâtiment, dans les combles.

1.5.3 Présentation du projet

La Mairie de Riez a décidé de réaliser un projet de résorption de l'habitat insalubre, au centre-ville de Riez, (rue Basse/rue du Marché), avec la création d'une quinzaine de logements, de deux salles communales, d'un commerce (soit une surface de plancher totale d'environ 1150 m²), permettant de répondre aux besoins des habitants de la commune, notamment des personnes âgées et des jeunes ménages.

Plus précisément, le projet comprend :

- une quinzaine de logements de type T1 et T2 (dont une partie de logements sociaux) pour accueillir des personnes âgées et des jeunes ménages,
- deux salles communales de type associatif (en rez-de-chaussée),
- un local commercial de 35m² (Rue du marché),
- des espaces communs en rez-de-chaussée (hall traversant + une quinzaine de petits box),
- un ascenseur,
- un séchoir collectif dans les combles.

Sur le plan technique :

- l'enveloppe globale des immeubles actuels sera conservée ; les structures porteuses actuelles des immeubles (façades, murs porteurs et planchers) seront conservées (mais fortement confortées),
- les travaux comprennent le remplacement complet des planchers, des toitures, des réseaux et du second œuvre,
- la typologie des logements sera adaptée aux personnes âgées et aux jeunes ménages, souhaitant rester en centre-ville, proche des commerces et des services ; en particulier ont été favorisées les typologies T1 et T2,
- les espaces communs permettront de favoriser les échanges intergénérationnels,
- l'ascenseur permettra de rendre l'ensemble des logements accessibles aux personnes à mobilité réduite,
- les éléments d'architecture remarquable seront préservés : encadrements de fenêtre, portes en pierres ouvragées, linteaux en bois...,
- une attention particulière a été portée à la qualité des logements,
- des terrasses couvertes privatives et un séchoir collectif seront aménagés au dernier étage du bâtiment.

La concrétisation de ce projet permettrait ainsi :

- de répondre à la demande de revitalisation de ce secteur urbain aujourd'hui très dégradé et vacant,
- de satisfaire la demande en logements à l'échelle communale, notamment en proposant des logements dignes et adaptés (notamment grâce à la présence d'un ascenseur),
- de maintenir un commerce,
- de créer des salles communales qui manquent cruellement au sein de la commune,
- de favoriser une certaine mixité sociale et fonctionnelle.

1.5.4 Justification du parti d'aménagement retenu

Le parti d'aménagement retenu se justifie par la nécessité :

- de préserver la sécurité et la santé des habitants,
- de disposer d'un programme mixte : logements, activité commerciale, salles communales, pour répondre aux besoins des habitants,
- de proposer des logements en adéquation avec les besoins de la population,
- de préserver le patrimoine local,
- de favoriser une certaine mixité sociale et fonctionnelle.

Le projet permet également de répondre aux dispositions de l'article L 300-1 du Code de l'urbanisme et suivants, notamment sur la thématique relative à la résorption de l'habitat insalubre.

D'autre part, les immeubles étant fortement imbriqués, avec des logements très mal configurés, une requalification permettant de restituer des logements de qualité ne peut s'envisager qu'à l'échelle de l'îlot.

Le projet représente donc le meilleur compromis vis-à-vis des enjeux précités, permettant de justifier le parti d'aménagement.

Le Conseil Municipal de Riez a ensuite validé le projet de résorption de l'habitat insalubre comportant un programme diversifié, avec des logements (notamment des logements locatifs sociaux), un local commercial et deux salles communales.