



DOSSIER D'ENQUÊTE PRÉALABLE A LA DUP

***« OPÉRATION DE REQUALIFICATION URBAINE »
FAUBOURG DU SOLEIL***



Le dossier d'enquête préalable à la DUP est composé en application de l'article R112-4 du code

de l'expropriation et comprend :

Piece n°1. La délibération du Conseil Communautaire et la décision du Président d'Alès

Agglomération approuvant le dossier de DUP ainsi que la note explicative de synthèse jointe à la convocation des élus

Piece n°2. Notice explicative

Piece n°3. Plan général des travaux

Piece n°4. Les caractéristiques principales des ouvrages les plus importants

Piece n°5. L'appréciation sommaire des dépenses

Piece n°6. La lettre de l'autorité environnementale du 6 juillet 2023 faisant savoir, en réponse à la saisine d'Alès Agglomération en application de l'article R122-2 du Code de l'environnement, qu'une étude environnementale n'était pas nécessaire pour ce projet dont les surfaces de planchers à construire sont supérieures à 10000 m2.

Piece n°7. Avis des services



ENQUÊTE PRÉALABLE A LA DUP

**« OPÉRATION DE REQUALIFICATION URBAINE »
FAUBOURG DU SOLEIL**

PIECE N°1

**DELIBERATION DU CONSEIL
COMMUNAUTAIRE
DECISION DU PRESIDENT D'ALES
AGGLOMERATION**





RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Service : Renouvellement Urbain
Réf : Olivier Boffy
Tél. : 11.22

C2024_04_34

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
CONSEIL DE COMMUNAUTÉ DU 16 OCTOBRE 2024**

ÉTAIENT PRÉSENTS (75) : Christophe RIVENQ, Max ROUSTAN, Aimé CAVAILLE, Jean-Charles BENEZET, Philippe RIBOT, Patrick MALAVIEILLE, Jennifer WILLENS, Ghislain CHASSARY, Michel RUAS, Christian TEISSIER, Aurélie GENOLHER, Christophe BOUGAREL, Jean-Michel PERRET, Serge BORD, Georges BRIOUDES, Thierry BAZALGETTE, Frédéric ITIER, Alain GIOVINAZZO, Sylvain ANDRE, Liliane ALLEMAND, Michel VIGNE, Denis KURCHARCZAK, Joseph BARBA, Marielle VIGNE, Michel MERCIER, Olivier AVOUAC, Fabien FIARD, Thierry JACOT, Pascal MILESI, Marc JEKAL, Jean-Claude D'ANTONA, Hélène BON, Jacques PEPIN, Andrée ROUX, Cyril OZIL, Jérôme VIC, Johanna HUGUET, François SELLE, Jean-Michel BUREL, Adrien CHAPON, Gérard BARONI, Patrick JULLIAN, Roch VARIN D'AINVELLE, Laurent CHAPPELLIER, Thierry JONQUET, Monique CRESPON-LHERISSON, Georges DAUTUN, Bruno BIONDINI, Georges RIBOT, Jean-Noël PUDDU, Lionel SUGIER, Alain BENSACKOUN, Joseph PEREZ, Jean-Claude ROUILLON, Béatrice LADRANGE, Marie-Christine PEYRIC, Michèle VEYRET, Martine MAGNE, Marc BENOIT, Antonia CARILLO, Paul PLANQUE, Christian CHAMBON, Ysabelle CASTOR, Corinne RAVAUD, Nordine SEKARNA, Jean-Régis MASSON, Jérôme MEYNIER, Cyril LAURENT, Lysiane GUY, Christelle LOZANO, Karine MONTENEZ, Angélique PEIRETTI-GARNIER, Céline FONTBONNE, Arnaud BORD, Lucas CELESTE

POUVOIRS (28) : Nicolas PERCHOC pouvoir à Alain BENSACKOUN, Valérie MEUNIER pouvoir à Antonia CARILLO, Éric TORREILLES pouvoir à Philippe RIBOT, Jean-Luc GIBELIN pouvoir à Lysiane GUY, Julien HEDDEBAUT pouvoir à Max ROUSTAN, Gérard BANQUET pouvoir à Christian TEISSIER, Julie LOPEZ-DUBREUIL pouvoir à Sylvain ANDRE, Guy CHERON pouvoir à Christophe RIVENQ, Rémy BOUET pouvoir à Fabien FIARD, Jack VERRIEZ pouvoir à Jean-Noël PUDDU, Guy MANIFACIER pouvoir à Thierry JACOT, Lionel ANDRE pouvoir à Monique CRESPON L'HERISSON, Frédéric GRAS pouvoir à Jérôme VIC, Marc SASSO pouvoir à Patrick MALAVIEILLE, Jean-Marie MALAVAL pouvoir à Georges RIBOT, René MEURTIN pouvoir à Jean-Charles BENEZET, Patrick LARMAGNAT pouvoir à Jacques PEPIN, Sébastien MAGNY pouvoir à Michel RUAS, Roseline BOUSSAC pouvoir à Andrée ROUX, Evelyne RICHARD pouvoir à Jean-Michel PERRET, Bruno MAZUC pouvoir à Marc BENOIT, Marie-Claude ALBALADEJO pouvoir à Martine MAGNE, Soraya HAQUES pouvoir à Marie-Christine PEYRIC, Elisabeth NAAMAR pouvoir à Georges BRIOUDES, Catherine LARGUIER pouvoir à Christian CHAMBON, Fabienne FAGES-DROIN pouvoir à Cyril LAURENT, Laurent RICOME pouvoir à Ysabelle CASTOR, Méryl DEBIERRE pouvoir à Aimé CAVAILLE

ABSENTS EXCUSÉS (08) : Patrick DELEUZE, Geneviève BLANC, Jean-Jacques VIDAL, David GUIRAUD, Didier SALLES, Henri CROS, Ludovic MOURGUES, Guilhem LEMARIE

Objet : Nouveau Projet National de Renouvellement urbain (NPNRU) d'Alès : Approbation du dossier d'enquête 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 Conseil de Communauté,

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu le Code de l'urbanisme, et notamment l'article L300-1,

Vu le Code de l'environnement,

Vu le Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, et notamment les articles R112-4 et R131-14,

Vu l'arrêté préfectoral n°30-2021-10-13-00110 du 13 octobre 2021 portant modification des compétences de la Communauté 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 convention opérationnelle « Faubourgs du Soleil et de Rochebelle » signée par Alès Agglomération, 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 Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (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 Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (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, Logis Cévenols et l'Établissement Public Foncier d'Occitanie le 21 mai 2024 et approuvée par le Préfet de Région le 21 mai 2024,

Vu le dossier d'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique et d'enquête parcellaire constitués 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-chaussée 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 mobilisées 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 DUP 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, l'enquête parcellaire pourra être conjointe à l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP), tel que prévu par l'article R131-14 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, 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,

APRÈS AVOIR DÉLIBÉRÉ ET PROCÉDÉ AU VOTE,

APPROUVE

Le dossier destiné à être soumis à l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique et parcellaire, relative à l'opération de requalification urbaine du Faubourg du Soleil, conformément notamment aux articles L1 et suivants et R112-4 et 131-3 suivants du Code de l'expropriation, relatif aux acquisitions des immeubles annexés à la présente.

AUTORISE ET MANDATE

Monsieur le Président à :

- solliciter auprès de Monsieur le Préfet du Gard de prescrire l'ouverture des enquêtes publiques conjointes préalables à la déclaration d'utilité publique et parcellaire ;
- transmettre à Monsieur le Préfet du Gard le dossier ainsi approuvé d'enquêtes publiques préalable à la déclaration d'utilité publique et parcellaire conjointes ;
- effectuer les démarches nécessaires pour engager la procédure d'expropriation pour acquérir les immeubles nécessaires à la réalisation du projet ;
- solliciter de Monsieur le Préfet du Gard l'arrêté déclarant l'utilité publique de l'opération au bénéfice d'Alès Agglomération, et l'arrêté de cessibilité au bénéfice de l'Établissement Public Foncier d'Occitanie, relatif à l'opération de requalification urbaine du Faubourg du Soleil ;
- signer tout document se rapportant à ces expropriations.

Votants : 103
Pour : 103 - Unanimité
Contre : 0
Abstention : 0

Pour extrait conforme,
Le Président,

Christophe RIVENQ



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

FICHE PRÉPARATOIRE PROJET DE NOTE ET DE DÉLIBÉRATION

Choisir l'assemblée concernée :



- Conseil ☒

OU

- Bureau ☐

(se référer à la délibération n°C2020_03_05 du 15 juillet 2020 jointe)

DGA : Cadre de Vie

Pôle/Direction : Infrastructure / Renouvellement Urbain

Rédacteur de la délibération : Elise Bignossi/ Olivier Boffy

Objet de la délibération (titre précis et synthétique) :

Nouveau Projet National de Renouvellement urbain (NPNRU) d'Alès : Approbation du dossier d'enquête préalable en vue de l'engagement de la procédure de déclaration d'utilité publique de l'opération de requalification urbaine du Faubourg du Soleil

☒ 1^{ère} délibération

☐ Suite délibération

Préciser les numéros :

☐ Délibération récurrente

Cette délibération a fait l'objet de :

► rédaction :

☒ par le service ☐ par un avocat ☒ par le service juridique

► relecture par le service juridique :

☒ oui ☐ non

► si travail en commun et / ou analyse par d'autres services, préciser :

Ecriture et relecture par le service juridique - Florient Prüfer

RAPPORT EXPLICATIF

Il rappelle le contexte juridique, économique, technique et financier ainsi que les conséquences de la délibération. Il doit répondre à la question : « Pourquoi doit-on délibérer à cette assemblée ? ».

*Le contenu ne doit pas reprendre le texte de la délibération, il **explique** la délibération. Il doit répondre principalement aux questions suivantes : - Qui ? - Quoi ? - Où ? - Quand ? - Comment ?*

Le projet de renouvellement urbain prévoit de nombreuses actions pour la réhabilitation du Faubourg du Soleil. Le projet a été établi à la suite d'une étude préalable analysant les enjeux urbains et l'état des bâtiments du secteur.

Inscrites dans la convention NPNRU cofinancée par l'ANRU et signée le 17 décembre 2021 et amplifiées par l'avenant signé en mai 2024, ces opérations prévoient la réorganisation des voiries, la déconstruction des bâtiments les plus dégradés et la reconstructions de bâtiments neufs.

Les bâtiments neufs seront en grande partie des logements, en accession et en location sociale, certains posséderont des RDC actifs et on peut également noter la construction d'un équipement public en cœur du Faubourg.

Afin de mener l'ensemble des projets, la maîtrise foncière de l'ensemble des parcelles identifiées est nécessaire. Les acquisitions sont réalisées par l'EPF, selon la convention tri-partite signée le 2 juin 2021 par Alès Agglomération, Logis Cévenols et l'EPF. Bien que les procédures d'acquisitions soient toujours engagées dans le but de procéder à des acquisitions amiables avec les propriétaires, certaines situations peuvent ne pas aboutir.

Pour remédier à cette situation, seule la Déclaration d'Utilité Publique permettra d'engager les procédures d'expropriation des biens identifiés.

Il est proposé de délibérer afin d'approuver le dossier d'enquête préalable à la DUP et le dossier d'enquête parcellaire. Le dossier d'enquête préalable explique les enjeux du projet pour le Faubourg, décrit les parcelles concernées et leur destination, présente les engagements financiers et justifie la nécessité de la DUP pour mener le projet à terme. Le dossier d'enquête parcellaire fait un état des lieux de la propriété des parcelles concernées.

Cette délibération autorisera également le Président à poursuivre les démarches auprès du Préfet du Gard pour l'ouverture des enquêtes nécessaires à l'acceptation de la DUP.

Il est proposé :

☒ d'autoriser Monsieur le Maire / Monsieur le Président à signer

à poursuivre la procédure en cours et à engager toutes les démarches nécessaires auprès des autorités compétentes et notamment de solliciter Monsieur le Préfet du Gard pour l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et d'une enquête parcellaire conjointe

☒ d'approuver les termes du

dossier d'enquête préalable à la DUP et le dossier d'enquête parcellaire

☐ autre

► Pièces à joindre à la délibération :

☐ projet de convention

☐ protocole

☐ plan de financement

☒ autres, préciser : Dossier de DUP et Dossier d'enquête parcellaire du Faubourg du Soleil

Toutes les rubriques doivent être obligatoirement renseignées. Le service des Assemblées se réserve le droit de vous retourner tout dossier incomplet ou transmis avec retard et pourra être inscrit à la prochaine instance.



ENQUÊTE PRÉALABLE A LA DUP

PIÈCE N°2

NOTICE EXPLICATIVE

« OPÉRATION DE REQUALIFICATION URBAINE »

FAUBOURG DU SOLEIL



Sommaire

1. Préambule.....	3
1.1 Contexte de l'intervention de la collectivité	3
1.2 Les intervenants de la procédure	3
1.3 Objet de l'enquête publique	4
2 Le nouveau programme de renouvellement urbain (NPNRU)	6
3 Contexte réglementaire de l'opération	11
4 Présentation du quartier	11
5 Les raisons pour lesquelles le projet a été retenu	14
5.1 Les principaux enjeux du quartier	14
5.2 Les divers scénarii.....	14
5.3 Les moyens financiers et la maîtrise foncière	16
6 Présentation du projet de requalification du Faubourg du Soleil	17
6.1 Périmètre du projet d'aménagement de requalification urbaine.....	17
6.2 Le programme d'aménagement et de requalification urbaine du quartier.....	20
6.3 La programmation détaillée	21
7 Assiettes parcellaires de la DUP	25
7.1 Parcelles destinées à la construction de logements en accession	26
7.2 Terrains destinés à des opérations de logements locatifs sociaux	35
7.3 Terrains nécessaires à l'aménagement de la rue Fernand Pelloutier	40
7.4 Terrains destinés à l'aménagement d'un cœur d'îlot public.....	42
8 Occupation des parcelles sur le périmètre de la DUP.....	44
8.1 L'état des lieux en Juin 2026.....	44
8.2 Le mode d'acquisition.....	46
8.3 Le dispositif de relogement	46
8.4 Estimations et charge financière pour la collectivité	47
9 Informations juridiques et administratives	48
9.1 Destinataires de la DUP et de la cessibilité	48
9.2 Les principales étapes de la phase administrative de la procédure.....	49
9.3 Les textes régissant l'enquête publique conjointe portant sur l'utilité publique et le parcellaire .	49
9.4 Le droit de priorité et de relogement des occupants.....	50
10 . Conclusion.....	51

1. Préambule

1.1 Contexte de l'intervention de la collectivité

Alès Agglomération et la Ville d'Alès partagent une ambition forte d'améliorer significativement le faubourg du Soleil dont la dégradation de l'habitat et l'état général est préoccupant.

C'est pourquoi divers dispositifs ont été mobilisés pour enrayer ce déclin et créer une dynamique de requalification urbaine :

- le projet Action Cœur de Ville (Opération de Revitalisation du Territoire -ORT) , signée le 24 Juillet 2019, qui vise à maintenir l'attractivité du cœur de ville, améliorer la qualité des espaces publics , offrir aux habitants du cœur de ville une bonne qualité de vie, améliorer l'accessibilité du cœur de ville et l'intermodalité pour la circulation.

- L'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Renouvellement Urbain (OPAH RU) dont la convention a été signée le 27 janvier 2021 et qui vise à améliorer durablement l'habitat par l'incitation, l'accompagnement technique et social des propriétaires, et si nécessaire la mise en place de mesures coercitives (habitat indigne, risque plomb, péril),

- le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU), initié par l'Agence Nationale de la Rénovation Urbaine (ANRU), dont la convention a été signée le 17 Décembre 2021 et qui vise à requalifier des quartiers dégradés et fait suite à un premier programme dont Alès avait bénéficié pour requalifier deux grands ensembles de logements sociaux : les Prés Saint Jean et les Cévennes . Ce NPNRU concerne, sur le territoire national, 480 quartiers parmi les 1 514 quartiers appelés Quartier Prioritaire de la politique de la Ville (QPV) qui sont caractérisés par le très faible niveau de revenus de leurs habitants. Ces quartiers, dont les périmètres ont été arrêtés par le décret n° 2014-1750 du 30 décembre 2014 bénéficient des moyens d'une politique publique spécifique dénommée « *politique de la ville* » (loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine du 21 février 2014). Les QPV présentant les dysfonctionnements urbains les plus lourds ont été retenus par l'ANRU et classés en 2 catégories, 216 d'intérêt national, ceux où les dysfonctionnements sont les plus importants et 264 d'intérêt régional. Le QPV d'Alès a été qualifié d'intérêt national, c'est dire les difficultés rencontrées et les besoins impératifs d'interventions à la mesure des enjeux.

Dans la perspective de requalification à travers ces divers dispositifs la communauté d'agglomération « Alès Agglomération » et la Ville d'Alès ont maîtrisé d'ores et déjà, directement ou par l'entremise de l'EPF OCCITANIE, plusieurs immeubles afin de permettre de développer un projet de requalification du Faubourg du soleil maintenant défini.

1.2 Les intervenants de la procédure

- **La communauté d'agglomération Alès Agglomération** en sa qualité de porteur de projet responsable de la stratégie d'intervention globale du programme de renouvellement urbain conventionné avec l'ANRU, mais aussi de délégataire des aides à la pierre dans le cadre de sa compétence habitat ou encore de maître d'ouvrage des opérations d'infrastructure,

- **La Ville d'Alès** en sa qualité de cosignataire de la convention ANRU, mais aussi de maître d'ouvrage des équipements de proximité

- **Logis Cévenols office public de l'habitat** : bailleur social qui détient l'essentiel du parc public de logements sociaux sur Alès et qui est appelé, dans le cadre de la convention ANRU dont il est cosignataire, à réaliser sur le faubourg du soleil des logements locatifs sociaux

- **La Société Publique Locale Alès Cévennes** chargée d'apporter son appui opérationnel, technique et juridique et d'intervenir en qualité de maître d'ouvrage délégué dans le cadre de mandats que lui confie la communauté d'agglomération ou la ville, principalement pour les opérations de démolition d'immeubles et de construction d'ouvrages de superstructure ainsi que pour la commercialisation des terrains à bâtir.

- **L'EPF d'Occitanie** chargé d'intervenir pour le compte de la communauté d'agglomération Alès Agglomération en vue de procéder aux acquisitions foncières nécessaires au projet, au terme d'une convention opérationnelle tripartite signée le 02 juin 2021. A ce titre des acquisitions ont été engagées et réalisées par l'EPF d'Occitanie par voie amiable et par voie de préemption. Le cas échéant, il sera autorisé par Alès Agglomération et le Préfet à poursuivre la procédure d'expropriation.

L'action foncière conduite par l'EPF dans le cadre de cette convention, a pour finalité de permettre à la communauté d'agglomération de maîtriser les immeubles bâtis ciblés sur le périmètre en vue de réaliser l'opération de requalification urbaine permettant le recyclage d'îlots pour la construction de logements locatifs sociaux ou de logements en accession, le développement d'activités commerciales, tertiaires ou d'espaces et équipements publics.

1.3 Objet de l'enquête publique

La présente enquête publique présente deux objets :

- Une enquête publique préalable à la demande de déclaration d'utilité publique (DUP) du projet de requalification du faubourg du Soleil
- Une enquête publique parcellaire préalable à la demande de cessibilité des immeubles nécessaires à la réalisation du projet.

Les enquêtes publiques seront menées conjointement.

Les acquisitions de certains immeubles compris dans le périmètre du faubourg du Soleil sont nécessaires pour permettre la réalisation du projet d'aménagement et de renouvellement urbain du quartier inscrit au Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU), projet présenté au chapitre 4 de la présente notice.

Ces acquisitions complémentaires à celles déjà réalisées, seront négociées à l'amiable et, le cas échéant, si quelques-unes de ces négociations ne pouvaient aboutir, la collectivité envisage de recourir à des acquisitions par voie d'expropriation, après déclaration d'utilité publique du projet d'aménagement.

Selon l'article L1 du Code de l'expropriation « *L'expropriation, en tout ou partie, d'immeubles ou de droits réels immobiliers 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* »

La présente enquête publique préalable à la DUP est destinée à informer largement le public et à recueillir ses observations.

Le dossier d'enquête préalable à la DUP est composé en application de l'article R112-4 du code de l'expropriation et comprend :

1. La délibération du conseil d'agglomération et la décision du Président d'Alès Agglomération approuvant le dossier de DUP ainsi que la note explicative de synthèse jointe à la convocation des élus
2. La présente notice explicative
3. Le plan général des travaux
4. Les caractéristiques principales des ouvrages les plus importants
5. L'appréciation sommaire des dépenses
6. La lettre de l'autorité environnementale du 6 juillet 2023 faisant savoir, en réponse à la saisine d'Alès Agglomération en application de l'article R122-2 du Code de l'environnement, qu'une étude environnementale n'était pas nécessaire pour ce projet dont les surfaces de planchers à construire sont supérieures à 10000 m2.

Le dossier d'enquête parcellaire est composé conformément à l'article R 131-3 du code de l'expropriation et comprend :

1. Un plan parcellaire des terrains et bâtiments
2. La liste des propriétaires établie à l'aide d'extraits des documents cadastraux délivrés par le service du cadastre ou à l'aide des renseignements délivrés par le directeur départemental ou, le cas échéant, régional des finances publiques, au vu du fichier immobilier ou par tous autres moyens.

2 Le nouveau programme de renouvellement urbain (NPNRU)

Les villes se développent à partir de leur centre, il s'agit pour la ville d'Alès d'organiser le Nouveau Projet de Renouvellement Urbain (NPNRU) à partir du centre d'Alès vers l'ensemble des quartiers limitrophes bénéficiant de la politique de la ville. Parmi de nombreuses mesures, le NPNRU s'attache notamment à la reconquête des faubourgs anciens d'Alès dont l'évolution préoccupante, notamment celle du faubourg du Soleil, nécessite une attention particulière pour introduire davantage de mixité en termes d'habitat et de fonctions urbaines, pour lutter contre l'habitat dégradé et pour développer les équipements et services à la population, tel que le SCOT du Pays des Cévennes et le PLU de la ville d'Alès le préconisent.

Comme indiqué en préambule, Alès Agglomération et la ville d'Alès ont mobilisé divers outils pour enrayer la dégradation de ce quartier et initier une dynamique de développement.

Dès le lancement par l'Agence Nationale de la Rénovation Urbaine (ANRU) du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU), la communauté d'agglomération et la ville d'Alès ont plaidé auprès de l'ANRU pour que ce quartier bénéficie des aides mobilisables dans le cadre de ce programme et ont entrepris des études pour faire valoir la nécessité d'intervention et les impacts du projet de requalification envisagé.

Ces études ont permis de préciser le diagnostic porté sur le faubourg du Soleil qui a été partagé avec les habitants lors de la concertation citoyenne menée notamment les 21 Novembre 2017, 10 Janvier et 7 Février 2018.

Le diagnostic réalisé dans le cadre de l'élaboration du NPNRU est le suivant :

Atouts	Faiblesses
<ul style="list-style-type: none">• Au bord du Gardon• Une représentation typique du faubourg• Des textures architecturales assez cohérentes et des rythmes bâtis• Proximité du centre ville	<ul style="list-style-type: none">• Déqualification des espaces publics• Etat général médiocre du bâti• Entrée du faubourg marqué par deux murs aveugles• Déliaquescence du commerce• Trafic intense et voiture privilégiée
Opportunités	Menaces
<ul style="list-style-type: none">• Requalification de l'entrée de ville et des berges• Réinvestissement des friches artisanales• Traitement groupé ou ponctuel de l'habitat dégradé	<ul style="list-style-type: none">• Dégradation de l'habitat du quartier• Développement de friches urbaines• Stationnement de voiture venant du Centre-Ville sur les places du Faubourg

source : extrait de la convention NPNRU

La localisation de ce parc dégradé figure ci-dessous :



Ces diagnostics ont permis également de fixer les objectifs auxquels devait répondre le projet urbain :

FAUBOURG DU SOLEIL

Réajuster les curseurs



Déplacements au quotidien

Faciliter toujours plus la place des modes doux. Accompagner l'aménagement des berges du Gardon avec un réseau mode doux interquartier et favoriser la place du piéton dans les faubourgs.



Valorisation paysagère

Accompagner les nouveaux aménagements modes doux par des plantations et créer de nouveaux espaces verts en lien avec l'école



Mixité des fonctions urbaines

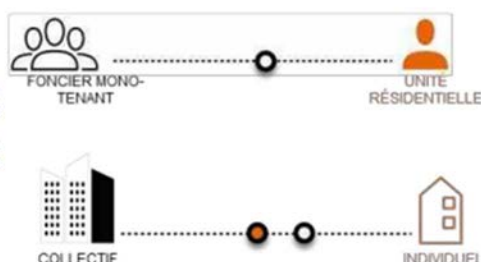
Aujourd'hui majoritairement composé de logements et de commerces de proximité en grande partie fermés, l'objectif est de réintégrer un peu de mixité programmatique.



Gestion des espaces extérieurs

Densité / Forme bâti

L'objectif est de proposer une gamme de logements plus large qu'aujourd'hui, en proposant à la fois, du petit collectif et de la maison de ville



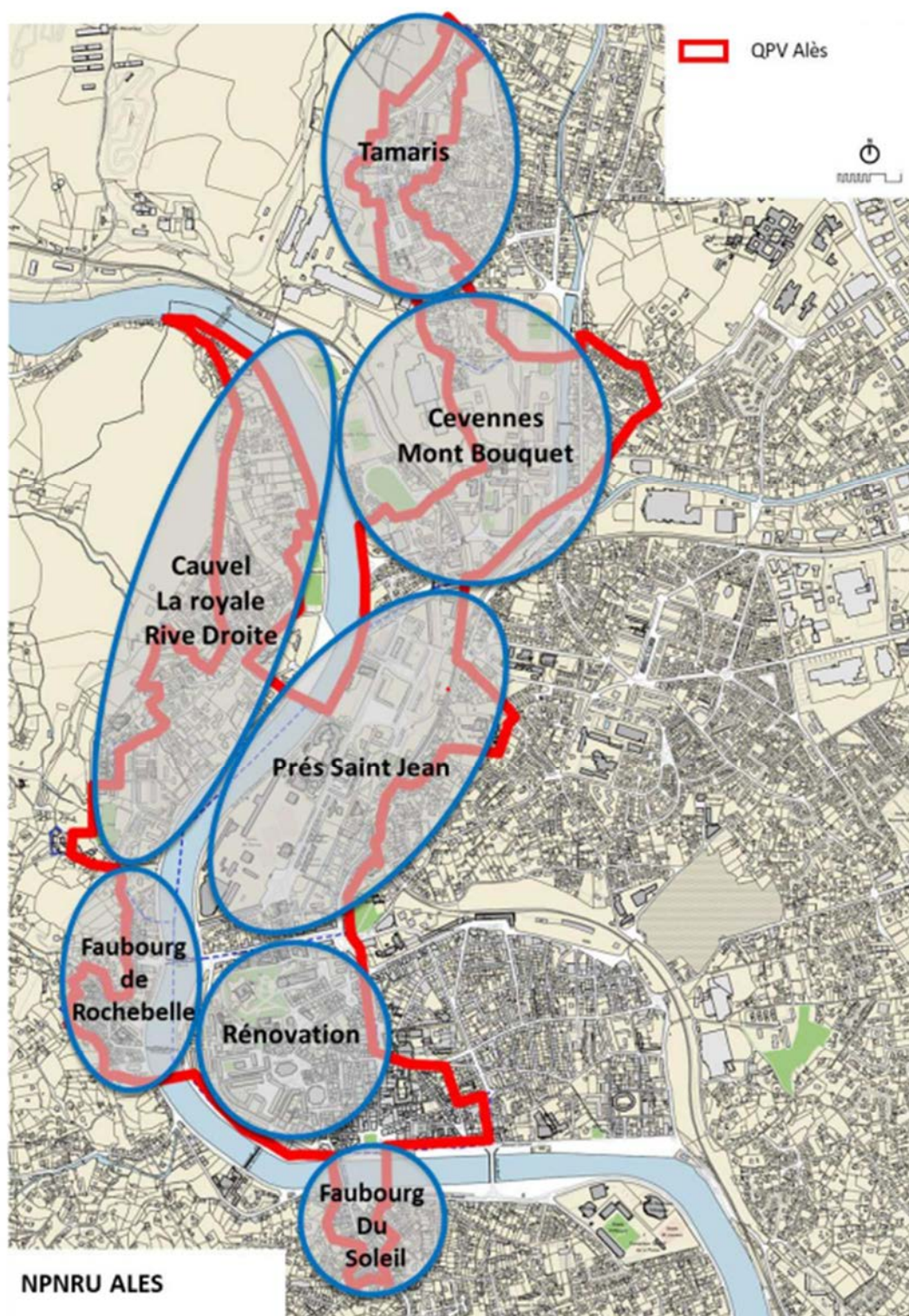
Source : extrait convention NPNRU

Alès Agglomération et la Ville d'Alès ont obtenu que le projet de requalification du Faubourg du Soleil figure au protocole de préfiguration signé avec l'ANRU le 17 Mars 2017 puis à la convention pluriannuelle signée le 17 Décembre 2021 qui affiche clairement pour stratégie de réintégrer le secteur de la Grand Rue Jean Moulin au centre-ville et d'étendre celui-ci vers les Prés Saint Jean, le Faubourg de Rochebelle et le Faubourg du Soleil.

Le projet du Faubourg du Soleil s'inscrit pleinement dans la stratégie ainsi affichée dans le NPNRU

L'avenant à la convention du 17 Décembre 2021, signé le 17 mai 2024, ajuste et amplifie le programme initial.

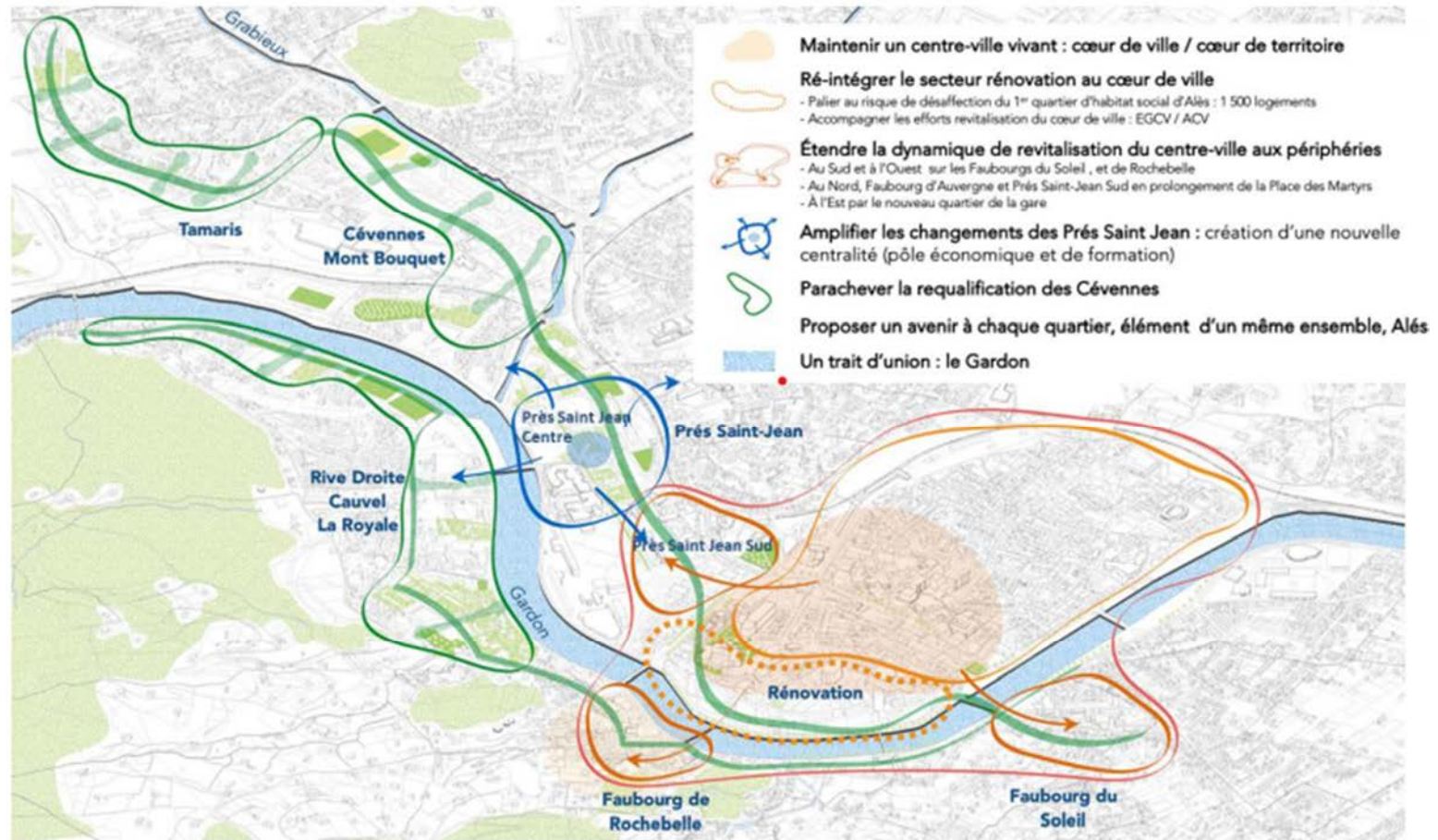
Annexe A2-1 : Cartes de présentation des quartiers qui font l'objet du projet de renouvellement urbain



Source : extrait convention NPNRU

Plan guide du projet urbain (source convention ANRU)

+



3 Contexte réglementaire de l'opération

Le projet de requalification du Faubourg du Soleil entend répondre notamment aux enjeux identifiés dans le SCOT approuvé le 30 décembre 2013 qui invite à mettre en valeur et restaurer le patrimoine ancien, garder son identité et en préserver l'authenticité ainsi qu'à développer des transports doux et améliorer le réseau routier.

Ce projet de requalification est une déclinaison opérationnelle du projet de territoire adopté à l'unanimité en 2014 par les élus communautaires et dont une seconde actualisation a été adoptée, à nouveau à l'unanimité, le 14 Octobre 2021, qui fixe pour objectif, en visant le NPNRU, de « Renforcer l'équité territoriale et améliorer les conditions de vie » dans son axe visant à « développer les solidarités sociétales et territoriales ».

Par ailleurs, le PLH approuvé le 9 décembre 2021 préconise dans son programme d'action « d'intégrer le NPNRU dans l'ensemble de ses composantes de reconstitution, diversification, et requalification de l'habitat » et cite les programmes de construction prévus au projet de requalification du faubourg du Soleil.

Ce projet de requalification est conforme au Plan Local d'Urbanisme, dont la révision a été approuvée le 20 Décembre 2021.

Enfin le projet s'inscrit dans les orientations du projet de Plan de Déplacements Urbains dont les études préliminaires en cours préconisent de favoriser les modes de déplacements doux.

Seuls les terrains situés le long de la Rue Pelloutier et au Nord de celle-ci sont soumis à des obligations particulières au regard du PPRi (Plan de Prévention des Risques Inondation) approuvé le 9 Novembre 2010. Dans ce secteur les constructions devront respecter quelques conditions liées au niveau du plancher bas par rapport au terrain naturel selon l'usage des locaux.

Le projet de requalification du faubourg du Soleil prend ainsi en compte les orientations des documents de planification supra communaux, s'inscrit dans les axes ciblés par le PLH, et se conforme au PLU.

4 Présentation du quartier

Le faubourg du Soleil est l'un des quartiers les plus anciens d'Alès. Relié au centre-ville par le Pont Vieux, il s'est développé à la faveur du percement de la nouvelle route d'Anduze en 1773. L'essentiel de la trame viaire actuelle (rue du faubourg du Soleil, rue Fernand Pelloutier, rue de la Cavalerie) ainsi qu'une partie importante du bâti actuel existaient au début du XIX^{ème} siècle.

Ce quartier représente typiquement un faubourg, le vis-à-vis du centre, avec des alignements réguliers et rythmés de bâtiments d'habitation, à dominante de R+2, édifiés entre la fin du 18^{ème} siècle et celle du 19^{ème}. Les alignements sont accentués par la courbure de l'artère principale avec une structure architecturale assez cohérente et des rythmes bâtis qui lui confèrent une identité propre.

Les voies convergent vers ou depuis le Pont vieux, dont le carrefour ne peut être abordé seulement sur un plan circulaire mais doit l'être au plan urbain

Le fonctionnement urbain de ce quartier n'est plus approprié aux pratiques actuelles de déplacements, de stationnement, de commerce, d'habitat, de délasserment ...

L'avenue d'Anduze prolongée par la rue du Faubourg du Soleil constitue la voie principale en double sens en direction du centre-ville via le Pont Vieux. Elle caractérise le quartier en tant qu'entrée de ville, axe historique et itinéraire de transit vers Anduze et Montpellier, elle connaît un trafic intense et son profil privilégie la voiture.

Les rues adjacentes sont plus apaisées, car souvent en sens unique, mais peu attrayantes, et beaucoup ont également une fonction de transit (rue Fernand Pelloutier, rue de la Cavalerie, rue Napoléon). Elles manquent d'aménagements, notamment de ceux favorisant la réduction de la vitesse.

Les trottoirs sont étroits sur l'axe principal et les cheminements doux sont quasi inexistants sur les rues adjacentes, les cheminements piétons sont discontinus.

L'accès à l'école maternelle s'avère difficile avec une absence de parvis et de zone d'accueil des élèves.

Les arrêts de bus sont peu visibles et peu confortables.

Le stationnement s'organise longitudinalement sur l'avenue du faubourg du Soleil et la rue Napoléon avec deux parkings importants à l'entrée de la rue Fernand Pelloutier et des poches de stationnements anarchiques sur les rues adjacentes (rue de la Cavalerie, rue du Bas Bresis...).

L'ensemble de voirie est très peu végétalisé avec une perception minérale routière accentuée au débouché du faubourg sur un carrefour mal adapté à tous les modes de déplacements.

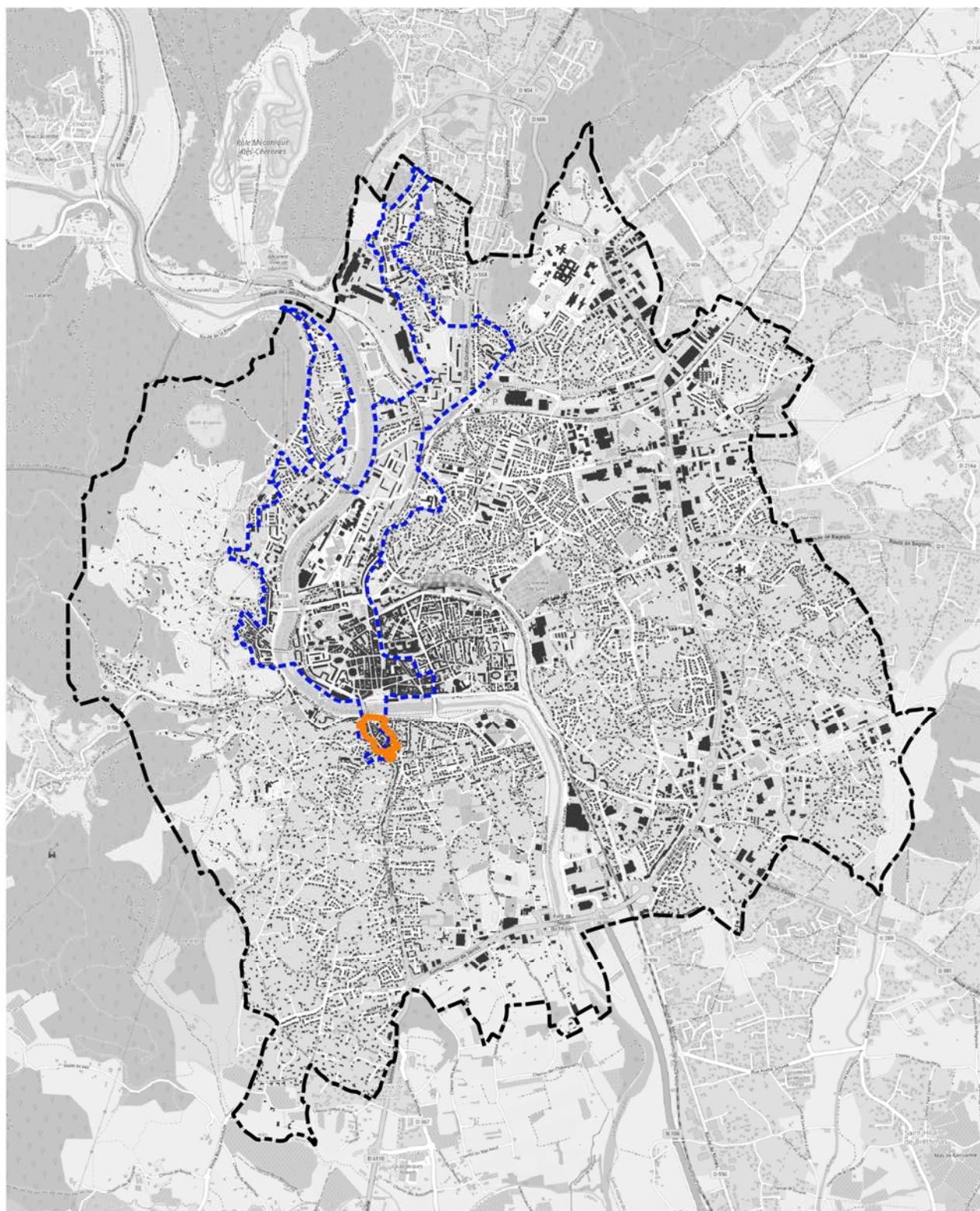
Les immeubles sont majoritairement à usage d'habitation et de nombreux îlots aux arrières déqualifiés nécessitent une restructuration : démolition d'appendices, curetage de cours, réorganisation d'immeubles.

Le commerce est en déshérence, avec une multiplication des locaux vacants et la transformation de certains anciens rez-de-chaussée commerciaux en logement. Les services offerts dénotent la paupérisation du quartier : friperie, petits snacks, associations caritatives...

Des friches artisanales rappellent les activités passées.

L'état général du bâti est médiocre avec une trentaine d'immeuble dégradés ou insalubres (vétusté, humidité, électricité ou ventilation déficiente...), plusieurs poches de dégradation : rue de la Cavalerie, rue Courtès, Faubourg du Soleil et un taux élevé de parc privé potentiellement indigne (source Majic 3, Filocom et relevés). Plusieurs arrêtés d'insalubrité et de péril ont déjà été pris.

Malgré un état du parc dégradé, les logements, qui constitue un parc social de fait, restent très occupé notamment par des hommes seuls pour qui les attributions de logements sociaux sont plus difficiles à obtenir.



Plan de situation - 1/40 000

-  Périmètre communal
-  Périmètre QVP - Ville d'Alès
-  Périmètre projet de la DUP

Sources : PCI Vecteur / OpenStreetMap Standard - Service Habitat Alès Agglomération - EB - 06/2024

5 Les raisons pour lesquelles le projet a été retenu

5.1 Les principaux enjeux du quartier

La description de ce quartier, voisin du centre-ville, en fait ressortir très directement les principaux enjeux : la lutte contre l'habitat indigne, la sauvegarde d'un patrimoine ancien-rare marqué du passé avec le centre historique et les faubourgs de Rochebelle et d'Auvergne, la redynamisation de la fonction commerciale, l'adaptation des infrastructures aux divers modes de déplacements.

La concertation citoyenne engagée préalablement à l'élaboration du projet a bien dégagé ces enjeux lors des conseils citoyens et de trois ateliers organisés les 21 Novembre 2017, 10 Janvier et 7 Février 2018. Dans le cadre de ce processus de travail participatif, une forte attente de la population a été révélée à l'égard d'un projet qui :

- Rénoverait l'habitat, les façades
- Redonnerait une image positive au quartier avec un réaménagement et une amélioration des espaces publics

Avant l'envoi du dossier à l'ANRU, le projet a été présenté, pour discussion, d'abord lors d'une réunion regroupant les référents de Conseils Citoyens puis dans le quartier, lors d'une réunion le 4 Septembre 2019.

5.2 Les divers scénarii

En l'absence d'interventions sur le bâti, la dégradation des immeubles comme du quartier et l'indignité des logements s'amplifieraient au point de n'intéresser que des occupants les plus déshérités, ceux qui n'ont pas le choix. La voie serait ouverte aux marchands de sommeil et aux squats.

Le phénomène de déqualification du fait de la morphologie urbaine, de l'état du bâti et de la paupérisation des habitants impose donc une intervention forte et appropriée sans laquelle une spirale de dégradation urbaine et sociale s'accélérerait.

La requalification de l'habitat, principale priorité au regard de l'état du quartier et de la résorption de l'habitat indigne, supposent un investissement, parfois très lourd, des propriétaires privés. Une incitation financière par des dispositifs adaptés (OPAH-RU) est de nature à les encourager.

Mais l'état de certains immeubles est tel que les aides ne seraient pas suffisantes pour assurer un minimum de rentabilité.

En tout état de cause les investisseurs hésiteraient à intervenir en l'absence d'un projet plus global traitant des mobilités, du cadre urbain, des équipements et des services.

Seul un projet avec des actions publiques portant tant sur l'habitat que sur les espaces publics et créant une dynamique susceptible d'entraîner des investissements privés est donc susceptible de répondre aux enjeux.

Deux hypothèses d'aménagement ont été étudiées :

- Une première supposait l'élargissement de l'emprise de la Rue du Faubourg du Soleil, axe structurant du quartier, pour permettre, par un partage de l'espace, la pratique des divers modes de déplacement tout en maintenant les deux sens de circulation pour les véhicules automobiles



Source : extrait étude Urbanis préalable à la convention NPNRU

- Reconstruction
- Réhabilitation, restructuration (maîtrise d'ouvrage publique)

- La seconde satisfaisait également l'objectif de mieux répondre aux besoins des piétons et d'utilisateurs de modes doux mais dans l'emprise actuelle de la Rue du Faubourg du Soleil mise en sens unique pour libérer de l'espace.



Source : extrait étude Urbanis préalable à la convention NPNRU

C'est cette dernière option qui a été retenue afin d'éviter d'impacter tous les immeubles situés d'un côté de la voie par une démolition d'un linéaire de bâtis et de modifier les alignements actuels, caractéristiques de l'urbanisation des faubourgs.

5.3 Les moyens financiers et la maîtrise foncière

Ce projet nécessite d'importants moyens financiers, et les collectivités territoriales auraient des difficultés à dégager, à elles seules, les ressources nécessaires.

Aussi le soutien de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU) et de ses partenaires dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) constitue actuellement une formidable opportunité de requalifier ce quartier ancien comme les grands ensembles de logements sociaux.

C'est pourquoi Alès Agglomération, dans un souci d'efficacité, s'est adossé de partenaires tel que l'Office Public Habitat Logis Cévenols et la SPL, et a confié, par convention, à l'Établissement Public Foncier d'État (EPF d'Occitanie) une mission visant à réaliser, pour le compte de la communauté d'agglomération, les acquisitions des immeubles nécessaires à la réalisation du projet objet de l'enquête, tant par voie amiable ou de préemption que par voie d'expropriation et lui a confié la poursuite de la procédure.

D'ores et déjà des immeubles sont maîtrisés par l'EPF d'Occitanie, Alès Agglomération, Logis Cévenols et s'ajoutent à ceux que possédait antérieurement la ville.

6 Présentation du projet de requalification du Faubourg du Soleil

L'ambition du projet est d'intégrer la Faubourg du Soleil au centre-ville afin que celui-ci s'étende de part et d'autre du Gardon.

Le projet vise à diversifier l'offre d'habitat, à requalifier les voies et modifier les sens de circulation, à créer de nouveaux espaces publics.

Conformément aux documents de planification, le projet s'attache à maintenir l'identité du quartier tant en préservant l'emprise de la Rue du Faubourg du Soleil et les alignements bâtis qu'en réhabilitant les immeubles qui peuvent l'être. Les immeubles les plus dégradés seront démolis

Le choix de maintenir l'emprise de la Rue du Faubourg du Soleil et la volonté d'apaiser la circulation et de laisser place pour des modes de déplacement doux (piétons, deux roues) conformément aux orientations des documents de planification, impose la révision du plan de circulation par la mise en sens unique de la Rue du Faubourg du Soleil et la Rue Fernand Pelloutier élargie.

Outre ces axes de circulation dont le remodelage améliorera l'ambiance, deux autres espaces publics majeurs seront aménagés aux deux extrémités du projet.

6.1 Périmètre du projet d'aménagement de requalification urbaine

L'assiette du projet, d'une surface d'environ 4 hectares, s'articule à partir du Quai Sud du Gardon autour de la rue du Faubourg du Soleil qui marque la principale entrée de ville Sud-Ouest d'Alès (route d'Anduze). L'emprise du projet s'étend de part et d'autre de la rue Fernand Pelloutier jusqu'au 34, à l'Est longe la rue de la Cavalerie, (dont elle intègre 2 parcelles), jusqu'au chemin du Haut-Brésis, ainsi que les fonds des parcelles sises du 34 au 50 de la rue du faubourg du soleil pour rejoindre la rue Napoléon (en englobant quelques parcelles situées sur cette rue) puis longe la rue du Faubourg du soleil jusqu'au droit du 59 bis, tel que figuré sur le plan ci-dessous.



Sources
: PCI Vecteur / OpenStreetMap Standard - Service Habitat Al-s Agglomération - EB/Qgis - 06/2024

A l'intérieur de ce périmètre de demande déclaration d'utilité publique du projet de requalification urbain du Faubourg du Soleil, seuls les immeubles nécessaires à la réalisation du projet feront l'objet d'une acquisition par voie d'expropriation. A ce titre, l'enquête parcellaire conjointe à la présente enquête publique préalable à la DUP du dit projet, présente les immeubles à acquérir qui sont mentionnés ci-dessous (chapitre 7).

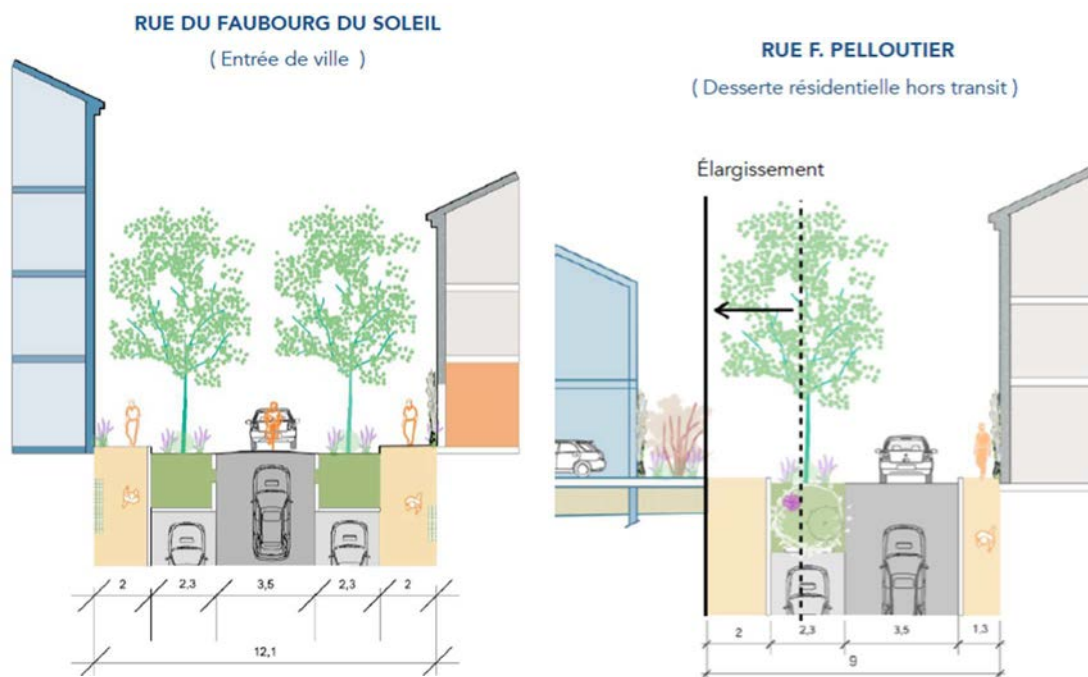


6.2 Le programme d'aménagement et de requalification urbaine du quartier

En matière d'habitat, la destination projetée des immeubles est dictée par leur état et par l'impact urbain de leur transformation, la préservation du caractère du faubourg étant recherchée (alignement, rythme des façades) en son cœur :

- Des groupes d'immeubles très dégradés ou sans grande valeur architecturale et dont l'état ne permet pas, contrairement à ce qui était envisagé à l'issue de certaines études, la conservation seront démolis pour laisser place :
 - à des ensembles de logements neufs notamment des logements en accession à la propriété ou en locatif intermédiaire, ces derniers sous maîtrise d'ouvrage d'une filiale d'Action Logement, partenaire majeur de l'ANRU
 - à des logements locatifs sociaux sous maîtrise d'ouvrage de Logis Cévenols. Ce parc social public remplacera avantageusement le parc social de fait. Le nombre de logements locatifs sociaux mentionnés en légende des plans étant simplement indicatif
 - à des espaces publics dont des espaces de stationnement
- Les propriétaires des autres immeubles de logements bénéficieront des aides de l'Agence Nationale d'Amélioration de l'Habitat (ANAH), dans le cadre d'une Opération Programmée pour l'Amélioration de l'Habitat pour requalifier leur logement. Ces logements sont destinés à être occupés par leurs propriétaires ou offerts à la location.

En matière de circulation , plutôt que d'élargir la Rue du Faubourg du Soleil, avec pour conséquence la suppression des alignements « historiques » et des difficultés , compte tenu des déclivités, de dégager des emprises suffisantes à l'implantation de nouveaux immeubles, l'option retenue est de mettre cette rue en sens unique, de la rue des Jardins jusqu'au Carrefour du Pont Vieux , en modifiant son profil pour élargir les trottoirs , aménager des places de stationnement et des voies pour déplacements doux .



Source : Passagers des Villes - Profil des rues Faubourg du Soleil et Fernand Pelloutier - 11/2024

Dans l'autre sens de circulation, les véhicules emprunteraient la Rue Fernand Pelloutier élargie et aménagée. L'élargissement de la Rue Fernand Pelloutier obligeant à l'acquisition de propriétés côté Nord Est, et principalement d'une parcelle antérieurement occupée par des boxes. Des opérations de logements en accession à la propriété seront édifiées sur le foncier qui restera disponible.

Le carrefour débouchant sur le Pont vieux serait traité pour permettre les entrecroisements, le bon écoulement du trafic et une offre de stationnement tout en constituant un espace d'agrément, la « Place du Pont Vieux », sur lequel donneraient les commerces qui s'installeraient en rez de chaussée des immeubles de logements en accession.

Le regroupement des commerces ainsi encouragé, participerait au regain d'attractivité du quartier.

Le stationnement sera réorganisé.

Outre la « place du Pont Vieux » citée plus haut, un vaste espace de détente serait créé à l'autre extrémité du projet.

L'accès à l'école sera aménagé et un équipement social sera créé au sud du secteur à aménager.

6.3 La programmation détaillée

Au total le projet s'étend sur le domaine public actuel (rues, places ...) et sur une cinquantaine de parcelles destinées à accueillir, comme l'indique le plan ci-dessous :

- Environ 160 logements neufs répartis en une vingtaine de logements locatifs intermédiaires sous maîtrise d'ouvrage de la Foncière Logement (n°9) et une centaine en accession (n°8,10, 11, 12 et 17) avec en certains rez-de-chaussée des commerces
- Une trentaine de logements locatifs sociaux (n°13, 14 et 15)
- des espaces publics (n°4, 6 et 7), un équipement public à vocation sociale (16) d'une surface de 350 m²
- des aménagements de voirie (1,2,3,et 5)

Au total environ 14 000 m² de planchers seront construits.



- 1 Requalification de la rue du Faubourg du Soleil (mise en sens unique, déplacements doux, végétalisation, éclairage)
- 2 Élargissement de la rue F.Pelloutier (création de trottoirs, déplacements doux, végétalisation, éclairage)
- 3 Aménagement du carrefour Rue du Faubourg du Soleil /Quai / Pont Vieux)
- 4 Aménagement d'une place en entrée de Faubourg
- 5 Sécurisation du carrefour Rue des Jardins/ Rue du faubourg du Soleil
- 6 Création d'une place en cœur d'îlot
- 7 Création d'un parvis pour l'école
- 8 Construction de logements en accession à la propriété après démolition des bâtiments existants
- 9 Logements intermédiaires (Foncière Logement)
- 10 Construction de logements en accession à la propriété et possiblement de commerces et bureaux après démolition des bâtiments existants
- 11 Construction de logements en accession à la propriété et possiblement de commerces et bureaux après démolition des bâtiments existants
- 12 Construction de logements en accession à la propriété
- 13 Construction de logements locatifs sociaux après démolition des bâtiments existants
- 14 Construction de logements locatifs sociaux après démolition des bâtiments existants
- 15 Construction de logements locatifs sociaux après démolition des bâtiments existants
- 16 Construction d'un équipement social
- 17 *Construction de logements en accession à la propriété et possiblement de commerces et bureaux après démolition des bâtiments existants – projet privé – hors NPNRU*

N B : Le lecteur peut se reporter pour de plus amples précisions aux rubriques du dossier DUP présentant les plans des principaux ouvrages et les caractéristiques des ouvrages les plus importants, cf. Chapitre 7 et Chapitre 8 du présent dossier d'enquête publique.

Le Faubourg du Soleil aujourd'hui



Source : extrait convention NPNRU

Le Faubourg du Soleil demain



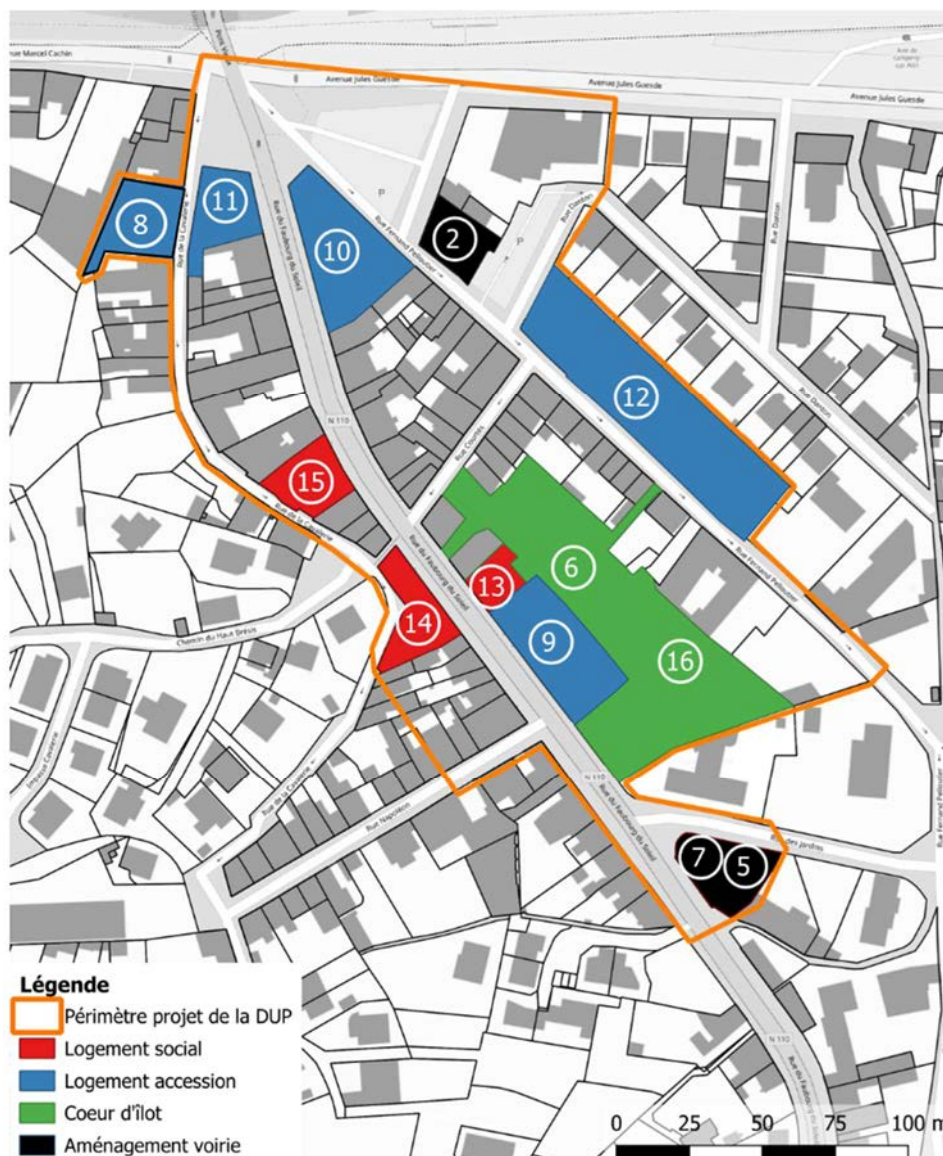
Source : extrait convention NPNRU

7 Assiettes parcellaires de la DUP

Les 47 parcelles et deux parties de parcelles qui constitueront, avec le domaine public actuel, le terrain d'assiette du projet sont délimitées sur le plan général ci-dessous et détaillées au présent chapitre.



Tous les bâtiments situés sur cette cinquantaine de parcelles, acquises ou à acquérir, ont été ou sont vouées à être démolis. La surface de plancher démolie représente environ 8500m².



Sources : PCI Vecteur / OpenStreetMap Standard - Service Habitat Alès Agglomération - EB/Qgis - 06/2024

7.1 Parcelles destinées à la construction de logements en accession

Ces opérations constituent une composante majeure du projet, non seulement parce qu'elles introduisent de l'habitat neuf en lieu et place d'un habitat peu prisé ou d'annexes à l'habitation, mais aussi et surtout parce qu'elles permettent d'élargir l'offre de logements, de favoriser la mixité sociale et de contribuer fortement au regain d'attractivité du quartier. De plus, certains îlots pourront accueillir des locaux commerciaux en RDC afin de recréer une vie de quartier, aujourd'hui perdue dans le Faubourg.

Elles ne seraient guère envisageables en l'absence du concours de la collectivité, les promoteurs privés n'étant pas en capacité de maîtriser dans des délais raisonnables l'ensemble des parcelles et de monter des opérations dans des conditions économiques permettant des prix de vente ou des loyers suffisamment attractifs.

Cinq îlots sont concernés :

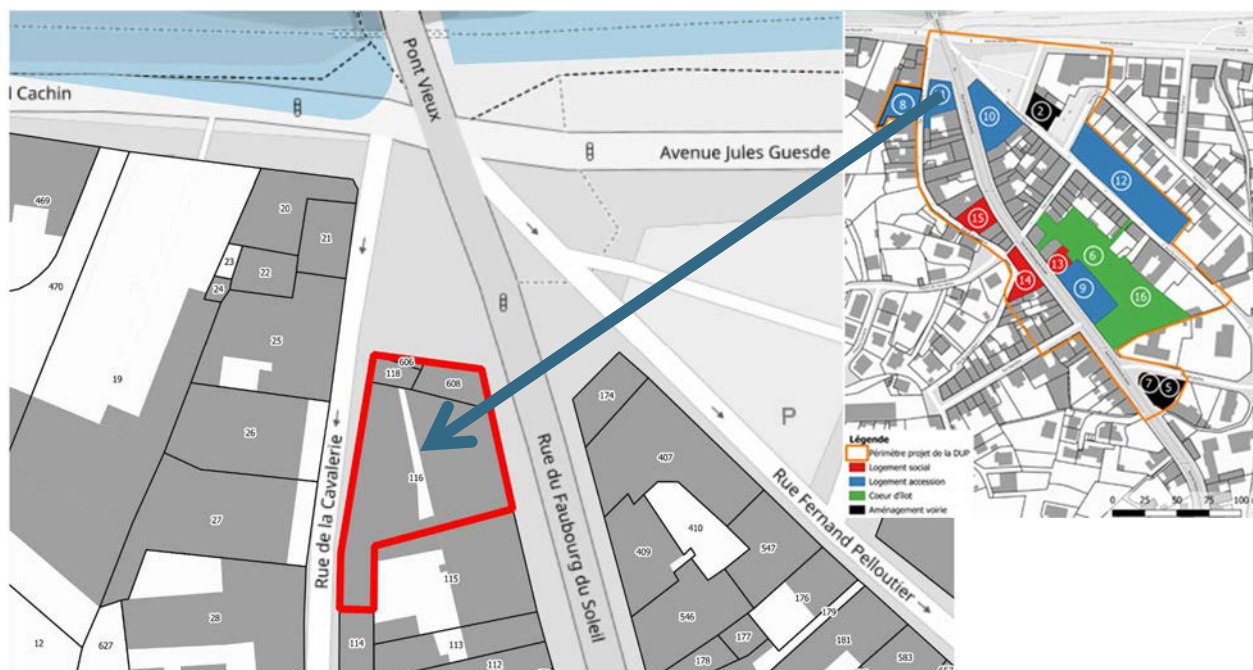
- Tête d'îlot Nord Est (référence 10 sur le plan général ci-dessus)



Parcelle	Adresse	Propriétaire	Surface parcellaire (m²)	Etat du bâti*	Occupation Juin 2026
CN174	5 Rue du Faubourg du Soleil	Alès Agglomération	72	Bon	4 logements vacants 1 local vacant
CN 176	4 Rue Fernand Pelloutier	Alès Agglomération	107	Moyen	2 logements vacants 1 dépendance vacante
CN 177	4 Rue Fernand Pelloutier	Alès Agglomération	26	Moyen	1 logement vacant
CN 178	13 Rue du Faubourg du Soleil	Alès Agglomération	45	Moyen	2 logements vacants
CN 179	16 Rue du Faubourg du Soleil	Alès Agglomération	115	Moyen	2 logements vacants 1 local vacant
CN 407	2 Rue Fernand Pelloutier 7 Rue du Faubourg du Soleil	Alès Agglomération	270	Moyen	6 logements vacants 1 local vacant 2 dépendances vacantes
CN 409	9 Rue du Faubourg du Soleil	Privé	130	Mauvais	1 logement vacant 1 local occupé par le propriétaire 4 dépendances vacantes
		Alès Agglomération			1 logement vacant 1 dépendance vacante
CN 410	Faubourg du Soleil Nord	Indivision privé et Alès Agglomération	103	Terrain nu)	Sols des propriétés bâties
CN 546	11 Rue du Faubourg du Soleil	Privé	165	Mauvais	1 local loué
CN 547	2 Rue Fernand Pelloutier - 7 Rue du fbg du Soleil	Alès Agglomération	123	Moyen	2 logements vacants 2 locaux vacants
Total 10 parcelles			1156		0 logements loués 21 logements vacants 1 locaux loués 5 locaux vacants 1 local occupé par les propriétaires 8 dépendances vacantes Sols des propriétés bâties.

*Source : extrait étude Urbanis - préalable à la convention NPNRU

- Tête d'îlot Nord-Ouest (référence 11 sur le plan général ci-dessus)

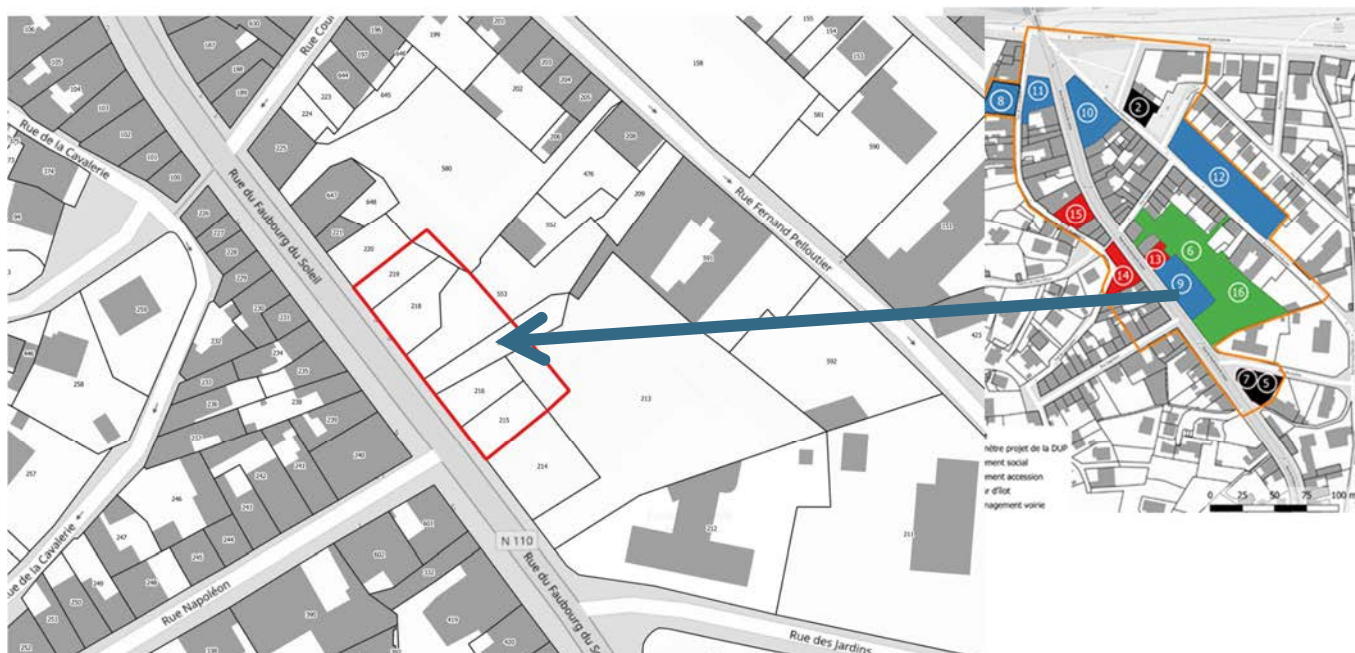


Parcelle	Adresse	Propriétaire	Surface parcellaire (m²)	Etat du bâti*	Occupation Juin 2026
CN116	7 et 9 Rue de la cavalerie 8 Rue Faubourg du Soleil	EPF / Alès Agglomération / Privés	480	Moyen	2 logements occupés par leur propriétaire 6 Logements loués 2 logements vacants 3 Dépendances occupées par leur propriétaire 7 Dépendances louées 1 Dépendance vacante 1 local loué
CN118	5 Rue de la cavalerie 6 Rue Faubourg du Soleil	EPF / Alès Agglomération	24	Moyen	4 logements loués 1 local loué
CN606	7 Rue de la Cavalerie	EPF / Alès Agglomération	5	Sans objet	Sol des propriétés bâties
CN 608	7 Rue de la Cavalerie	EPF / Alès Agglomération	50	Sans objet	Sol des propriétés bâties
Total 4 parcelles			559		2 logements occupés par leur propriétaire 10 logements loués 2 logements vacants 2 locaux loués 3 dépendances occupées par les propriétaire 7 dépendances louées 1 dépendance vacante Sols des propriétés bâties.

*Source : extrait étude Urbanis préalable à la convention NPNRU

NB : Parcelle CN 116 - 8 Faubourg du Soleil - Arrêté de péril N°2023/00194 en date du 21 mars 2023
- - Mise en sécurité procédure d'urgence [Mesure immédiate : Interdiction de d'accéder à la terrasse de l'appartement du 2e étage. Mesure à 3 mois: faire procéder par une entreprise spécialisée, à la mise en eau de la toiture terrasse accessible par l'appartement du 2e étage en vue de vérifier l'intégrité de l'étanchéité et faire procéder aux investigations du plancher dans le logement du 2e étage].

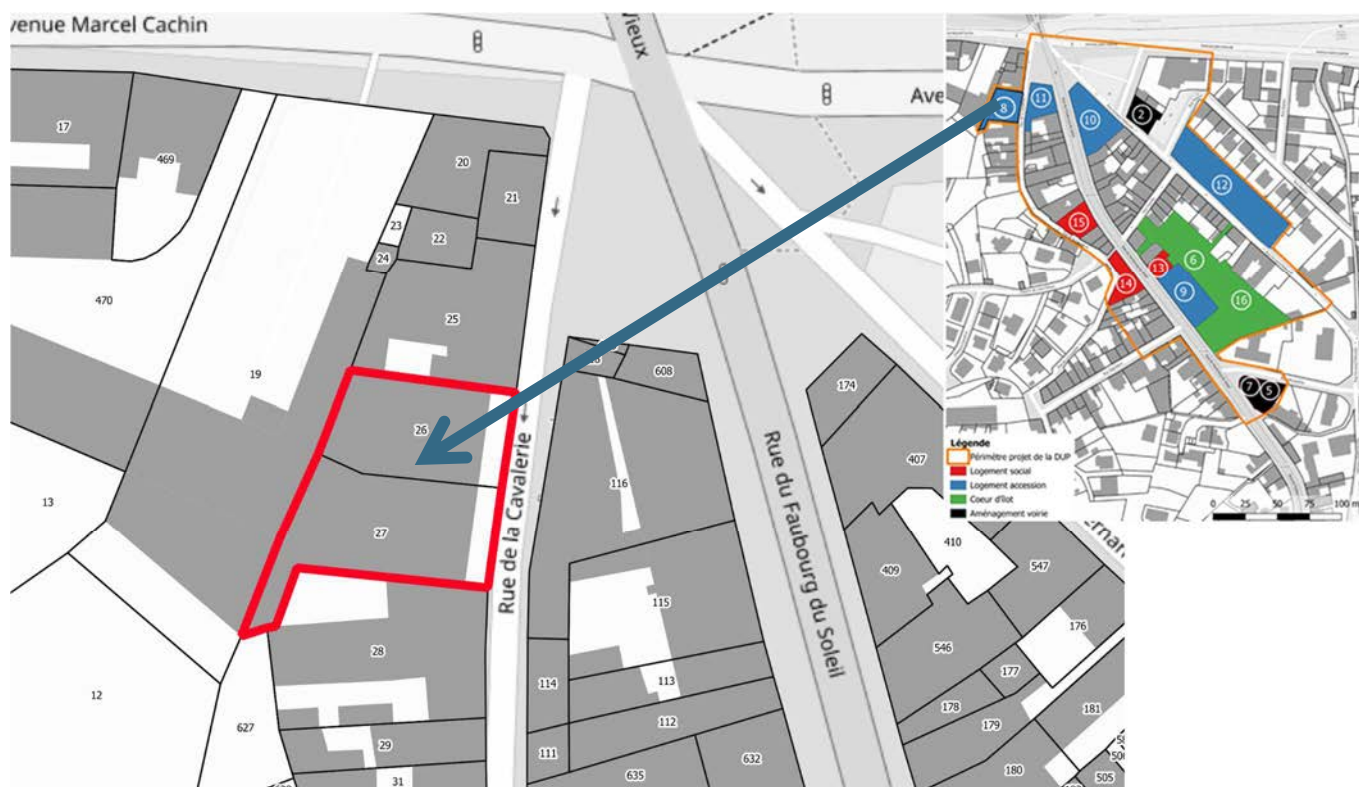
- Îlot Central Faubourg du Soleil Est (référence 9 sur le plan général ci-dessus)



Parcelle	Adresse	Propriétaire	Surface parcellaire (m²)	Etat du bâti*	Occupation 2026	Juin
CN 213p	57 rue du Faubourg du Soleil	Association Foncière Logement	2023	Sans objet	Terrains libérés de toute occupation après démolition	
CN 215	53 Rue du Faubourg du Soleil		158			
CN 216	51 Rue du Faubourg du Soleil		134			
CN 217p	49 Rue du Faubourg du Soleil		205			
CN 218	43 Rue du Faubourg du Soleil		196			
CN219	41 Rue du Faubourg du Soleil		115			
CN 553p	47 Rue du Faubourg du Soleil		533			
CN 580p	33 rue du Faubourg du Soleil		1266			
Total 8 parcelles et 4 parcelles en partie (cf .d)			Total : 4630 m² Assiette du projet : 1056 m²		Terrains libérés de toute occupation après démolition	

N.B. : Les parcelles ont été renumérotées par document d'arpentage avant la vente à la Foncière Logement qui a été signée le 3 décembre 2024. Les parcelles propriété de l'Association foncière Logement sont numérotées CN682 et CN679. La mise à jour du plan cadastral est en cours.

- Ilot Cavalerie (référence 8 sur le plan général ci-dessus)



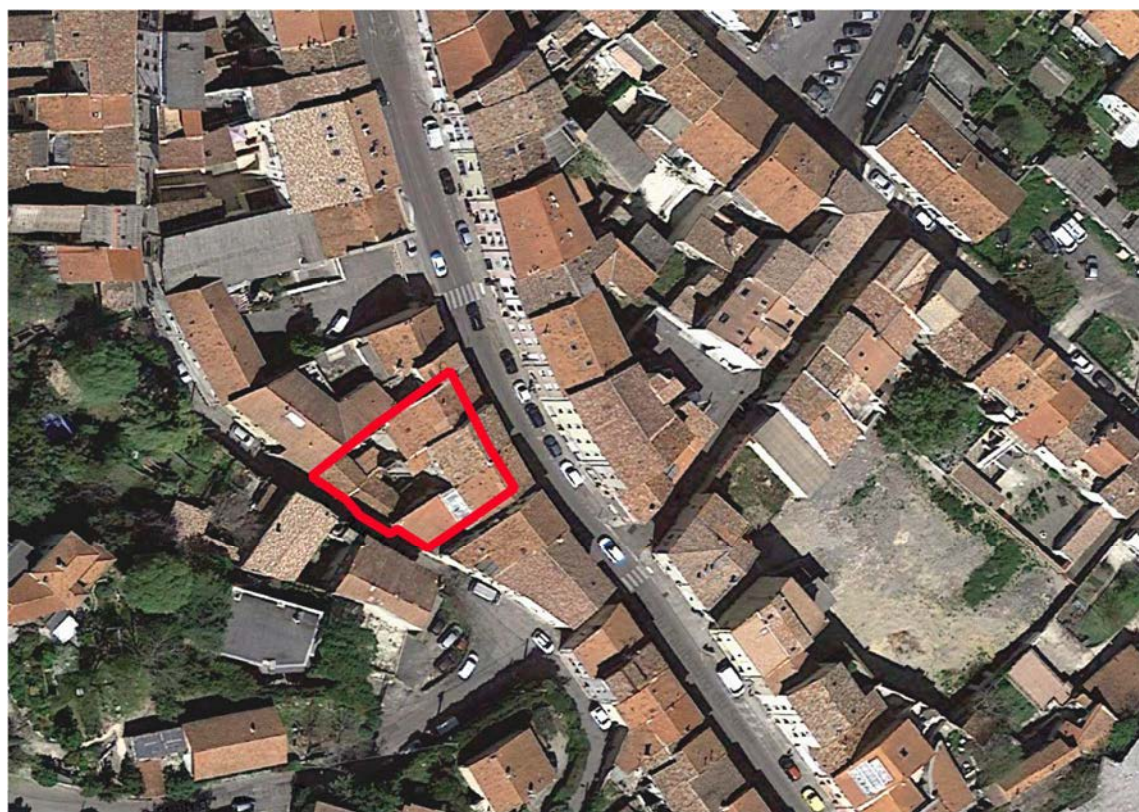
Parcelle	Adresse	Propriétaire	Surface parcellaire (m²)	Etat du bâti des immeubles d'habitation	Occupation Juin 2026
CN26	8 Rue de la Cavalerie	Privé	260	Sans objet	1 local occupé
CN27	10 Rue de la Cavalerie	Privé	355	Sans objet	1 local occupé
Total 2 parcelles			615		2 locaux occupés

7.2 Terrains destinés à des opérations de logements locatifs sociaux

Ces opérations visent à substituer un parc social de droit à un parc social de fait par démolition d'immeubles particulièrement dégradés et construction d'immeubles neufs respectant les caractéristiques de l'urbanisation du faubourg.

Trois îlots sont concernés :

- **Îlot pair - Nord Faubourg du Soleil** (référence 15 sur le plan général)



Parcelle	Adresse	Propriétaire	Surface parcellaire (m²)	Etat du bâti*	Occupation Juin 2026
CN103	26 Rue du Faubourg Soleil	Logis Cévenols	121	Moyen	3 logements vacants 1 Dépendance vacante 1 Local vacant
CN104	24 Rue du Faubourg Soleil	Logis Cévenols	180	Moyen	4 logements vacants 6 Dépendances vacantes 1 Local vacant
CN105	22 Rue du Faubourg Soleil	Logis Cévenols	186	Mauvais	3 logements vacants 1 Dépendance vacante
Total 3 parcelles			487		10 logements vacants 2 locaux vacants 8 Dépendances vacantes

*Source : extrait étude Urbanis préalable à la convention NPNRU

- **Îlot pair - Sud Faubourg du Soleil** (référence 14 sur le plan général)



Parcelle	Adresse	Propriétaire	Surface parcellaire (m²)	Etat du bâti*	Occupation Juin 2026
CN226	21B Rue de la Cavalerie et 34 Rue du faubourg du Soleil	Logis Cévenols	61	Mauvais	3 logements vacants
CN227	23 Rue de la Cavalerie	Logis Cévenols	41	Mauvais	3 logements vacants
CN228	38 Rue du Faubourg du Soleil	Logis Cévenols	54		2 logements vacants 1 local vacant
CN229	25 Rue de la Cavalerie 40 Rue du Faubourg du Soleil	Logis Cévenols	68	Mauvais	2 logements vacants 3 dépendances vacantes
CN230	42 Rue du Faubourg du Soleil	Logis Cévenols	113	Mauvais	3 logements vacants 7 dépendances vacantes 1 Local vacant
CN231	44 Rue du Faubourg du Soleil	Logis Cévenols	55	Mauvais	3 logements vacants
CN232	Rue de la cavalerie	Logis Cévenols	150	Sans objet	Sols de propriétés bâties
Total 7 parcelles			542		16 logements vacants 2 locaux vacants 10 dépendances vacantes Sols de propriétés bâties

*Source : extrait étude Urbanis préalable à la convention NPNRU

NB Parcelle CN 229 - 25 rue de la Cavalerie - Arrêté de péril N° 2017/01449 Péril imminent - Mesures à 48h : mise en sécurité pour le plancher de la cuisine et le linteau de la fenêtre, étaieement du plancher de la salle de bain qui surplombe le couloir d'accès. Mesures sous une semaine : sondage et vérification de toutes les poutres en bois supportant le plancher du 1er étage et extension de l'étaieement si nécessaire. Mesures à 6 mois : assurer le confortement des planchers et réfection des réseaux d'alimentation et d'évacuation (...) . + conformité aux normes en matière de location . Les logements et le commerces sont interdits d'occupation jusqu'à main levée du péril.

NB. : Parcelle CN 230 - 42 Faubourg du Soleil – Arrêté de péril N° 2022/00622 en date du 9 décembre 2022 - Mise en sécurité - procédure d'urgence - interdiction d'accéder à l'intérieur et aux abords de l'immeuble. Mesures immédiates : interdire tous les accès à l'immeuble, mettre en place un barriérage plein, infranchissable de 2.00m de hauteur devant l'immeuble (...), mettre en place toute signalétique obligatoire. Mesures à prendre sous 15 jours : témoins plâtres aux deux angles de murs (liaison pignon façade) du 1er niveau. Mise en place d'un boutonage de la façade du bâtiment donnant sur la rue du Faubourg du Soleil pour préserver le risque d'effondrement sur le domaine public en avril 2025.

- **Îlot Impair – Faubourg du Soleil** (référence 13 sur le plan général ci-dessus)



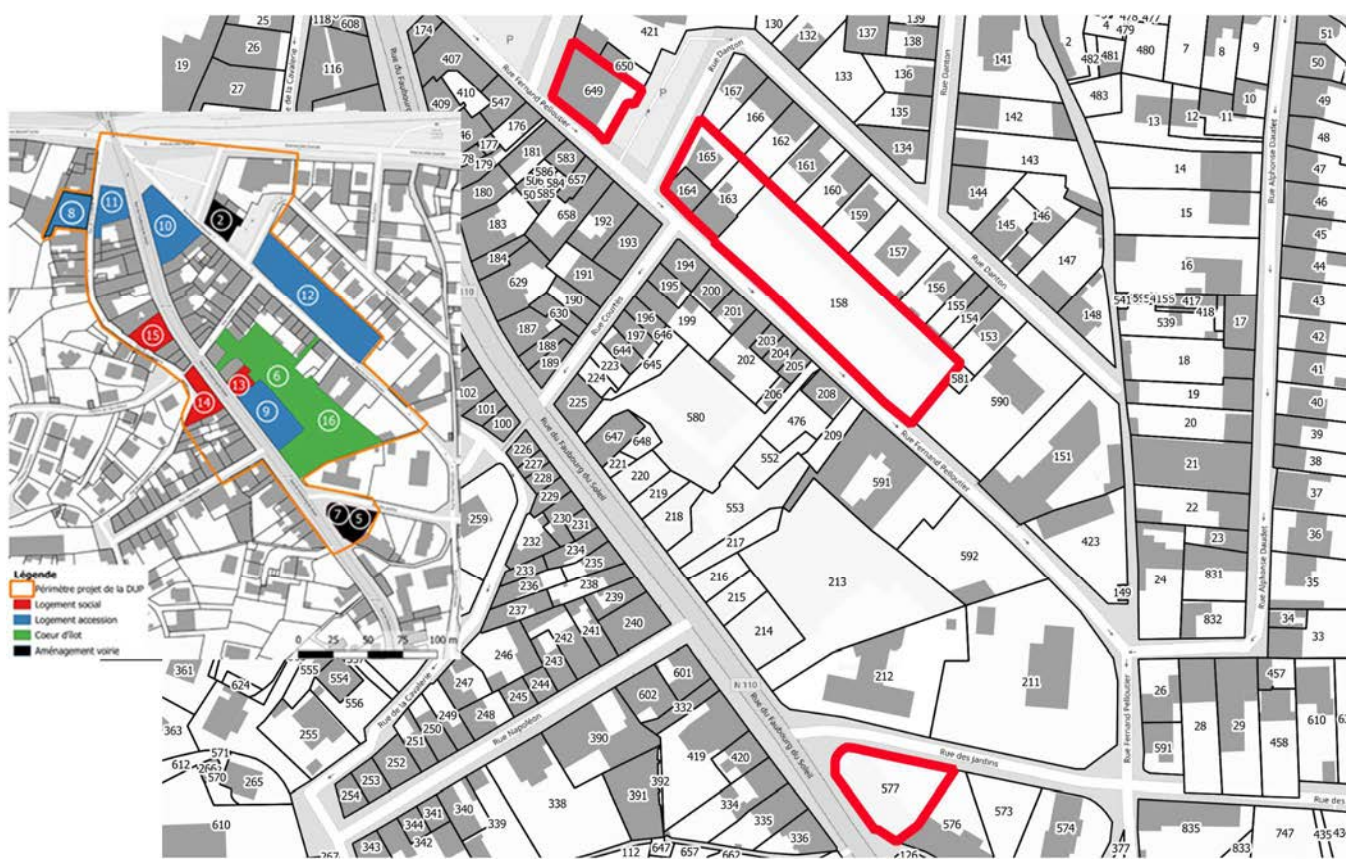
Parcelle	Adresse	Propriétaire	Surface parcellaire (m²)	Etat du bâti*	Occupation Juin 2026
CN648p	35 Rue du Faubourg Soleil	Ville d'Alès	75	sols	
CN220	39 Rue du Faubourg Soleil	Logis Cévenols	144	sol	Terrain libéré de toute occupation après démolition
CN221	37 Rue du Faubourg Soleil	Logis Cévenols	41		1 logement vacant
Total 2 parcelles et 1 parcelle en partie			Total : 260 m² Assiette projet : 233 m²		1 logement vacant

*Source : extrait étude Urbanis préalable à la convention NPNRU

NB Arrêté de péril N° 2023/00146 en date du 2 mars 2023 – (Mise en sécurité - procédure d'urgence - interdiction d'accéder et démolition à l'intérieur et aux abords de l'immeuble)

7.3 Terrains nécessaires à l'aménagement de la rue Fernand Pelloutier

Pour permettre l'aménagement de la Rue Fernand Pelloutier, qui impose un élargissement, et de ses débouchés, des acquisitions de parcelles sont nécessaires. Les terrains disponibles après élargissement de la rue Fernand Pelloutier constitueront l'assiette de nouvelles constructions en accession à la propriété.



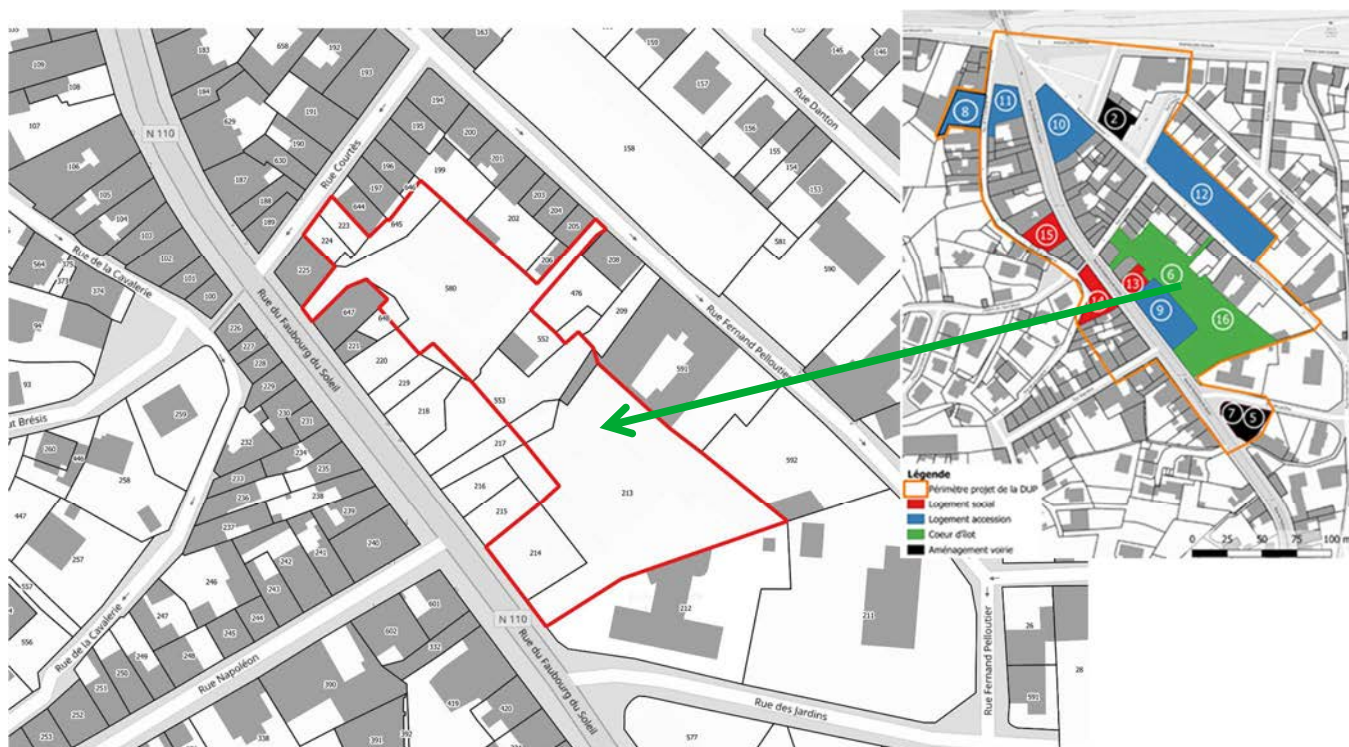


Parcelle	Adresse	Propriétaire	Surface parcellaire (m²)	Etat du bâti*	Occupation Juin 2026
CN158	17 Rue Fernand Pelloutier	Ales Agglomération	2050	Sans objet	Terrain libéré de toute occupation après démolition
CN 163	15 et 15B Rue Fernand Pelloutier	Ales Agglomération	268	Bon	2 logements vacants 3 dépendances vacants
CN164	13 Rue Fernand Pelloutier	Ales Agglomération	109	Bon	1 logement vacant 3 dépendances vacantes
CN165	47 Rue Danton	Ales Agglomération	233	Bon	1 local vacant
CN577	59B Rue du Faubourg du Soleil	Ales agglomération	625	Sans objet	Terrain libéré de toute occupation après démolition
CN 649	9 Rue Fernand Pelloutier	Alès agglomération	432	Sans objet	Terrain libéré de toute occupation après démolition
Total 6 parcelles			3717		3 logements vacants 1 local vacant 6 dépendances vacantes 3 dépendances vacantes

*Source : extrait étude Urbanis préalable à la convention NPNRU

7.4 Terrains destinés à l'aménagement d'un cœur d'îlot public

Enfin, au sud du secteur, d'autres parcelles seront aménagées en un large espace public facilitant l'accès à l'école et accueilleront un équipement social. Accessoirement certaines de ces parcelles seront en partie intégrées aux terrains d'assiette des immeubles à construire le long de la rue du Faubourg du Soleil référence 9).



Parcelle	Adresse	Propriétaire	Surface parcellaire (m²)	Etat du bâti*	Occupation Juin 2026
CN213p	57 Rue du Faubourg du Soleil	Ales Agglomération	2023	Sans objet	Terrains libérés de toute occupation après démolition
CN214	55 Rue du Faubourg du Soleil	Ales Agglomération	313	Sans objet	
CN217p	49 Rue du Faubourg du Soleil	Ales Agglomération	205	Sans objet	
CN223	6 Rue Courtès	Ville d'Alès	76	Sans objet	Terrains libres de toute occupation
CN224	4 Rue Courtès	Ville d'Alès	66	Sans objet	Terrains libres de toute occupation
CN552p	32 Rue Fernand Pelloutier	Privé	182	Sans objet	1 dépendance occupée
CN553p	47 Rue du Faubourg du Soleil	Ales Agglomération	533	Sans objet	Terrains libérés de toute occupation après démolition
CN580p	33 Rue du Faubourg du Soleil	Ville d'Alès	1266	Sans ob- jet	Terrains libres de toute occupation
CN591p	34 Rue Fernand Pelloutier	Privé	1045	Sans objet	1 dépendance occupée
CN 645	Rue Courtès	Ville d'Alès	147	Sans objet	Terrains libres de toute occupation
CN648p	33 Rue du Faubourg du Soleil	Ville d'Alès	75	Sans objet	
Total 4 parcelle s + 7 parties de parcelle s (cf a)			Total : 4886 m² Assiette projet : 4386 m²		2 dépendances occupées

*Source : extrait étude Urbanis préalable à la convention NPNRU

NB : Les parcelles CN213p, CN217p et CN553p ont été regroupées en une unique parcelle numérotée CN681 préalablement à la vente du foncier destiné à la Foncière Logement. Le cadastre est en cours de mise à jour.

8 Occupation des parcelles sur le périmètre de la DUP

8.1 L'état des lieux en Juin 2026

La réalisation de ce projet suppose la maîtrise de 47 parcelles et de deux parties de parcelles, d'une surface totale de l'ordre de 15000 m², dont 5 parcelles qui appartenaient initialement à la ville et qui étaient libres de toute occupation .

Les parcelles qui constituent les emprises des opérations 2, 6, 9, 13 et 16 ont été libérées de toute occupation (en dehors d'un immeuble non démoli sur la parcelle CN221). Ces parcelles ont été maîtrisées par le concours de l'EPF Occitanie qui à rétrocédé les immeubles à Alès Agglomération et à Logis Cévenols pour que les démolitions soient réalisées. Une fois terminées, une partie du terrain possédé par Alès Agglomération a été cédé à l'Association Foncière Logement (suite à un remembrement des parcelles). Cette dernière a débuté la construction de son opération de 21 logements en avril 2025.

A cette date, au total, 17 parcelles libres de toute construction, d'une surface totale de 8 400 m² environ sont maîtrisées.

Les immeubles bâtis à usage principal d'habitation restants, qui occupent 23 parcelles, sont appelés à être également démolis pour permettre l'édification de nouvelles constructions ou l'aménagement d'espaces publics.

Beaucoup sont déjà acquis par l'EPF d'Occitanie, Alès Agglomération ou Logis Cévenols (18) ou en encore à acquérir (5 immeubles d'habitation et 2 locaux d'activité) selon le détail ci-dessous.

Bâtiments à usage principal d'habitation										
Propriétaire	Vacants	Partiellement occupés			Totalement occupés			Total		
	Nombre d'immeubles	Nombre d'immeubles	Nombre de ménages occupants	Nombre de locaux divers occupés	Nombre d'immeubles	Nombre de ménages occupants	Nombre de locaux divers occupés	Nombre d'immeubles	Nombre de ménages occupants	Nombre de locaux divers occupés
Privé	0	2*	7L/2P	1L/1P	3	6L	2L	5	15	4
Alès Agglomération	5	1	0	1L	0	0	0	6	0	1
EPF d'Occitanie	2	0	0	0	0	0	0	2	0	0
Logis Cévenols	10	0	0	0	0	0	0	10	0	0
Total	17	3	7L/2P	2L/1P	3	6L	2L	23	15	5

L : Locataire P : Propriétaire

*en copropriété avec l'EPF et Alès Agglomération

En octobre 2025, ces 23 immeubles abritent dans leurs logements 15 ménages dont 2 propriétaires occupants et 5 locaux sont occupés en RDC par des activités professionnelles ou des commerces.

Dix-sept de ces immeubles à usage d'habitation voués à la démolition sont totalement vacants, 3 partiellement occupés et 3 intégralement occupés.

Trois sont en copropriétés, dont deux où l'EPF est déjà propriétaire d'une partie des lots.

Six parcelles à usage autre qu'habitation restent à acquérir ainsi que la seconde partie d'une cour d'immeuble aujourd'hui partagée par un propriétaire privé et par Alès Agglomération afin de compléter l'assiette du projet. Deux constituent les sols de propriétés bâties, deux sont des locaux d'activité occupés, et deux sont des portions de parcelles adjacentes au projet d'aménagement du cœur d'îlot.

8.2 Le mode d'acquisition

En complément de quelques acquisitions réalisées par voie de préemption, des négociations sont engagées, avec le concours de l'EPF d'Occitanie, afin de procéder aux acquisitions par voie amiable des propriétés non encore maîtrisées visées ci-dessus. L'acquisition amiable sera toujours la solution privilégiée. Mais dans l'hypothèse où l'un des propriétaires refuserait de négocier, faisant ainsi obstacle à la maîtrise foncière de l'ensemble des parcelles nécessaires à la réalisation du projet qui ne peut s'apprécier que dans sa globalité, la procédure d'expropriation sera poursuivie. Sur demande de la communauté d'agglomération, l'EPF d'Occitanie poursuivra la procédure pour le compte d'Alès Agglomération en application de l'arrêté préfectoral qui déclarera d'utilité publique et cessibles les immeubles nécessaires à la réalisation du projet objet de la présente enquête.

Dans le cadre de l'opération d'aménagement du NPNRU, Alès Agglomération procédera au relogement des occupants conformément à l'article L314-1 du code de l'urbanisme.

Le cas échéant, le juge de l'expropriation du Tribunal judiciaire de Nîmes sera saisi par l'EPF d'Occitanie, à défaut d'accord amiable, pour demander le transfert de propriété par voie d'une ordonnance d'expropriation et de fixer les indemnités de dépossession revenant aux propriétaires.

Concernant les activités commerciales, l'EPF aura en charge l'acquisition des murs, Alès Agglomération celle des fonds de commerce. La collectivité engagera les négociations soit pour proposer un transfert d'activité ou le cas échéant les indemnités d'évictions seront versées en cas de cessation d'activité.

8.3 Le dispositif de relogement

La charte de relogement, signée le 19 Septembre 2022, et dont le projet était annexé à la convention conclue avec l'ANRU, offre de réelles garanties de relogement aux occupants des immeubles à démolir par la SPL pour le compte d'Alès Agglomération ou par Logis Cévenols dans le cadre du projet de requalification du Faubourg du Soleil.

Cette charte prévoit d'offrir des conditions de relogement offrant des parcours résidentiels positifs aux ménages concernés titulaires du bail, et leurs conjoints, ascendants ou descendants directs, qui sont comptabilisés comme décohabitants dans le plan de relogement établi par le maître d'ouvrage. En application de cette charte, 3 offres de relogement pourront être proposées aux ménages à reloger alors que légalement (article L314-2 du code de

l'urbanisme) 2 sont suffisants. Les ménages non titulaires d'un bail, mais pouvant justifier d'une occupation de bonne foi et effective du logement (au travers de versements de loyer au propriétaire ou de factures d'électricité etc.) peuvent être pris en compte. Les hébergés autres que conjoints, ascendants ou descendants, ainsi que les occupants sans droit ni titre seront également accompagnés, mais uniquement s'ils ont été identifiés lors de la première enquête sociale réalisée par la Maîtrise d'Œuvre Urbaine et Sociale qui assurera un accompagnement personnalisé de chaque ménage.

Les propriétaires occupants qui préféreraient être relogés dans un logement locatif plutôt que d'acquérir un nouveau logement bénéficieront des mêmes avantages que ceux prévus pour les locataires.

Tous ces ménages sont identifiés comme prioritaires - en seconde position derrière le public DALO (Droit Au Logement Opposable) - pour l'ensemble des bailleurs sociaux et des réservataires de logement social (Etat, collectivités locales et Action Logement) qui mettront en commun leurs moyens pour proposer l'offre la plus large possible.

Le caractère positif du parcours de relogement s'apprécie en fonction de l'évolution de la situation individuelle du ménage en termes de localisation, d'accessibilité et d'adaptation du logement à ses besoins et à ses souhaits, des qualités de l'environnement social et urbain auquel il donne accès (transports, emploi, services, équipements, réseaux sociaux...) et pour un loyer en adéquation avec les ressources du ménage.

8.4 Estimations et charge financière pour la collectivité

Le montant total du coût de l'opération d'aménagement sur le Faubourg du Soleil, objet de la présente enquête publique préalable à la DUP, est estimé 28.69M€ TTC dont 8,33M€ pour les acquisitions foncières, selon l'estimation sommaire et globale fournie par la DGFIP, qui est jointe au présent dossier. Ce montant comprend la valeur vénale de l'ensemble des biens décrits plus haut ainsi que les murs et fonds de commerce.

Compte tenu des aides attendues de l'ANRU et de ses partenaires la contribution d'Alès Agglomération serait de 8,8M€, celle de la ville d'Alès de 1,02M€, et celle de Logis Cévenols à 3,92M€.

Les montant indiqués n'incluent pas les opérations de construction des bâtiments à destination de logements en accession qui seront confiées à des opérateurs privés.

9 Informations juridiques et administratives

9.1 Destinataires de la DUP et de la cessibilité

La communauté d'agglomération Alès Agglomération est à l'initiative de la demande de déclaration d'utilité publique (DUP), et à ce titre est l'autorité expropriante :

- Elle sollicite Monsieur le préfet du Gard pour ouvrir l'enquête publique conjointe préalable à la déclaration d'utilité publique et parcellaire, en référence à l'article R 131-14 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.
- Alès Agglomération demandera à Monsieur le préfet du Gard de confier le bénéfice de la déclaration d'utilité publique (DUP) du projet d'aménagement au profit de la communauté d'agglomération Alès Agglomération et habiliter l'EPF d'Occitanie à poursuivre pour le compte de la communauté d'agglomération Alès Agglomération les acquisitions par voie amiable et le cas échéant, à poursuivre la procédure d'expropriation.
- L'EPF d'Occitanie agit pour le compte de la communauté d'agglomération Alès Agglomération afin de procéder aux acquisitions foncières nécessaires à la réalisation du projet. A cet effet, il sera sollicité après enquête parcellaire la cessibilité des immeubles au profit de l'EPF d'Occitanie ;

L'EPF exerce ses compétences sur l'ensemble du territoire régional et dispose, pour ce faire, de ressources propres. En application des dispositions des articles L.321-1, L.321-1-1 du Code de l'urbanisme, les établissements publics fonciers mettent en place des stratégies foncières afin de mobiliser du foncier et de favoriser le développement durable, la lutte contre l'étalement urbain et la limitation de l'artificialisation des sols. Ces stratégies contribuent à la réalisation de logements, notamment de logements sociaux, en tenant compte des priorités définies par les programmes locaux de l'habitat.

Aux termes de ces mêmes dispositions, l'EPF d'Occitanie est compétent pour réaliser toutes acquisitions foncières et immobilières dans le cadre de projets conduits par les personnes publiques et pour réaliser ou faire réaliser toutes les actions de nature à faciliter l'utilisation et l'aménagement ultérieur, au sens de l'article L.300-1 du code de l'urbanisme, des biens fonciers ou immobiliers acquis.

Les dispositions de l'article L.321-4 du Code précité, permettent à l'EPF d'Occitanie d'agir par voie d'expropriation et d'exercer des droits de préemption et de priorité définis dans le Code de l'urbanisme, dans les cas et conditions prévus par le même code.

C'est dans ce contexte réglementaire que, la Communauté d'Agglomération Alès Agglomération, a signé une première convention d'anticipation foncière le 26 mai 2016 et a permis de saisir les opportunités d'acquisition.

Par suite par délibération en date du 15 avril 2021 le conseil communautaire a approuvé une convention opérationnelle tripartite, signée avec Ales Agglomération et Logis Cévenols en date du 2 juin 2021, approuvée par le préfet de Région le 03 juin 2021.

9.2 Les principales étapes de la phase administrative de la procédure

Les principales étapes de la phase administrative de la procédure sont les suivantes

- Après approbation par le Conseil communautaire, le dossier de demande de déclaration d'utilité publique (DUP) ainsi que le dossier d'enquête parcellaire sont transmis aux services de l'Etat.
- Le Préfet saisit le Président du Tribunal Administratif pour désignation d'un commissaire enquêteur.
- Le préfet définit les conditions d'ouverture des enquêtes publiques conjointes portant sur l'utilité publique et l'enquête parcellaire, ainsi que le déroulé de l'enquête. Il précise sa durée qui ne peut être inférieure à quinze jours, et détermine les heures et lieu où peuvent être consulté les dossiers et formuler les observations sur les registres ouverts à cet effet. Il détermine également les permanences du commissaire enquêteur.

9.3 Les textes régissant l'enquête publique conjointe portant sur l'utilité publique et le parcellaire

- L'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique visée à l'article L 110-1 alinéa 1er du code de l'expropriation est régie par le titre 1er du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

La présente enquête a pour objet d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers, et de recueillir l'avis du public sur l'utilité publique des acquisitions à réaliser.

Dans cet objectif, pendant le délai fixé par l'arrêté préfectoral prescrivant l'ouverture d'enquête publique tel que prévu à l'article R. 112-12 du Code de l'expropriation, des observations sur l'utilité publique de l'opération peuvent être consignées, par toute personne intéressée, directement sur les registres d'enquête, ou être adressées par correspondance, au lieu fixé par cet arrêté, au commissaire enquêteur.

Le public peut également formuler les observations sur l'utilité publique du projet directement au commissaire enquêteur, lors de ses permanences aux lieux, jours et heures annoncés ou par voie électronique si l'arrêté d'ouverture d'enquête le prévoit (article R 112-17 du Code de l'Expropriation).

- L'enquête parcellaire est menée, conjointement à l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique, conformément à l'article R 131-1 et R 131-14 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Elle répond à l'exigence du Code de l'Expropriation exprimée en son article L1 qui précise que « *L'expropriation, en tout ou partie, d'immeubles ou de droits réels immobiliers 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 et qu'il ait été procédé, contradictoirement, à la détermination des parcelles à exproprier ainsi qu'à la recherche des propriétaires, des titulaires de droits réels et des autres personnes intéressées.* »

L'enquête parcellaire est destinée essentiellement à vérifier l'identité du ou des propriétaires et des « ayants-droit », identifier les titulaires de droits réels (détenteurs d'usufruit, bénéficiaire de servitude, preneurs à bail), permettre à ceux-ci d'exprimer leurs observations et faire valoir leurs droits.

Les intéressés sont invités à consigner pendant toute la durée de l'enquête leurs observations sur le registre déposé en mairie prévus à cet effet ou à les adresser par écrit au Commissaire enquêteur.

Une notification individuelle du dépôt du dossier à la mairie est faite par l'expropriant, sous pli recommandé avec demande d'avis de réception lorsque le domicile est connu ; en cas de domicile inconnu, la notification est faite en double copie au maire qui doit en afficher une.

Au terme de l'enquête publique le commissaire enquêteur transmet dans le délai d'un mois un rapport énonçant ses conclusions motivées sur chaque objet de l'enquête et le transmet au préfet.

Le préfet délivre un arrêté déclarant l'utilité publique des acquisitions et cessibles les immeubles objets de l'enquête parcellaire.

La communauté d'agglomération Alès agglomération sollicite :

- la déclaration d'utilité publique du projet d'aménagement de requalification du Faubourg du Soleil à son profit
- la cessibilité au profit de l'EPF d'Occitanie, selon les conditions de la convention opérationnelle précitée.

Enfin la déclaration d'utilité publique ne dispense pas la collectivité et les divers maîtres d'ouvrage appelés à intervenir de solliciter les diverses autorisations qui s'imposent après enquête publique et préalablement à l'exécution des travaux au titre des diverses réglementations.

9.4 Le droit de priorité et de relogement des occupants

Conformément à l'article L 423-1 du Code de l'expropriation, les propriétaires occupants disposent d'un droit de priorité soit pour le relogement en qualité de locataire, soit pour l'accession à la propriété, et sous conditions de ressources qui n'excèdent pas les plafonds fixés pour l'attribution de logements d'habitation à loyer modéré.

Dans le cadre du NPNRU la ville et la communauté d'agglomération Alès Agglomération procéderont au relogement des occupants conformément à la charte de relogement annexée à la convention conclue avec l'ANRU, charte plus favorable aux ménages à reloger que les dispositions de l'article L 314-1 du code de l'urbanisme.

Les dispositions contenues dans le chapitre IV du titre Ier du livre III de la partie législative du Code de l'urbanisme, article L 314-1 à L 314-9 ont pour objet la protection des occupants en cas d'aménagement urbain.

Les occupants concernés sont les occupants visés à l'article L 521-1 du code de la construction et de l'habitation (CCH), c'est-à-dire les personnes titulaires d'un droit réel conférant l'usage, les locataires, les sous-locataires, ou les occupants de bonne foi de locaux

à usage d'habitation et de locaux d'hébergement constituant l'habitation principale, ainsi que les preneurs de baux professionnels, commerciaux et ruraux (code de l'urbanisme article L 314-1).

10 . Conclusion

Pour enrayer la spirale du déclin du Faubourg du Soleil dont la plupart des habitants vivent dans des conditions inconfortables, souvent non décentes, voire indignes, dans un environnement peu attrayant, préjudiciable à l'image de la ville, des actions fortes s'imposent, en vue de mettre en œuvre les objectifs du NPNRU.

Les réflexions conduites lors de l'élaboration du projet ont fait ressortir que des interventions ponctuelles, menées par la seule collectivité ou quelques propriétaires, ne sauraient suffire.

Seul un programme cohérent et coordonné mêlant actions publiques - pour créer une dynamique et instaurer la confiance en l'avenir - et initiatives privées peut stopper la dégradation des composantes du quartier : habitat, espaces publics, circulation, commerces, équipements publics...

Mais un tel programme exige des moyens financiers importants qui excèdent les ressources courantes des collectivités comme des propriétaires.

C'est pourquoi Alès Agglomération et la ville d'Alès ont mobilisé divers dispositifs pour rassembler des financements exceptionnels, à la hauteur des enjeux, afin de libérer des terrains pour construire des logements en accession à la propriété ou locatifs intermédiaire, pour créer des logements locatifs sociaux, aider les propriétaires privés à réhabiliter leur logement, aménager des espaces publics et améliorer les conditions de circulation.

Ce programme, dont la réussite serait compromise s'il n'était pas exécuté intégralement, constitue une opération d'ensemble qui nécessite des acquisitions complémentaires à celles réalisées ces dernières années. Ces acquisitions portent sur des immeubles dégradés - ou inclus dans un îlot dégradé - que les propriétaires n'ont pas su ou pas pu maintenir en bon état. Certains de ces immeubles sont encore occupés, souvent dans des conditions inconfortables voire non décentes. Leurs locataires seront relogés, dans le respect de la charte de relogement annexée à la convention ANRU, et les propriétaires justement indemnisés conformément aux dispositions du code de l'expropriation.

Ce projet défini dans la convention conclue avec l'ANRU qui engage les signataires, est conforme au PLU. Il répond aux enjeux du quartier identifiés dans le cadre du NPNRU et permettra la requalification urbaine du quartier.

Il oblige certes à déposséder de leurs biens quelques propriétaires et à mobiliser des financements exceptionnels mais présente un intérêt général majeur en permettant

- d'éradiquer des immeubles de mauvaise qualité,
- d'encourager la requalification du parc de logements privé,
- d'élargir l'offre de logements,
- d'inciter à l'installation de commerces,
- de créer ou d'améliorer les espaces publics et les équipements.

En résumé, de redonner à ce faubourg les attraits d'un quartier vivant alors qu'il offre aujourd'hui un sentiment d'abandon.



ENQUÊTE PRÉALABLE A LA DUP

**« OPÉRATION DE REQUALIFICATION URBAINE »
FAUBOURG DU SOLEIL**

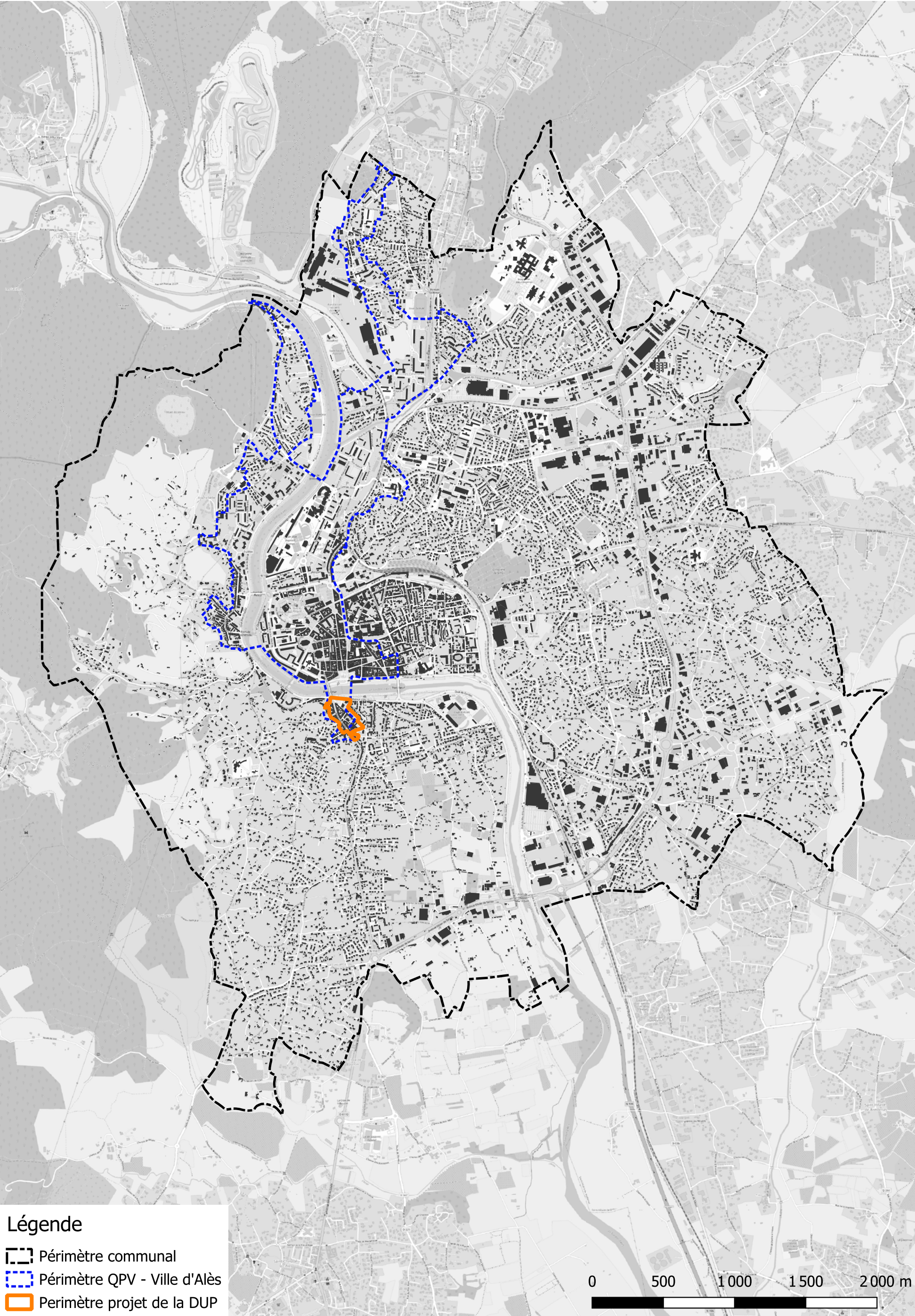
PIÈCE N°3

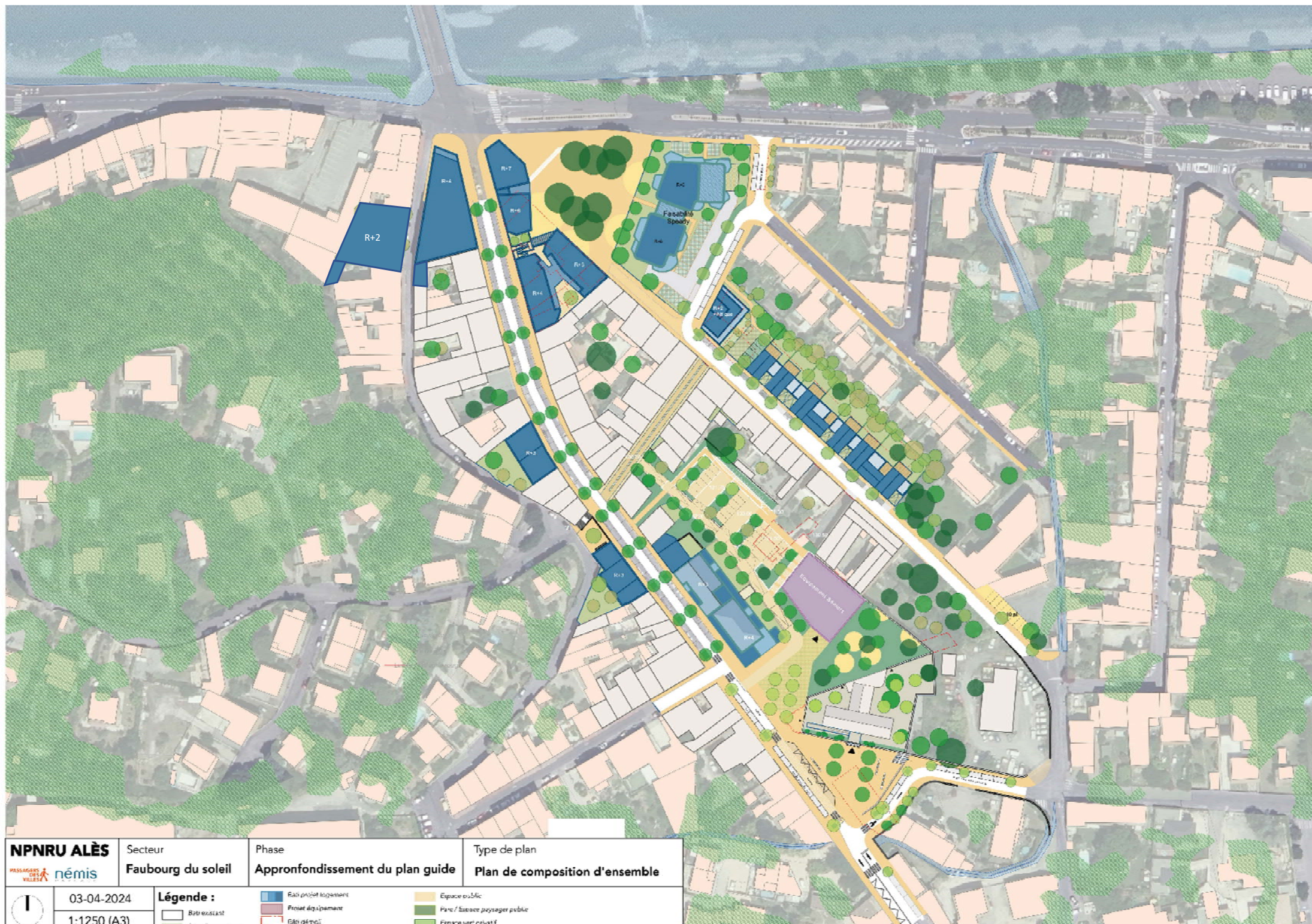
PLAN GÉNÉRAL DES TRAVAUX



Plan de situation - DUP Faubourg du Soleil - Alès

échelle : 1/25000





NPNRU ALÈS <small>MAIRIE DES VILLES</small> némis		Secteur Faubourg du soleil	Phase Approfondissement du plan guide	Type de plan Plan de composition d'ensemble
 03-04-2024 1:1250 (A3)		Légende : <div><div> Rais projet logement</div><div> Espace public</div><div> Parc / Espace paysager public</div><div> Espace à aménager</div><div> Projet d'équipement</div><div> Espace vert privatif</div><div> Bâtiment à démolir</div></div>		



ENQUÊTE PRÉALABLE A LA DUP

PIÈCE N°4

Caractéristiques principales des ouvrages les plus importants

« OPÉRATION DE REQUALIFICATION URBAINE » FAUBOURG DU SOLEIL



REPÉRAGE DES INTERVENTIONS PRÉVUES



Légende :

- 1 Requalification de la rue du Faubourg du Soleil
- 2 Élargissement de la rue Fernand Pelloutier
- 3 Aménagement du carrefour Rue du Faubourg du Soleil / Quai / Pont Vieux
- 4 Aménagement d'une place en entrée de Faubourg
- 5 Sécurisation du carrefour Rue des Jardins/ Rue du faubourg du Soleil
- 6 Création d'une place en cœur d'îlot
- 7 Création d'un parvis pour l'école
- 8 Construction de logements en accession à la propriété après démolition des bâtiments existants
- 9 Construction de logements intermédiaires
- 10 Construction de logements en accession à la propriété après démolition des bâtiments existants
- 11 Construction de logements en accession à la propriété après démolition des bâtiments existants
- 12 Construction de logements en accession à la propriété après démolition des bâtiments existants
- 13 Construction de logements locatifs sociaux après démolition des bâtiments existants
- 14 Construction de logements locatifs sociaux après démolition des bâtiments existants
- 15 Construction de logements locatifs sociaux après démolition des bâtiments existants
- 16 Construction d'un équipement social
- 17 *Construction de logements en accession à la propriété et possiblement de commerces et bureaux après démolition des bâtiments existants – projet privé, non compris dans la présente DUP mais indiqué sur le plan car situé à proximité directe*

BILAN DES SURFACES AMÉNAGÉES

Au total le projet s'étend sur le domaine public actuel (rues, places, espace de stationnement ...) et sur une cinquantaine de parcelles qui sont, ou étaient occupées par un tissu bâti ancien trop dégradé pour être rénové.

Les opérations prévues dans le cadre de ce projet ont été réfléchies comme un ensemble d'intervention qui permettra à ce quartier mitoyen du Gardon et du cœur de ville d'Alès de retrouver une qualité perdue au fil des années. Les 16 opérations présentées ci-après se complètent les unes les autres afin de générer ce nouveau cadre de vie propice à l'installation et à l'appropriation nouvelle du secteur par les habitants.

Environ 11 500 m² de surface de plancher et près de 17 000 m² d'aménagements publics et de voirie seront générés par le projet répartis de la manière suivante :

- PARTIE A : Aménagements publics et requalification de voiries
 - Aménagements de voirie (n°1-2-3-5)
 - Espaces publics (n°4-6-7)
- PARTIE B : Construction de logements
 - 173 logements neufs environ :
 - 21 logements sous maîtrise d'ouvrage de la Foncière Logement (n°9)
 - 33 logements locatifs sociaux sous maîtrise foncière de Logis Cévenols (n°13-14-15)
 - Environ 119 logements en accession qui seront construits par des opérateurs privés suite à démolition des bâtis existants par Alès Agglomération (n°8-10-11-12)
 - des locaux commerciaux situés en RDC des projets de logements pour animer les façades sur rue.
- PARTIE C : Construction d'un équipement social (n°16)

PARTIE A .

Aménagements publics et requalification des voiries

1. Requalification de la rue du Faubourg du Soleil

Afin d'améliorer le cadre de vie du Faubourg, le projet prévoit de réduire la place laissée à la voiture sur la rue du Faubourg du Soleil.

Le passage en sens unique permettra d'élargir les trottoirs de chaque côté de la rue et de maintenir un stationnement longitudinal de part et d'autre de la voirie de circulation centrale.

Des espaces verts plantés seront également créés entre les places de stationnement afin de végétaliser et ombrager un secteur qui est aujourd'hui entièrement recouvert d'enrobé.

L'élargissement des trottoirs, complété par la réduction de la vitesse de circulation à 30km/h permettra de sécuriser les piétons ainsi que l'usage des mobilités douces sur le secteur.

La coupe de principe de la rue du Faubourg du Soleil est présentée ci-dessous :



Coupe de principe de la rue du Faubourg du Soleil - Passagers des Villes

Ce dessin de principe sera adapté dans une phase de projet ultérieure afin de répondre aux besoins d'accès véhicules et piétons dans chaque parcelle située de part et d'autre de la rue.

Le secteur impacté par ce nouveau dessin de voirie est situé entre l'intersection de la rue des jardins au sud (requalifiée, voir n°5 et 7) et l'avenue Jules Guesde au nord, soit une longueur d'environ 340m et une surface approximative de 4 110 m².

2. Élargissement de la rue Fernand Pelloutier

Pour compléter la transformation de la voirie du quartier, la rue Fernand Pelloutier sera également entièrement réaménagée et élargie.

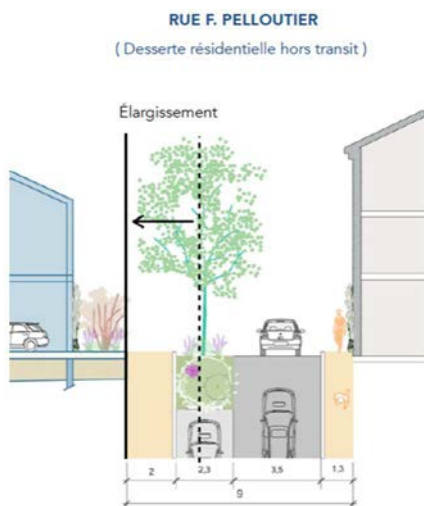
Son tracé sera modifié, de manière à supprimer son accès direct au pont-neuf et à piétonniser la place située en entrée de Faubourg (actuellement occupé par une zone de stationnement). Un nouvel accès depuis l'avenue Jules Guesde sera créé, sur la parcelle CN421, en limite avec la parcelle CN130. Pour cela, un échange parcellaire est prévu entre Alès Agglomération et le propriétaire de la parcelle CN421.

Cette nouvelle portion de voirie, aménagée en sens unique, permettra de rejoindre la rue Danton, puis la rue Fernand Pelloutier.

Cette dernière sera élargie pour obtenir un profil en travers de 9m, et ce, jusqu'à la parcelle CN591. Ce profil permettra d'aménager un trottoir confortable de part et d'autre de la voie de circulation ainsi qu'une bande de stationnement longitudinal, interrompu par des espaces verts plantés. Au droit de la parcelle CN591 où des murs de soutènement ne permettent pas de réaliser l'élargissement de la voirie, la bande de stationnement longitudinal sera supprimée afin de permettre la continuité piétonne.

Cet élargissement est rendu possible par la maîtrise foncière des parcelles CN164-165-163-158 où un projet de construction neuve est prévu, en retrait de la limite actuelle (voir n°12).

La coupe de principe de la rue Fernand Pelloutier et l'impact sur les parcelles sont présentés ci-dessous :



Coupe de principe de la rue F. Pelloutier et emprise de la rue sur les parcelles actuelles - Passagers des Villes

Ce dessin de principe sera adapté dans une phase de projet ultérieure afin de répondre aux besoins d'accès véhicules et piétons dans les parcelles situées de part et d'autre de la rue.

Cette nouvelle portion de voirie, reliant l'avenue Jules Guesde à la rue des jardins à une longueur d'environ 330m et une surface approximative de 3200 m².

3. Aménagement du carrefour Rue du Faubourg du Soleil / Quai / Pont Vieux

Plusieurs éléments demandent une modification du carrefour au Nord de la rue du Faubourg du Soleil :

- Mise en sens unique de la rue du Faubourg du Soleil (voir n°1)
- Suppression de la voie « tourne-à-gauche » en provenance de l'avenue Jules Guesde suite à la mise en sens unique de la rue du Faubourg du Soleil
- Suppression de la portion de la rue Fernand Pelloutier vers le carrefour existant (voir n°2)
- Construction de deux bâtiments d'habitation sur une partie du domaine public actuel (voir n°10 et 11)

Afin d'être dessiné précisément, les projets de construction des immeubles devront être connus, pour intégrer les accès piétons et véhicules dans les parcelles concernées.

Le projet de réaménagement du carrefour permettra de retravailler les parcours piétons et véhicules autour de ces axes structurants et afin de relier facilement le centre-ville via le Pont Vieux.



Emprise de la zone aménagée

La surface approximative de cet aménagement est la suivante : 1000 m²

4. Aménagement d'une place en entrée de Faubourg

La place libre située entre l'amorce nord de la rue Fernand Pelloutier et le quai Jules Guesde est actuellement aménagé en zone de stationnement.

Au regard des aménagements prévus sur le secteur, de l'augmentation future du nombre d'habitants dans le quartier, et des qualités urbaines de cet espace, il a été décidé d'y créer un nouvel espace public.

Piétonnisé, l'espace actuellement occupé par des voitures stationnées sera réorganisé, en conservant les arbres existants qui participent pleinement à la qualité du lieu.

Le dessin détaillé de la place sera réalisé dès que les projets de construction neufs seront connus (voir n°10).



Emprise de la zone aménagée

La superficie de la place aménagée sera de 1850 m² environ.

5. Sécurisation du carrefour Rue des Jardins/ Rue du faubourg du Soleil

L'intersection de la rue des jardins et de la rue du Faubourg du Soleil est située au droit de la sortie de l'école maternelle du Faubourg du Soleil. Cette intersection dangereuse sera modifiée dans le projet.

Afin d'améliorer cette connexion, la rue des jardins sera déviée sur la parcelle CN577 qui a été acquise dans le cadre du projet NPNRU. Le tracé de la voirie longera la limite de la parcelle CN576 pour arriver perpendiculairement sur la rue du Faubourg du Soleil.

Le double sens actuel de la rue des jardins sera supprimé pour conserver un sens unique montant de la rue Fernand Pelloutier vers la rue du Faubourg du Soleil.

Cette nouvelle intersection marquera le début du sens unique de la rue du Faubourg du Soleil (voir n°1) ainsi que la limite de l'aménagement du nouveau parvis de l'école maternelle (voir n°7).

Le nouveau tracé de la voirie permettra d'aménager deux trottoirs de part et d'autre de la rue ainsi que des places de stationnement.



Emprise de la zone aménagée

La surface concernée par ce nouvel aménagement routier est d'environ 1 100 m².

6. Création d'une place en cœur d'îlot

La déconstruction des bâtiments au cœur de l'îlot délimité par les rues Faubourg du Soleil / Rue Courtes / Rue Fernand Pelloutier / Rue des jardins permet la création de nouveaux espaces accessibles au public.

Ces espaces permettront d'aménager :

- le nouvel équipement public (voir n°16)
- un accès au parking souterrain de l'immeuble n°9
- une zone de stationnement arborée
- un parc à proximité directe de l'école et de l'équipement public
- une voie en sens unique permettant de desservir l'ensemble des espaces ci-dessus

L'aménagement du cœur d'îlot permettra de compléter l'offre de stationnement dans le quartier rénové et de créer de nouvelles perméabilités piétonnes avec divers accès piétons depuis les rues Fernand Pelloutier, Courtès et du Faubourg du Soleil ;

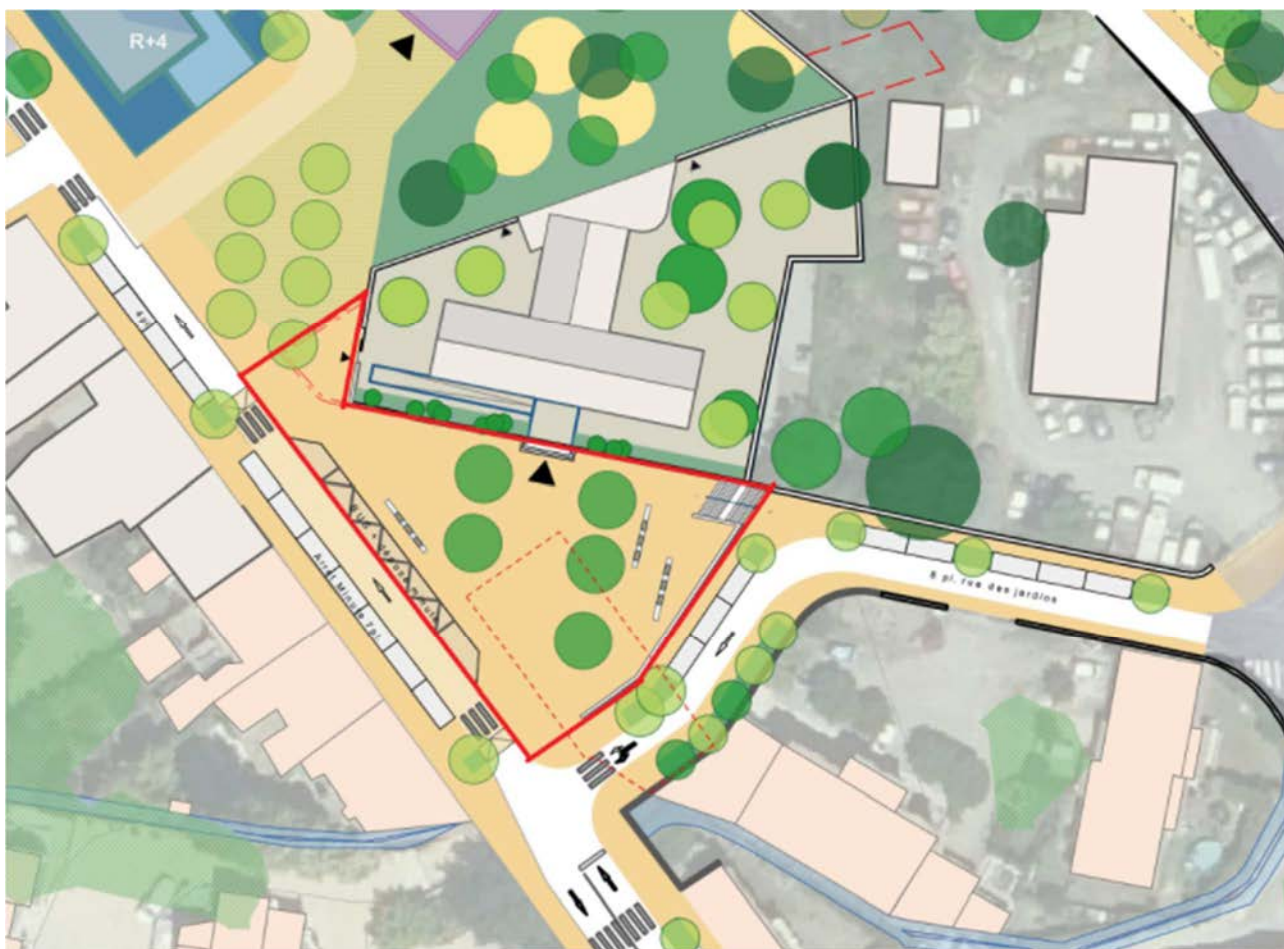


7. Création d'un parvis pour l'école

Le dévoiement de la rue des Jardins, présenté en n°5 permet de dégager un nouvel espace au droit de l'école maternelle du faubourg du Soleil qui sera aménagé en parvis.

Cette mise à distance de la circulation permet de redonner de l'espace autour du portail d'accès de l'école maternelle et donc de permettre la création d'un véritable parvis pour cette dernière. Le mur de clôture existant le long de la rue du faubourg du Soleil sera décalé vers l'intérieur de la parcelle de l'école de manière à dégager de l'espace libre pour lier l'aménagement du cœur d'îlot présenté en n°6 et le parvis de l'école et favoriser les liaisons piétonnes entre ces nouveaux espaces publics.

Cet aménagement de 800 m² environ, permettra de sécuriser les abords de l'école, en mettant à distance les voies circulantes et en installant l'arrêt de bus directement au niveau du parvis.



Emprise de la zone aménagée

PARTIE B.

Construction de logements

Plusieurs immeubles de logements seront construits dans le cadre du projet NPNRU et pour lesquels la maîtrise foncière de la présente DUP est nécessaire.

Ces immeubles ont des destinations différentes permettant de générer une mixité sociale à l'échelle du quartier.

Total estimatif des surfaces de plancher :

- locatif intermédiaire : 1730 m²
- locatif social : 2310 m² environ
- accession : 6190 m² environ

Soit une surface de plancher totale d'environ 10 230 m², qui incluent environ 400 m² de surface consacrée aux commerces en RDC.

8. Construction de logements en accession à la propriété et après démolition des bâtiments existants

Cet îlot marquera la transformation du bas de la rue Cavalerie.

Il est prévu la réalisation d'un immeuble de logements en accession avec socle stationné.

Cet immeuble sera construit par des opérateurs privés choisi par la collectivité à la suite d'un appel à manifestation d'intérêt qui a été lancé en mai 2025.



Caractéristiques de l'immeuble

- linéaire de façade d'environ 24 m sur la rue Cavalerie
- hauteur : 2 étages
- nombre de logements : 6 environ
- du stationnement en pied d'immeuble
- Surface de plancher : 420 m² environ

9. Logements intermédiaires (Foncière Logement)

Le projet consiste en la construction d'un immeuble de 21 logements locatifs intermédiaires et un local commercial en R+3. La surface de la parcelle aménagée est de 1057 m². Le projet prévoit une surface de plancher de 1730 m² dont 1674 m² destinés à de l'habitation.

La construction est réalisée par l'Association Foncière Logement et les logements seront loués à des salariés du secteur privé.



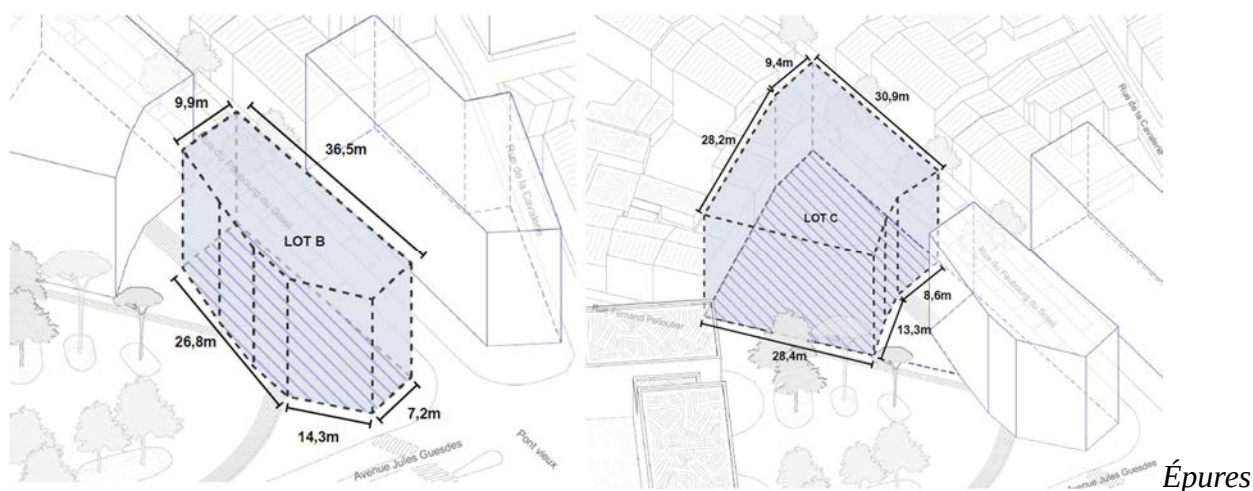
Perspective du projet porté par la Foncière Logement – GTA architecte

Ce bâtiment est la première construction du projet à débiter sur le secteur du faubourg du Soleil. Les travaux ont débuté en avril 2025.

10. Construction de logements en accession à la propriété et possiblement de commerces et bureaux après démolition des bâtiments existants

Cet îlot marquera la nouvelle entrée dans le faubourg du Soleil. Il est prévu la réalisation de deux immeubles de logements en accession avec socle stationné commun. Un local commercial sera aménagé sur la nouvelle place afin de l'animer. La faille entre les deux immeubles permettra de créer un accès piéton entre la rue du Faubourg du Soleil et la place située en bout de la rue Fernand Pelloutier.

Ces deux immeubles seront construits par des opérateurs privés choisis par la collectivité à la suite d'un appel à manifestation d'intérêt qui a été lancé en mai 2025. Des fiches de lots ont été réalisées par les urbanistes du projet de manière à garder une cohérence urbaine de l'ensemble.



des lots B et C - Fiche de lot - Passagers des Villes

Caractéristiques de l'immeuble situé à la point de l'îlot (Lot B dans l'appel à manifestation d'intérêt) :

- linéaire de façade d'environ 36 m sur la rue du Faubourg du Soleil
- linéaire de façade de 40 m sur la nouvelle place
- hauteur : 7 étages
- nombre de logements : 32 environ
- un commerce en pied d'immeuble
- Surface de plancher : 1540 m² environ

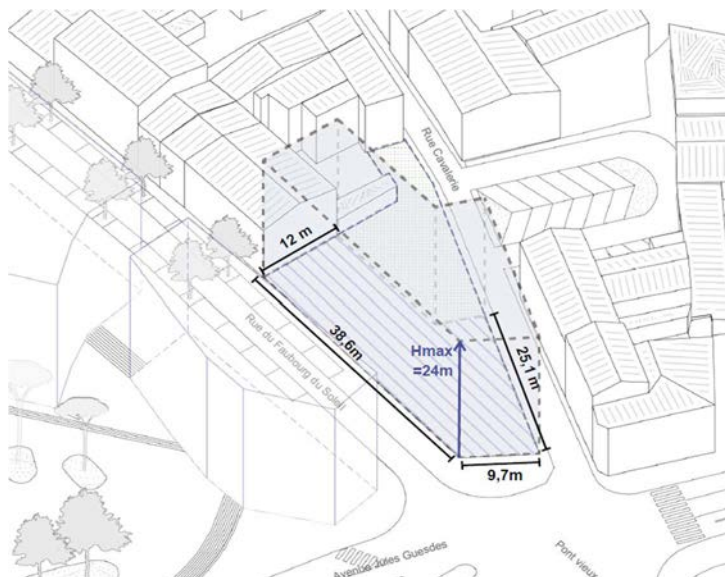
Caractéristiques de l'immeuble situé en partie Sud (Lot C dans l'appel à manifestation d'intérêt) :

- linéaire de façade d'environ 30 m sur la rue du Faubourg du Soleil
- linéaire de façade de 28 m sur la nouvelle place
- hauteur : 4 à 5 étages pour assurer une cohérence urbaine avec le bâti existant
- nombre de logements : 33 environ
- un commerce en pied d'immeuble
- Surface de plancher : 1 600 m² environ

11. Construction de logements en accession à la propriété et possiblement de commerces et bureaux après démolition des bâtiments existants

La seconde tête d'îlot sera marquée par un bâtiment de logement en accession avec un local commercial et du stationnement en RDC.

Cet immeuble sera construit par un opérateur privé choisi par la collectivité à la suite d'un appel à manifestation d'intérêt, commun avec les lots B et C présentés en n°11.



Epure du lot A - Fiche de lot - Passagers des Villes

Caractéristiques de l'immeuble (Lot A dans l'appel à manifestation d'intérêt):

- linéaire de façade d'environ 38 m sur la rue du Faubourg du Soleil
- linéaire de façade de 25 m sur la rue de la cavalerie
- hauteur : 3 à 4 étages pour assurer une cohérence urbaine avec le bâti existant
- nombre de logements : 31 environ
- un commerce en pied d'immeuble
- Surface de plancher : 1 200 m² environ

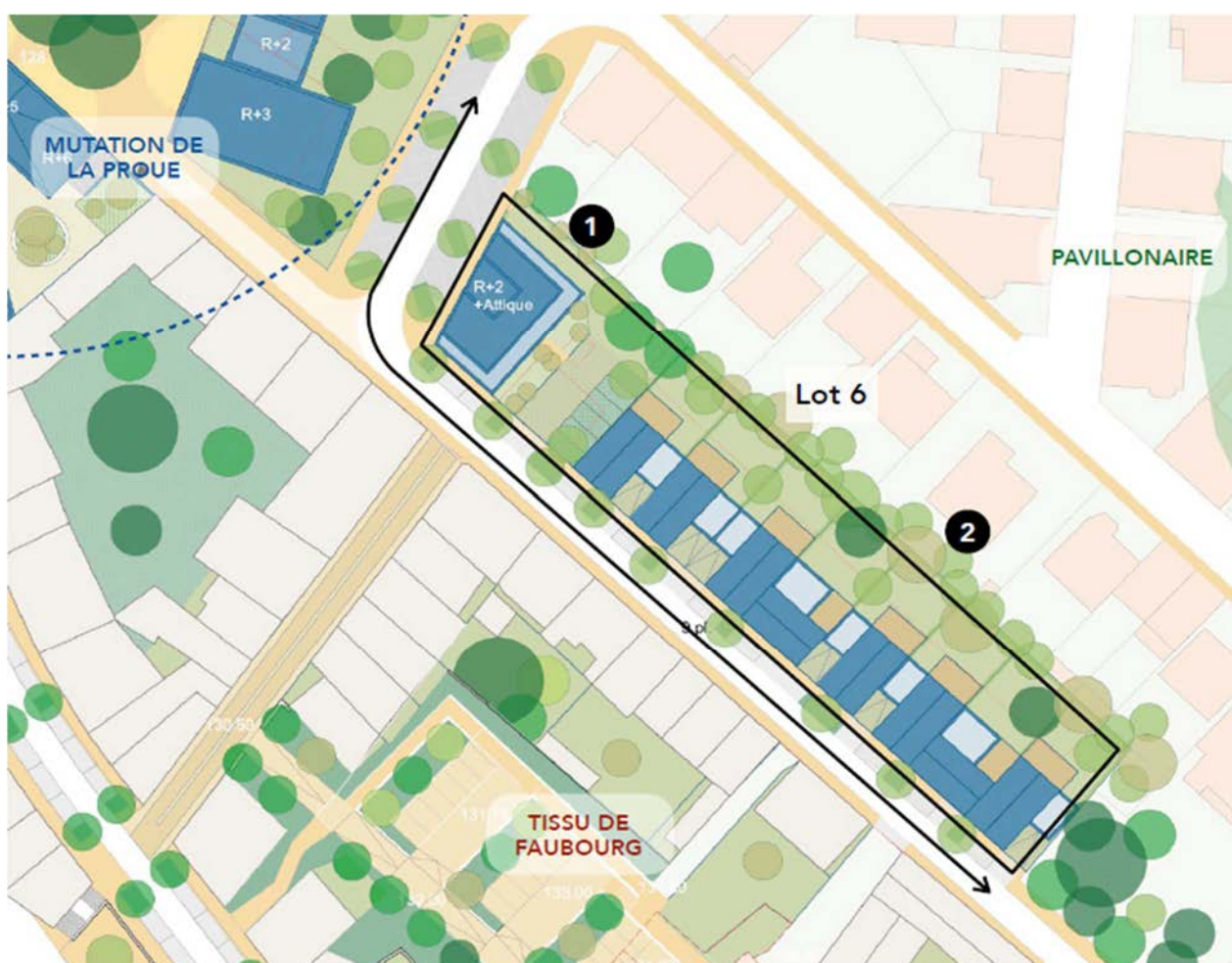
12. Construction de logements en accession à la propriété et possiblement de commerces et bureaux après démolition des bâtiments existants

Le projet de construction pour cette parcelle située dans la rue Fernand Pelloutier est mixte :

- un petit immeuble de 8 logements collectifs en R+3, d'une surface de plancher de 630 m² environ
- 8 maisons en bande d'environ 100 m² habitable chacune avec garage et jardin

La construction de ces bâtiments sera réalisée par un maître d'ouvrage privé dont l'intervention respectera les prescriptions décrites par les urbanistes dans le cadre de la fiche de lot.

Les bâtiments seront implantés en recul de l'alignement actuel afin de permettre l'élargissement de la rue Fernand Pelloutier (voir n°2).

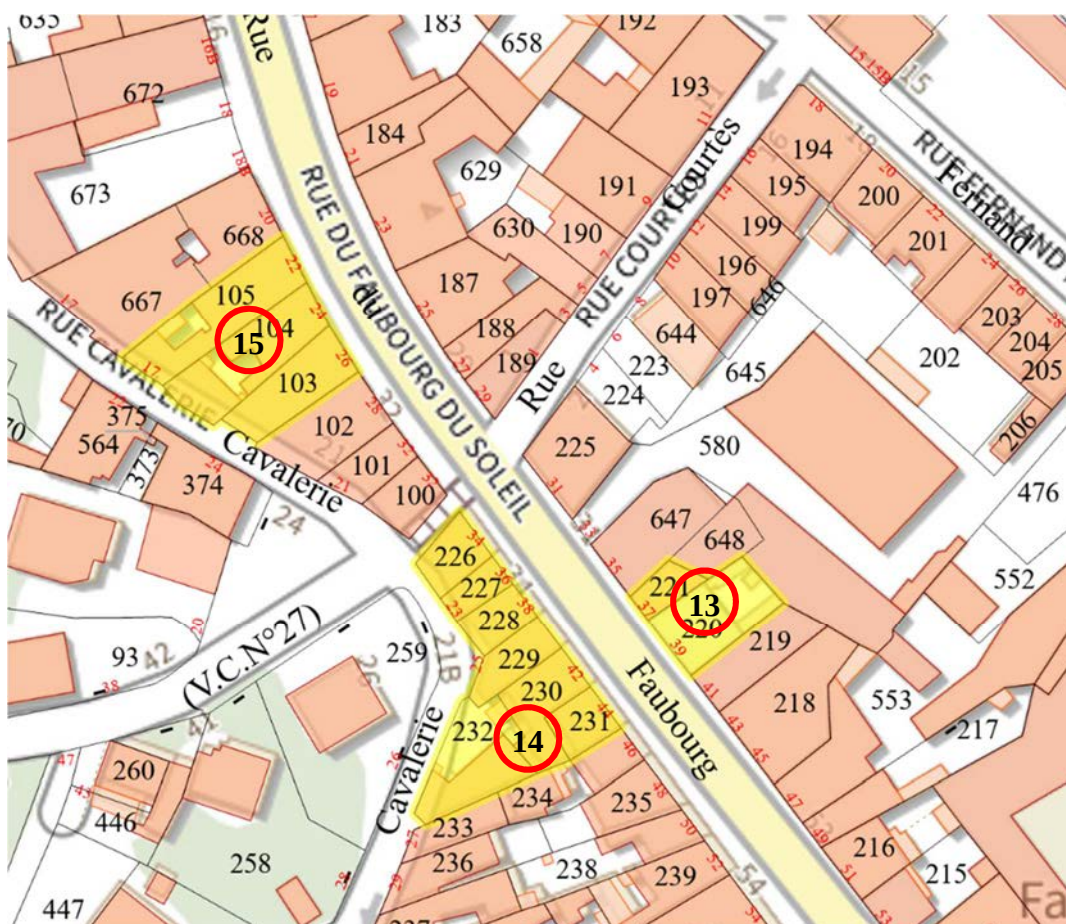


Plan masse de principe de l'opération - Fiche de lot - Passagers des Villes

Le bailleur social Logis Cévenols, signataire de la convention de renouvellement urbain va procéder à la démolition des immeubles existants pour reconstruire une trentaine de logements locatifs sociaux en cœur de Faubourg du Soleil.

Une opportunité d'acquisition de l'immeuble voisin à une des emprises foncières (parcelle CN221) à permis à Logis cévenols de revoir les objectifs initialement prévus à la convention en modifiant le projet initial prévu sur la parcelle CN220 en augmentant le nombre de logement de cette unité à 10.

Les implantations des bâtiments respecteront un alignement sur la rue du Faubourg du Soleil de manière à conserver « l'esprit Faubourg », et les accès principaux des bâtiments se feront également depuis cet axe.



Repérage des parcelles concernées par les constructions de logements locatifs sociaux

Les caractéristiques des 3 îlots connues à ce jour sont les suivantes :

n°	Parcelles	Emprise foncière				Projet prévu	
		Superficie parcellaire	Linéaire sur rue	Profondeur minimale	Profondeur maximale	Nombre d'étages	Nombre de logements
13	CN220-221	185 m²	14 m	4 m	16,5 m	R+3	10
14	CN226 à 232	542 m²	37,5 m	9,5 m	32 m	R+3	12
15	CN103 à 105	487 m²	21,5 m	17,5 m	28 m	R+2 et R+3	11

Si on considère une moyenne de 70 m² de surface habitable par logement (moyenne utilisée par les urbanistes pour les opérations en accession présentées en n°10-11-12), ces trois opérations produiront environ 2310 m² de surface habitable de logements sociaux.

PARTIE C .

Construction d'un équipement public

L'aménagement du cœur d'îlot sera complété par l'implantation d'un nouvel équipement public construit et géré par la Ville d'Alès.

Ce dernier aura vocation à accueillir des animations sur le thème du bien vieillir et du passage à la retraite.

Le permis de construire a été obtenu en janvier 2025 et les travaux débuteront avant la fin de l'année 2025. La construction sera réalisée sur une parcelle de 630 m², détachée de l'emprise foncière des aménagements publics environnants.

L'équipement construit en simple RDC développera 3 salles de réunion modulables, deux bureaux et des sanitaires sur une surface de 274 m² habitable. Le parc adjacent sera facilement accessible depuis la terrasse de l'équipement.



Visuel du projet d'équipement public - Nicolas Lourd



ENQUÊTE PRÉALABLE A LA DUP

PIÈCE N°5

APPRÉCIATION SOMMAIRE DES DÉPENSES

**« OPÉRATION DE REQUALIFICATION URBAINE »
FAUBOURG DU SOLEIL**



REPÉRAGE DES INTERVENTIONS PRÉVUES



Légende :

- 1 Requalification de la rue du Faubourg du Soleil
- 2 Élargissement de la rue Fernand Pelloutier
- 3 Aménagement du carrefour Rue du Faubourg du Soleil /Quai / Pont Vieux
- 4 Aménagement d'une place en entrée de Faubourg
- 5 Sécurisation du carrefour Rue des Jardins/ Rue du faubourg du Soleil
- 6 Création d'une place en cœur d'îlot
- 7 Création d'un parvis pour l'école
- 8 Construction de logements en accession à la propriété après démolition des bâtiments existants Construction de logements intermédiaires
- 9 Construction de logements en accession à la propriété après démolition des bâtiments existants
- 10 Construction de logements en accession à la propriété après démolition des bâtiments existants
- 11 Construction de logements en accession à la propriété après démolition des bâtiments existants

- 12 Construction de logements locatifs sociaux après démolition des bâtiments existants
- 13 Construction de logements locatifs sociaux après démolition des bâtiments existants
- 14 Construction de logements locatifs sociaux après démolition des bâtiments existants
- 15 Construction d'un équipement social

- 16 *Construction de logements en accession à la propriété et possiblement de commerces et bureaux après démolition des bâtiments existants – projet privé, non compris dans la présente DUP mais indiqué sur le plan car situé à proximité directe*

Le projet de requalification du Faubourg du Soleil s'inscrit dans un projet de renouvellement urbain global de la Ville d'Alès.

Porté par Alès Agglomération, le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) prévoit une rénovation ambitieuse de 6 quartiers de la ville et permet de mobiliser des financements exceptionnels de l'Agence Nationale du Renouvellement Urbain (ANRU), des partenaires institutionnels (Département, Région, Caisse des Dépôts), complétés par les maître d'ouvrage des opérations (Ville d'Alès, Alès Agglomération, bailleurs sociaux, SAEM Alès). L'ensemble de ces participations financières permettent de mobiliser près de 180 millions d'euros pour la réalisation du projet.

Le montant des opérations prévues sur le secteur du Faubourg du Soleil a été estimé à 28.69 millions d'euros TTC, soit 16 % du montant global du NPNRU de la ville d'Alès. Ces dépenses seront échelonnées sur une période de 10 ans environ, nécessaire pour la réalisation de l'ensemble de ce projet urbain.

L'estimation prévisionnelle des dépenses liées aux acquisitions foncières sur l'ensemble du quartier a été calculée à 8,330 millions d'euros par la Direction Générale des Finances Publiques, soit 29 % du montant total des opérations.

Le montant global des opérations peut être séparé par maître d'ouvrage de la manière suivante :

- **Aménagement d'ensemble du Faubourg du Soleil – porté par Alès Agglomération**

Les dépenses présentées ci-dessous incluent l'ensemble des montants nécessaires à la réalisation des projets n°1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11 et 12. A savoir, l'ensemble des aménagements de voirie, des espaces publics, l'acquisition des parcelles et biens, les relogements des occupants des immeubles existants, les démolitions des immeubles, la revente des terrains nus aux futurs opérateurs qui construiront les projets.

- Subvention ANRU : 8,77 millions d'euros
- Participation Alès Agglomération : 8,26 millions d'euros
- Participation Ville d'Alès : 1,99 millions d'euros
- Subvention Région Occitanie : 120 000 euros
- Autres financeurs et recettes provenant de la vente des terrains destinés aux projets neufs : 1,11 millions d'euros

→ **Coût TTC : 20,24 millions d'euros**

N.B. : les coûts de constructions des opérations de logement neufs (n°9,10,11,12) ne sont pas intégrés dans ces montants car portés par des opérateurs privés hors de la gestion du projet de renouvellement urbain par la collectivité.

- **Démolition et construction des opérations de logement social – porté par Logis Cévenols**

Les dépenses présentées ci-dessous incluent les acquisitions foncières, le relogement des occupants, la démolition des bâtiments existants et la construction des trois nouveaux bâtiments de logements locatifs sociaux.

- Participation Bailleur social : 3,92 millions d'euros
- Subvention ANRU : 2,37 millions d'euros
- Participation Alès Agglomération : 0,54 millions d'euros
- Subvention Région Occitanie : 70 500 euros
- Subvention Département du Gard : 51 000 euros
- Autres financeurs et recettes provenant de la vente des terrains destinés aux projets neufs : 0,26 millions d'euros

→ **Coût TTC : 7,22 millions d'euros**

- **Construction d'un équipement social – porté par la Ville d'Alès**

Les dépenses présentées ci-dessous incluent l'acquisition foncière du terrain nu (démolition réalisée par Alès Agglomération dans le cadre de l'aménagement d'ensemble) et la construction du futur bâtiment.

- Participation Ville d'Alès : 0.623 millions d'euros
- Subvention ANRU : 0,504 millions d'euros
- Subvention Région Occitanie : 100 000 euros

→ **Coût TTC : 1,23 millions d'euros**

Direction Générale Des Finances Publiques
**Direction départementale des Finances Publiques
du Gard**

Pôle d'évaluation domaniale

67 rue Salomon Reinach
30 000 NIMES

téléphone : 04 66 87 87 37
mél. : ddip30.pole-
evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Morgane LACROIX
courriel : morgane.lacroix@dgfip.finances.gouv.fr

Réf :

DS : 31146819

OSE : 2026-30007-30029

Nîmes, le 21/05/2026

La Directrice Départementale des Finances
Publiques du Gard

à

Monsieur le Président d'Alès
Agglomération

AVIS D'ÉVALUATION - ACTUALISATION ESTIMATION SOMMAIRE ET GLOBALE

Désignation des immeubles	Immeubles de rapport, appartements, maisons, locaux commerciaux et d'activités, garages, terrains
Opération :	Estimation sommaire et globale de la dépense à prévoir (acquisitions foncières) au titre de l'opération de rénovation urbaine du quartier du Faubourg du Soleil à Alès
Dépense prévisionnelle :	8 330 000 €

1 - SERVICE CONSULTANT

Alès Agglomération : M. BOFFY, olivier.boffy@alesagglo.fr

2 - DATES

- Date de réception : 06/05/2026
- Date de visites : 2023-2024-2025
- Date du dossier complet : 06/05/2026

3 - OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ

Opération de rénovation urbaine du quartier du Faubourg du Soleil à Alès.

La présente Estimation Sommaire et Globale (ESG) a pour objectif d'actualiser l'ancienne estimation effectuée le 16/10/2025. Depuis cette dernière, certains des biens ont été acquis à l'amiable ainsi, il convient de revoir la répartition des immeubles entre les catégories suivantes :

- immeubles acquis avant la publication de la DUP
- immeubles ayant fait l'objet d'une évaluation individuelle non acquis à ce jour (mais pour lesquels un accord sur le prix a été trouvé)
- immeubles ayant fait l'objet d'une évaluation individuelle non acquis à ce jour (pour lesquels aucun accord sur le prix n'a été trouvé)
- biens non acquis à ce jour et pour lesquels le Pôle d'Évaluation Domaniale (PED) n'a pas effectué d'évaluation individuelle

Les modifications apportées par rapport à l'estimation du 16/10/2025 sont mises en évidence par la couleur rose dans les tableaux ci-dessous.

4 - DESCRIPTION SOMMAIRE DES IMMEUBLES COMPRIS DANS LE PÉRIMÈTRE DE L'OPÉRATION

Périmètre de l'opération :

A proximité du centre-ville, sur la rive droite du Gardon d'Alès, un ensemble de parcelles, réparties sur une dizaine d'îlots.

La présente étude porte sur toutes les parcelles incluses dans le périmètre de la future DUP, détaillées comme suit, avec mention des propriétaires connus à ce jour :

a) Immeubles acquis avant la publication de la DUP

Parcelle	Adresse	Nature	Détails	Propriétaire	Réf évaluation	Prix d'acquisition
CN 174	5 FBG DU SOLEIL	Immeuble de rapport	4 logements + 1 commerce	EPF	2022-30007- 25554	178 200,00 €
CN 176 177 178	4 RUE PELLOUTIER / 13 FBG SOLEIL	Immeuble de rapport	5 appartements garage commerce	agglo	2021-30007- 11076	335 000,00 €
CN 179	15 FBG SOLEIL	Immeuble de rapport	2 appartements + 1 commerce	agglo	2020- 30007V0539	97 000,00 €
CN 407 409p 410 547	7 FBRG DU SOLEIL	Immeubles de R	8 appart + 3 commerces	agglo	2022-30007- 59743	461 000,00 €
CN 164 165	13 Pelloutier	Imm rapp	appart garage local d'activité	EPF	2021-0007- 05616	134 000,00 €
CN 158	17 Pelloutier	garage désaffecté		agglo	2021-30007- 91564	150 000,00 €
CN 649	9 Pelloutier	Imm rapp	9 appart 2 com/bureau	agglo	2021-30007- 66523	350 000,00 €
CN 577	59 FBG	Imm collectif	abandonné	agglo	2022-30007- 25551	162 000,00 €
CN 213	57 FBG SOLEIL	Maison	Appart + 4 loc prof	agglo	2018- 30007V1232	345 000,00 €
CN 223 224 580 645	4/6 courtes / 33 fbg soleil	imm	Atelier – terrains	Alès	non précisé	180 000,00 €
CN 215	53 FBG SOLEIL	Imm Rapp	appart com	agglo	2017	160 000,00 €
CN 214	55 fbg soleil	Imm Rapp	8 appart 2 com	agglo		285 000,00 €
CN 216	51 fbrg soleil	Imm Rapp	3 appart com	agglo		230 000,00 €
CN 553 217	47/49 fbg soleil	Imm Rapp	9 appart local dépôt	agglo		400 000,00 €
CN 219	41 fbrg soleil	Imm Rapp	appart com	agglo		190 000,00 €
CN 218	45 fbg soleil	Imm Rapp	4 appart com 2 loc pro	agglo		410 000,00 €
CN 220	39 fbg soleil	Imm Rapp	7 appart	logs cévenol		428 400,00 €
CN 105	22 fbg soleil	Imm Rapp	3 appart	logs cévenol		165 000,00 €
CN 104	24 fbrg soleil	Imm Rapp	4 appart com	logs cévenol		190 000,00 €
CN 103	26 fbg soleil	Imm Rapp	3 appart	logs cévenol		190 000,00 €
CN 231	44 fbg soleil	Imm Rapp	3 appart	logs cévenol		62 000,00 €
CN 232 229	cavalerie	Imm Rapp	2 appart + terrain	logs cévenol		16 000,00 €
CN 228	38 fbg soleil	Imm Rapp	2 appart + com	logs cévenol		96 000,00 €
CN 227	36 fbrg soleil	Imm Rapp	3 appart	logs cévenol		75 000,00 €
CN 226	34 fbrg soleil	Imm Rapp	3 appart	logs cévenol		69 000,00 €
CN 116	7 Cavalerie (Calvin brice et Brouzet caroline)	T5 atypique RDC	Réunion de 3 lots (garages+2 entrepôts+cave)	Alès Agglo	2024-30007- 29843	165 000,00 €
CN 163	15 Pelloutier	Imm rapp	2 appart	EPF	2024-30007- 20569	169 400,00 €
CN 116	8 Fbrg	T3 94m ² +combles+c ave		Durand Gasselin	2025-30007- 12239	102 000,00 €
CN 118	6 Fbrg Soleil	Murs commerciau x	Pizzéria	Tartamella Leonard / Giaimo Brigitte	2024-30007- 71960 et 2024-30007- 12439	70 000,00 €
CN 116/118	7 Cavalerie	1 T2 30m ² loué 350€/m		Pimenta / Benkhakhech ha	2024-30007- 59751	45 000,00 €

Le total des biens acquis avant l'ouverture de la DUP s'élève à **5 910 000 €**.

b) Immeubles ayant fait l'objet d'une évaluation individuelle non acquis à ce jour (mais pour lesquels un accord sur le prix a été trouvé)

Parcelles	Adresse	Nature	Détail	Propriétaire	Réf évaluation	Accord sur le prix
CN 116	8 Fbrg	Duplex réunion lots 23 et 25	208 m²	Berkouk	2025-30007-12115	240 000,00 €
CN 116	8 Fbrg	T4 93 m²		Djanait	2025-30007-12154	105 000,00 €
CN 116	7 Cavalerie	T3 72m² loué		Niel Chantal et Deriu Carine	2024-30007-59728	75 000,00 €
CN 116/118	7 Cavalerie	2 Appart de 27m² et 40m²	1 est loué 365€/m : 55000+60000	André Régis / Descou brigitte	2024-30007-59738	105 000,00 €
CN 116/118	7 Cavalerie	T2 37m² TBE loué 405€/m		SCI GIRAUDOT	2025-30007-12257	55 000,00 €
CN 116	7 Cavalerie/8 Faubourg	Appartement	2eme étge/73 m²	Scalbert/ Taylor Angelo	2025-30007-84302	65 000,00 €

Le total des immeubles restant à acquérir pour lesquels un accord sur le prix a été trouvé s'élève à **645 000 €**.

c) Immeubles ayant fait l'objet d'une évaluation individuelle non acquis à ce jour (pour lesquels aucun accord sur le prix n'a été trouvé)

Parcelles	Adresse	Nature	Détail	Propriétaire	Evaluation	Réf évaluation
CN 116	8 Fbrg	F3 inhabitable	61 m² : sinistre terrasse du dessus	Celda	73 000,00 €	2025-30007-12125
CN 116	8 Fbrg	Studio, loué 300 €/m²	23 m² Mezza de 15m² pondérée à 0,6	Couderc josiane	30 000,00 €	2025-30007-12147
CN 116	8 Fbrg	T3 76m²+mezzanine		Pierre Richard	84 000,00 €	2025-30007-12248
CN 116	9 cavalerie/8 Fbrg	T2 43,40 m² carrez +avec terrasse	(sinistre appart du dessous)	Lippi	75 400,00 €	2024-30007-29861
CN 118	6 Fbrg Soleil	Fonds de Commerce	Pizzeria	Chez Christophe	38 320,00 €	2024-30007-12439
CN 552	32 pelloutier	GARAGE		indv Nadal	36 000,00 €	2024-30007-10902
CN 546	11 FBG	Commerce		Glandier	171 400,00 €	2025-30007-24890/29777
CN 409p	7 FBG	Imm Rapp	Appart commerce	Glandier		2025-30007-24890/29777

Le total des immeubles restant à acquérir pour lesquels aucun accord sur le prix n'a été trouvé s'élève à **508 120 €**.

d) Biens non acquis à ce jour et pour lesquels le PED n'a pas effectué d'évaluation individuelle

Parcelles	Adresse	Nature	Détail	Propriétaire	Données au cadastre
CN 591p	34 Pelloutier	Cave		sci emeraude	Cellier de 12 m ²
CN 26	8 Cavalerie	Atelier		Aymard	180 m ²
CN 27	10 Cavalerie	Garage		Donadelli sandrine / Perez francois4	Atelier de 288 m ²
CN 116	7 Cavalerie/8 Faubourg	Bureau	RDC	SCI le Soleil	275 m ²

La valeur des biens (murs, hors fonds de commerce) non encore évalués et non acquis a été déterminée comme suit (les biens n'ont fait l'objet d'aucune visite) :

- immeubles à usage d'ateliers/commerces, **210 600 €** (468 m² * 450 €) ;
- immeuble à usage de bureau : **399 000 €** arrondis (1 450 € * 275 m²) ;
- immeuble à usage de cave/cellier : valeur à l'unité arrêtée à **5 000 €**.

S'agissant des fonds de commerce non encore évalués et non acquis : dans le cadre de l'ESG, il est d'usage, conformément à de nombreuses décisions jurisprudentielles, de retenir une indemnité forfaitaire égale à 40% de la valeur vénale des murs pour déterminer le montant des indemnités d'éviction dues aux exploitants.

Pour les biens non acquis et non évalués :

- atelier (sur parcelle CN n° 26) ;
- garage/atelier (sur parcelle CN n° 27) ;

En conséquence, l'estimation sera basée en premier lieu sur la valeur des surfaces utiles, en fonction de leur usage :

- Ateliers/garages, sur parcelles n° 26 et 27, pour une surface utile de 468 m² pour une valeur de **210 600 €**.

Après prise en compte des valeurs en € au m², des surfaces utiles et du pourcentage de 40 % précité, la valeur des fonds de commerce, non acquis et non évalués individuellement, sera estimée à 210 600 x 40% = 84 240 €.

Récapitulatif des biens restant à évaluer :

	Restant à évaluer
Cave Cellier	5 000,00 €
Murs Commerciaux	210 600,00 €
Fonds de Commerce	84 240,00 €
Bureau	399 000,00 €
Total	698 840,00 €

5 – URBANISME – RÉSEAUX

Document d'urbanisme adopté par la commune : PLU modifié (1^{re} révision générale) approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 20 décembre 2021. Modification n°2 approuvée le 15/12/2025.

- zone UA, qui recouvre des espaces de la commune déjà urbanisés où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Il s'agit d'une zone de bâti dense et regroupé, comprenant principalement de l'habitat collectif et de l'habitat individuel, mais aussi des commerces, et services divers. Le tissu bâti présente également un intérêt architectural et patrimonial à préserver ;
- zone UC, qui recouvre des espaces de la commune déjà urbanisés où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Il s'agit d'une zone de bâti moyennement dense, comprenant principalement de l'habitat individuel et de l'habitat collectif, mais aussi des commerces, et services divers.

6 - DATE DE RÉFÉRENCE

En application de l'article L 322-2 du Code de l'expropriation, les biens sont appréhendés à la date de référence et estimés à la date de la décision de première instance, en fonction :

- soit de la constructibilité légale et effective s'il s'agit d'un terrain à bâtir,
- soit de l'usage effectif du bien s'il ne s'agit pas d'un terrain à bâtir au sens de l'article L 322-3.

L'article L 230-3 du Code de l'urbanisme dispose que :

« La date de référence prévue à l'article L. 322-2 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique est celle à laquelle est devenu opposable aux tiers le plus récent des actes rendant public le plan local d'urbanisme ou l'approuvant, le révisant ou le modifiant et délimitant la zone dans laquelle est situé le terrain. En l'absence de plan d'occupation des sols rendu public ou de plan local d'urbanisme, la date de référence est, pour le cas mentionné à l'article L. 424-1, celle d'un an avant l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, pour les cas mentionnés aux articles L. 102-13 et L. 424-1, celle de la publication de l'acte ayant pris le projet en considération et, pour les cas mentionnés à l'article L. 311-2, un an avant la création de la zone d'aménagement concerté ».

En l'état de la procédure, la date de référence est fixée au 15 décembre 2025.

7 - DÉTERMINATION DE LA MÉTHODE D'ÉVALUATION

La présente évaluation sommaire et globale intervient dans le cadre de la procédure de déclaration d'utilité publique engagée par le consultant. Les emprises à acquérir pour la réalisation de l'opération projetée devront être indemnisées à hauteur du préjudice direct, matériel et certain subi par les actuels propriétaires. Pour calculer l'indemnité principale, qui correspond à leur valeur vénale, il est fait application des méthodes d'évaluation par comparaison avec les prix relevés sur le marché immobilier local et par le revenu pour les immeubles de rapport générant des revenus immobiliers sur la base de cessions récentes de biens présentant des caractéristiques similaires.

À ce stade de la procédure, certains biens n'ont pas fait l'objet d'une visite approfondie et le service n'est pas en possession de l'ensemble des informations nécessaires à l'évaluation détaillée de chaque emprise.

8 - ESTIMATION PRÉVISIONNELLE DE LA DÉPENSE

La dépense globale pour l'acquisition des emprises foncières de l'opération décrite par le consultant, peut être établie comme suit :

Indemnité principale :

Elle correspond à la valeur vénale des biens, arbitrée à **7 761 960 €**, qui inclut les biens déjà acquis (par Alès Agglomération, la ville d'Alès, Logis Cévenols et l'EPF), évalués après visite (négociations en cours) et ceux non évalués à ce jour (murs et fonds de commerce).

Indemnités accessoires et aléas divers :

Elles sont calculées forfaitairement sur la base de l'indemnité principale.

– *indemnité de emploi* (due uniquement pour les **biens à acquérir après publication de l'arrêté de DUP**) : **197 246 €** ;

– *marge et aléa divers* : **370 000 €**.

La dépense totale est estimée à **8 329 206 € HT arrondie à 8 330 000€**.

9 - DURÉE DE VALIDITÉ

Le présent avis est valable pour une durée de 12 mois.

10 - OBSERVATIONS

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

La présente estimation est réalisée sur la base des éléments en possession du service à la date du présent avis.

Cette estimation globale et sommaire ne peut servir de base à des négociations qui ne pourront être menées qu'au vu des seules évaluations détaillées afin de prendre en compte les caractéristiques de chaque bien (configuration, surface, accès, situation locative et tout autre élément ayant un impact sur l'indemnisation des propriétaires).

Une nouvelle consultation du Pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus ou si les règles d'urbanisme ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Pour la Directrice Départementale
des Finances Publiques du Gard,
La directrice adjointe

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'C' followed by a horizontal line and a small loop.

Céline HERBEPIN
Administratrice de l'État



ENQUÊTE PRÉALABLE A LA DUP

**« OPÉRATION DE REQUALIFICATION URBAINE »
FAUBOURG DU SOLEIL**

PIÈCE N°6

DISPENSE D'ÉTUDE D'IMPACT





**PRÉFET
DE LA RÉGION
OCCITANIE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction régionale de l'environnement,
de l'aménagement et du logement**

**Décision de dispense d'étude d'impact après examen au cas par cas
en application de l'article R. 122-3-1 du code de l'environnement**

Le préfet de région, en tant qu'autorité chargée de l'examen au cas par cas en application de l'article R. 122-3 du code de l'environnement,

- Vu la directive 2011/92/UE du Parlement européen et du Conseil du 13 décembre 2011 codifiée concernant l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement, notamment son annexe III ;
- Vu la directive 2014/52/UE du 16 avril 2014 modifiant la directive 2011/92/UE du Parlement européen et du Conseil du 13 décembre 2011 ;
- Vu le Code de l'environnement, notamment ses articles L. 122-1, R. 122-2 et R. 122-3 ;
- Vu l'arrêté de la ministre de l'environnement de l'énergie et de la mer du 12 janvier 2017 fixant le modèle de formulaire de la demande d'examen au cas par cas en application de l'article R. 122-3 du Code de l'environnement ;
- Vu l'arrêté du préfet de région Occitanie, en date du 25 mai 2020, portant délégation de signature au directeur régional de l'environnement, de l'aménagement et du logement ;
- Vu la demande d'examen au cas par cas relative au projet référencé ci-après :
- **n° 2023 – 011899 ,**
 - **requalification du secteur « Faubourg du Soleil »,**
 - **sur la commune d'Alès (Gard),**
 - **déposée par Alès Agglomération,**
 - **reçue le 30 mai 2023 et considérée complète le même jour ;**
- Vu la consultation de l'agence régionale de santé en date du 31/05/2025 ;

Considérant la nature du projet qui consiste à requalifier un quartier d'habitation étant précisé que le projet comporte :

- la démolition d'immeubles présentant une emprise au sol de 5 500 m² et 8 500 m² de surface de plancher (SdP) ;
- la construction d'environ 150 logements et la création d'activités commerciales au rez-de-chaussée pour une surface de plancher (SdP) globale d'environ 14 000 m² ;
- la création d'un équipement social de 500 m² de SdP ;
- la création d'espaces verts et d'un jardin.

– **en vue d'éradiquer l'habitat indigne, créer une nouvelle offre de logements neufs ;**

– qui relève de la rubrique 39.b du tableau annexé à l'article R. 122-2 du Code de l'environnement ;

Considérant la localisation du projet :

- au sein d'une zone urbaine fortement anthropisée ;
- au sein des zones UA et UC à vocation résidentielle au PLU d'Alès ;
- dans une commune couverte par le plan de prévention du risque inondation (PPRi) d'Alès, le projet étant concerné sur sa partie Nord-Est par un secteur R-U faiblement inondable ;
- hors de tout périmètre naturaliste.

Considérant que les impacts potentiels du projet sur l'environnement ne devraient pas être significatifs compte tenu :

- de l'absence d'imperméabilisation supplémentaire ;
- de la faible valeur écologique de la zone d'implantation largement anthropisée ;
- du respect des prescriptions du PPRi ;
- de la présence d'accès et de voies de desserte suffisants pour gérer le trafic supplémentaire ;
- d'impacts paysagers modérés du fait de sa localisation dans un secteur urbain et des mesures d'insertion paysagère avec notamment une végétalisation des abords.

Considérant en conclusion qu'au regard de l'ensemble de ces éléments, le projet n'est pas susceptible d'entraîner des impacts notables sur l'environnement ;

Décide

Article 1^{er}

Le projet de requalification du secteur « Faubourg du Soleil » sur la commune d'Alès (Gard), objet de la demande n°2023 – 011899, n'est pas soumis à étude d'impact.

Article 2

La présente décision, délivrée en application de l'article R. 122-3 du code de l'environnement, ne dispense pas des autorisations administratives auxquelles le projet peut être soumis.

Article 3

La présente décision sera publiée sur le système d'information du développement durable et de l'environnement (SIDE) : <http://www.side.developpement-durable.gouv.fr>.

Fait à Montpellier, le 6 juillet 2023

Pour le directeur régional et par délégation,
Le chef de la division autorité environnementale Est,



Jean-Marie
LAFOND
jean-
marie.lafond
2023.07.06
11:16:50
+02'00'

Voies et délais de recours

La présente décision peut faire l'objet d'un recours gracieux formé dans un délai de deux mois à compter de sa mise en ligne sur internet.

Le recours gracieux doit être adressé à :
Monsieur le préfet de région
DREAL Occitanie
1, rue de la Cité administrative Bât G
CS 80002 - 31074 Toulouse Cedex 9



ENQUÊTE PRÉALABLE A LA DUP

**« OPÉRATION DE REQUALIFICATION URBAINE »
FAUBOURG DU SOLEIL**

PIECE N°7

AVIS DES SERVICES





PRÉFET DU GARD

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement Occitanie

Nîmes, le 4 décembre 2025

Unité inter-Départementale Gard-Lozère
Cellule Carrières Mines Après-Mine Éolien
89 rue Weber
CS 52002
30907 NIMES CEDEX 2

Le Directeur Régional
à
Monsieur le sous-préfet d'Alès
Pôle Risques et Développement Durable
BP 80339
30107 ALES CEDEX

 Affaire suivie par : ILIOU Sandrine

Téléphone : 04 34 46 65 76

Courriel : sandrine.iliou@developpement-durable.gouv.fr

Référence : 2025-12-569

Objet : - Enquête publique unique relative au NPNRU du faubourg du Soleil à Alès.
- Avis de l'UiD 30-48 dans le cadre de la procédure d'instruction avant enquête.

V/Réf. : Votre courrier du 29/10/2025.

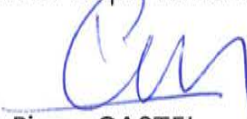
Affaire suivie par Mme Christine Deleuze.

Par courrier du 29 octobre 2025, vous sollicitez mon avis préalablement au lancement de l'enquête publique relative au Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) du faubourg du Soleil à Alès.

Après examen du contenu du dossier d'enquête, sur la base des informations connues par mon service, je vous informe que le périmètre de demande de DUP n'est ni concerné par d'anciens travaux miniers, ni par des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) en activité.

En conséquence, vu l'absence d'aléas miniers résiduels et d'ICPE, la DREAL/UiD30-48 émet un avis favorable concernant ce projet de renouvellement urbain du faubourg du Soleil à Alès.

P/le Directeur Régional et par délégation,
Le Chef de l'Unité Inter Départementale Gard-Lozère



Pierre CASTEL

Affaire suivie par : Jean-François Leclerc
Tél : 04 66 29 05 53
Courriel : jean-francois.leclerc@culture.gouv.fr

A l'attention de Mme Lucie Roesch
Sous-préfète d'Alès
3, Bd Louis Blanc
30 100 Alès

Nîmes, le 30/07/2026

Objet : Demande d'avis préalable à la déclaration d'Utilité Publique (DUP) sur le Faubourg du Soleil

Dans le cadre de son programme de renouvellement urbain, la ville d'Alès met en œuvre la requalification du faubourg de Rochebelle et du faubourg du Soleil qui tous deux dans le but de rénover leur l'habitat privé dégradé.

En 2021, le projet de renouvellement urbain de la ville d'Alès a été présenté à l'architecte des bâtiments de France. Il s'agissait de décrire les intentions dans les grandes lignes.

Le dossier d'enquête préalable à la DUP prend acte de la dégradation constante du quartier depuis de nombreuses années : disparition progressive de la vie commerciale, baisse de l'attractivité du foncier (état général dégradé du bâti) Paupérisation des habitants, manque d'entretien général des espaces publics, problèmes dus à la circulation automobile, Insécurité, etc.

Le projet vise la consolidation du faubourg, aujourd'hui fortement fragilisé par la route et par la paupérisation du bâti comme des espaces publics, avec une prise en main globale et nécessaire de la collectivité.

Une entrée de ville

Le faubourg du Soleil et sa proue participent à qualifier le paysage lointain, situé qu'il est au pied des contreforts des Cévennes dont il en souligne le relief. Le faubourg du Soleil est un ensemble urbain qui conserve son tissu de parcelles en lanière et borde la voie de façon très compact, et rythmé. L'identité du faubourg trouve sa valeur dans la répétition et l'alternance des associations d'écriture, de rythme et de hauteurs qui engendre de la variété dans l'unité, et constitue un habitat vernaculaire typiquement méridional.

Le Faubourg est défini comme une échelle intermédiaire, en lisière de la ville. Sa sensibilité archéologique, historique et patrimoniale est très forte : anciennement dénommé Faubourg du Pont (Cassini) ou Faubourg d'Anduze (Cadastre Napoléonien – 1837), il s'agit d'un quartier très riche en vestiges. Le Faubourg du Soleil est un quartier occupé en continu depuis l'époque gallo-romaine. Des vestiges importants ont été observés anciennement au cours de travaux urbains (mosaïque, colonnes de marbre, stèles funéraires, etc.), notamment vers le Gardon.

Le faubourg du Soleil constitue l'entrée historique de la ville d'Alès. Le Pont Vieux existerait depuis le haut Moyen Age et a été repris au XVIIIème siècle. Le faubourg du Soleil s'est progressivement urbanisé à partir du XIXe siècle, fruit de l'évolution industrielle. Ils développent ainsi tout au long du siècle une urbanisation très caractéristique, constituée d'immeubles alignés les uns après les autres au bord de la route de communication qui devient la rue du faubourg. L'axe a tendance à s'étirer en longueur et en arrière du bâti, le terroir agricole est immédiatement présent avec des productions maraîchères importantes.

La ville d'Alès, d'abord lovée dans l'anse du Gardon, s'est développée au travers ses faubourg le long des routes, puis contenu par les massifs, son extension s'est tournée vers l'ouest par ses industries et ses zones commerciales. Le vis-à-vis massifs/centre urbain qui la structure est encore nettement perceptible et participe de son attractivité. La richesse et la singularité d'Alès tient dans son rôle de ville-porte des Cévennes.

Un programme conséquent de démolition.

Le projet de rénovation urbaine repose sur la démolition de plusieurs îlots rue du Faubourg du Soleil, rue de la Cavalerie et rue Pelloutier.

Le projet de démolition de ces ensembles de bâtiments porte atteinte aux qualités urbaines et patrimoniales du faubourg du Soleil dont il en constitue la preuve.

L'ensemble urbain concerné conserve son tissu de parcelles en lanière qui bordent la voie de façon très compacte et rythmée et marque l'entrée de la ville d'Alès tout en soulignant le relief du contrefort des Cévennes.

Pour des raisons patrimoniales en ce qu'il constitue un quartier très ancien de la ville, d'une facture typiquement méridionale, autant que pour le bilan carbone d'une telle opération de démolition/reconstruction, (l'état sanitaire du bâti ne justifiant pas la démolition de la globalité de l'îlot) l'architecte des bâtiments de France a émis un avis défavorable.

La visite d'un bâtiment rue de la Cavalerie a permis de l'identifier comme un patrimoine qualitatif du 19^e siècle (parcelle 116) et l'UDAP a exprimé la possibilité d'œuvre au « recyclage » de ce bâtiment dans une perspective de préservation permettant une compatibilité avec le projet de preuve, avec l'économie générale du projet et le maintien du nombre de places de parking.

La demande de permis de démolir concerne des immeubles qui ne sont pas situés en (co)visibilité avec un monument historique.

Une partie du projet de démolition est hors espace protégé. Par conséquent les articles L621-30, L621-32 et L-632-2 du code du patrimoine ne sont pas applicables et le projet n'est pas soumis à l'accord de l'architecte des bâtiments de France.

Renforcer la centralité.

Le projet porté par la collectivité est de renforcer la centralité de la ville en la faisant traverser le Gardon. Une offre de logements à cet endroit ne peut qu'avoir des effets bénéfiques sur le devenir du centre-ville.

Le projet est caractérisé par la verticalité affirmée de la preuve, qui vient s'inscrire en rupture avec l'échelle faubourienne. Elle vient faire le pendant avec les bâtiments des années 60 de la grande rue

Jean Moulin, sur l'autre rive du Gardon, et crée un effet de saturation en opérant un effacement de l'asymétrie entre la ville dense, historiquement lovée dans l'anse du gardon, et ces voies faubouriennes dont la sinuosité s'inscrit dans la topographie du site.

L'effet de masse crée par la verticalité du projet de la proue ainsi que la densité du bâti, vient perturber la perception du relief des premiers massifs cévenols depuis le centre historique (place Gabriel Péri, quai Jean Jaurès) et ainsi altérer la perception du grand paysage.

Les bâtiments A et B viennent créer un goulot d'étranglement à l'entrée même de la ville. Le rapport entre la hauteur et la largeur de la rue du Faubourg du Soleil (qui n'était pas prévue pour accueillir une telle hauteur) va accentuer l'effet exogène de ces volumes.

Une phase de concertation.

L'UDAP n'a pas été intégrée dans les études préalables, l'avis de l'architecte des bâtiments de France, est consultatif, l'ensemble de l'opération étant hors de toute co-visibilité avec un monument historique.

Néanmoins, ce projet de grande ampleur appelle des recommandations ou des observations au titre du respect de l'intérêt public attaché au patrimoine, à l'architecture, au paysage naturel ou urbain, à la qualité des constructions et à leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant.

Dans le cadre de sa mission, l'UDAP a donc mis en place avec la DDTM et les Architectes Paysagistes Conseil de l'Etat, une série d'ateliers de concertation avec la collectivité locale et les opérateurs.

Cette période de concertation aura permis de déboucher sur une meilleure intégration des bâtiments au faubourg en réajustant les hauteurs, notamment au travers de la proposition de la création d'un nouveau lot qui colmate une « dent creuse » et assure une meilleure continuité urbaine. De nombreux ajustements ont été effectués de sorte à garantir meilleure qualité architecturale à l'opération.

L'Architecte des Bâtiments de France
Adjoint au Chef de l'U.D.A.P. du Gard



Jean-François Leclerc

Sujet : Retour ARS - 2 DUP NPNRU Faubourgs du Soleil et de Rochebelle sur la commune d'Alès

De : ARS-OC-DD30-SANTE-ENVIRONNEMENT <ARS-OC-DD30-SANTE-ENVIRONNEMENT@ars.sante.fr>

Date : 05/12/2025 17:01

Pour : DELEUZE Christine PREF30 <christine.deleuze@gard.gouv.fr>

Copie à : ARS-OC-DD30-DIRECTION <ARS-OC-DD30-DIRECTION@ars.sante.fr>, "DUBOIS, Guillaume (ARS-OC/DD30/DIRECTION)" <Guillaume.DUBOIS@ars.sante.fr>, DAMPFHOFFER, Maëlle (ARS-OC/DD30/PAPTSP) <Maëlle.DAMPFHOFFER@ars.sante.fr>, "DUCLOS, Christelle (ARS-OC/DD30/PAPTSP)" <Christelle.DUCLOS@ars.sante.fr>, LEBRUN, Loïc (ARS-OC/DD30/PAPTSP) <Loic.LEBRUN@ars.sante.fr>, Emile SOUMBO <emile.soumbo@gard.gouv.fr>

Bonjour,

Nous avons bien reçu vos demandes d'avis sur ces deux procédures de DUP concernant des projets de renouvellement urbain (NPNRU) des faubourgs du Soleil et de Rochebelle sur la commune d'Alès.

Nous vous remercions de nous excuser pour ce délai de réponse, nous n'avons pas été en mesure de vous faire un retour plus tôt.

Le dossier précise pour ces 2 projets que « l'action foncière conduite par l'EPF dans le cadre de cette convention, a pour finalité de permettre à la communauté d'agglomération de maîtriser les immeubles bâtis ciblés sur le périmètre en vue de réaliser l'opération d'aménagement en restructuration urbaine permettant la création ou de la réhabilitation de logements locatifs sociaux et le développement d'activités commerciales, tertiaires ou d'espaces et équipements publics ».

Pour le faubourg de Rochebelle, il est indiqué que : « l'ambition du projet de Renouvellement Urbain retenu par l'Agence Nationale pour la rénovation Urbaine (ANRU) est d'intégrer le Faubourg de Rochebelle au centre ville afin que celui-ci s'étende de part et d'autre du Gardon.

Il prévoit, sur la totalité du faubourg de Rochebelle :

- des démolitions d'immeubles vétustes et la construction de logements locatifs sociaux, sur les terrains libérés
- une amélioration de l'habitat privé avec le soutien financier de l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH),
- l'aménagement de la rue du faubourg de Rochebelle,
- l'aménagement d'espaces publics, et en particulier la création d'une place centrale prolongée par un mail conduisant vers la colline, après démolition d'immeubles en mauvais état, et l'aménagement de la Place de l'Eglise
- la création d'un équipement public.

Ce projet répond aux principaux dysfonctionnements constatés (cf Chapitre 4 ci-dessus) et aux attentes exprimées par les habitants (cf Orientations 1,2,3 Chapitre 5.1. ci-dessus).

Il concilie la satisfaction des besoins primordiaux :

- améliorer l'habitat, dont le diagnostic a confirmé le niveau de dégradation,
- faciliter, apaiser et sécuriser les circulations
- aménager ou créer des espaces urbains de qualité, tout en préservant l'identité du quartier » .

Pour le faubourg du Soleil, le dossier mentionne que « le projet s'étend sur le domaine public actuel (rues, places ...) et sur une cinquantaine de parcelles destinées à accueillir, comme l'indique le plan ci-dessous :

- Environ 120 logements neufs répartis en une vingtaine de logements locatifs intermédiaires sous maîtrise d'ouvrage de la Foncière Logement (n°9) et une centaine en accession (n°10, 11, 12 et 17) avec en certains rez-de-chaussée des commerces
- Une trentaine de logements locatifs sociaux (n°13, 14 et 15)
- des espaces publics (n°4, 6 et 7), un équipement public à vocation sociale (16) d'une surface de 350 m²
- des aménagements de voirie (1,2,3,5 et 8)

Au total environ 14 000 m2 de planchers seront construits ».

Concernant les présentes procédures de DUP en tant que telles, ces projets n'appellent pas d'observation particulière de notre part.

Il s'agit toutefois de projets d'aménagement en milieu urbain et à l'échelle de quartiers relativement importants. En effet, les données suivantes sont également fournies dans le dossier :

- Rochebelle : 2350 habitants (soit 6% de la population d'Alès)
- Faubourg du Soleil : 3821 habitants (soit 9% de la population d'Alès).

La typologie de la population (« fragile économiquement » comme l'indiquait une précédente consultation « cas par cas » : en PJ, notre retour) est également à considérer.

Dans ces conditions, nous formulons à toutes fins utiles les observations suivantes :

1/ Urbanisme favorable à la santé :

Comme évoqué dans notre avis du 01/06/2023 (en PJ) lors de la procédure « cas par cas » sur le projet concernant le Faubourg du Soleil, de tels projets d'urbanisme ciblant, qui plus est, des « populations fragiles économiquement » gagneraient à bénéficier d'une approche et d'une analyse comme celle proposée par le guide « [Agir pour un urbanisme favorable à la santé](#) ». En ce sens, la réalisation d'une « [Evaluation d'Impacts sur la Santé](#) » avait même été suggérée si besoin pour appréhender au mieux les enjeux correspondants et les réponses à y apporter.

Certes, des ateliers de concertation ont été menés entre 2017 et 2019 mais la démarche diffère sensiblement même si celle menée tend néanmoins vers un urbanisme déjà plus « favorable à la santé ».

La concertation commence à être relativement ancienne, il n'est toutefois pas certain que le diagnostic établi ainsi que les propositions faites nécessitent une actualisation.

Dans tous les cas, ces projets gagneront à prendre en compte au mieux les aspirations d'une démarche d'un « urbanisme favorable à la santé ».

A ce sujet, vous trouverez les liens vers les fiches qui ont été établies dans le cadre du dernier PRSE 3 (plan régional santé environnement), à savoir 10 fiches thématiques de sensibilisation (à destination des techniciens, plus complète que celle à destination des élus également accessible par le 2nd lien):

<https://www.occitanie.prse.fr/fiches-de-sensibilisation-des-technicien-ne-s-a227.html>

<https://www.occitanie.prse.fr/boite-a-outils-regionale-pour-un-amenagement-r108.html>

2/ Risques de nuisances en période de travaux :

Pour ce qui est de la longue période de travaux exposant des habitants à des nuisances durables (bruit, vibrations et poussières), il s'agira de respecter et

faire respecter scrupuleusement les réglementations en vigueur, et prévoir toutes les mesures de prévention nécessaires.

• **Nuisances sonores :**

Je rappelle que les réglementations en vigueur devront être satisfaites, notamment l'article R1334-36 du code de la santé publique ainsi que l'arrêté préfectoral n°2008-193-7 du 11 juillet 2008 relatifs à la lutte contre les bruits de voisinage (il convient de voir notamment les horaires de travaux fixés par ce dernier texte). Doivent aussi être signalés, les guides suivants visant à limiter les nuisances sonores pour le voisinage lors de chantiers :

- Le guide n°4 du Conseil National du Bruit relatif aux bruits de chantiers « Missions incombant aux acteurs d'une opération de construction pour limiter les nuisances » dont l'objectif est de minimiser la gêne des riverains ainsi que les principaux risques de toutes natures tels les dépôts de plaintes, les retards de chantier, les recherches en responsabilité vis-à-vis de tous les acteurs du chantier. Vous trouverez ce document à cette adresse : https://www.bruit.fr/images/particuliers/Ressources/Guides_Cnb/guide-cnb-bruits-chantiers-min.pdf
- Le maire et les bruits de voisinage : guide d'informations pratiques pour aider les collectivités à gérer les conflits dus aux bruits de voisinage (dont les bruits de chantier) : https://www.bruit.fr/images/cidb/nos-publications/Guide_Le_maire_et_les_bruits_de_voisinage_2022.pdf

• **Autres (poussières et émissions atmosphériques) :**

Toutes les précautions nécessaires devront être prises en la matière afin de limiter strictement ces nuisances vis-à-vis des zones d'habitat ou fréquentées par le public (notamment écoles,...).

Vous souhaitant bonne réception de ces éléments et restant à disposition si nécessaire.

Bien cordialement,

Guillaume DUBOIS

Directeur de la délégation départementale du Gard
ars-oc-dd30-direction@ars.sante.fr | 04 66 76 80 40

Agence régionale de santé Occitanie
Délégation départementale du Gard
6, rue du Mail | 30906 NÎMES Cedex 2

occitanie.ars.sante.fr |  



De : nepasrepondre@mail.francetransfert.numerique.gouv.fr nepasrepondre@mail.francetransfert.numerique.gouv.fr

Envoyé : mardi 2 décembre 2025 10:21

À : ARS-OC-DD30-DIRECTION ARS-OC-DD30-DIRECTION@ars.sante.fr

Objet : [France transfert] pli reçu de christine.deleuze@gard.gouv.fr : Demande d'avis sur deux procédures de DUP sur la commune d'Alès

[Externe]

[Attention] : Ce courriel provient de l'extérieur des ministères sociaux. Ne cliquez pas sur les liens et n'ouvrez pas les pièces jointes à moins de connaître l'expéditeur et de vous assurer que le contenu est sûr.



Vous avez reçu un pli

Expéditeur : christine.deleuze@gard.gouv.fr

Objet : Demande d'avis sur deux procédures de DUP sur la commune d'Alès

Message : Bonjour

Je vous retourne à nouveau ma demande d'avis sur les deux projets NPNRU des faubourgs du Soleil et de Rochebelle sur la commune d'Alès. Sauf erreur de ma part je n'ai pas reçu votre avis sur cette procédure de DUP alors que l'enquête est prévue pour début janvier 2026.

Merci par avance de bien vouloir me faire un retour à ce présent mel.

Cordialement

Contenu du pli : 6 élément(s), 195.36 Mo au total

- **Faubourg du Soleil_Enquête préalable DUP_Annexes** • fichier pdf • 35.4 Mo
- **Faubourg du Soleil_Enquête préalable DUP_V2** • fichier pdf • 59.51 Mo
- **Faubourg du Soleil_Enquête parcellaire et plan parcellaire** • fichier pdf • 978.97 Ko
- **Faubourg de Rochebelle_Enquête parcellaire et plan parcellaire** • fichier pdf • 1.22 Mo
- **Faubourg de Rochebelle_Enquête préalable DUP_Annexes** • fichier pdf • 37.12 Mo
- **Faubourg de Rochebelle_Enquête préalable DUP_V2** • fichier pdf • 61.16 Mo

Date de validité : **01/01/2026** (au-delà le téléchargement ne sera plus possible)

Pour accéder au pli vous aurez besoin d'un mot de passe qui vous a été transmis dans un courriel séparé.

[Accéder au pli](#)

Si le bouton ne fonctionne pas dans votre messagerie, utilisez le lien : [Accéder au pli](#)

— RE Consultation ARS- examen au cas par cas n° 2023-011899 DUP aménagement NPNRU Alès —

Sujet : RE: Consultation ARS- examen au cas par cas n° 2023-011899 DUP aménagement NPNRU Alès

De : LEBRUN, Loïc (ARS-OC/DD30/PAPTSP) <Loic.LEBRUN@ars.sante.fr>

Date : 01/06/2023 16:01

Pour : "ae.dreal-occitanie@developpement-durable.gouv.fr" <ae.dreal-occitanie@developpement-durable.gouv.fr>

Copie à : "DUCLOS, Christelle (ARS-OC/DD30/PAPTSP)" <Christelle.DUCLOS@ars.sante.fr>, DAMPFHOFFER, Maëlle (ARS-OC/DD30/PAPTSP) <Maelle.DAMPFHOFFER@ars.sante.fr>

Bonjour,

Les éléments fournis à ce stade sont succincts (Cf. extraits du CERFA ci-après : pour mémo « interne »).

Pour apprécier au mieux ce projet, des indications auraient été utiles sur les aspects suivants notamment :

- Période de travaux : durée et population potentiellement concernée par les risques de nuisances (bruits, poussières, odeurs...).
- Population concernée directement par le projet (il est toutefois question d'environ 150 nouveaux logements).

Un tel projet d'urbanisme ciblant, qui plus est, des « populations fragiles économiquement » gagnerait à bénéficier d'une approche et d'une analyse comme celle proposée par le guide « [Agir pour un urbanisme favorable à la santé](#) » proposé par le ministère chargé de la santé. Ce guide décline des actions autour de plusieurs déterminants de santé : « qualité de l'air extérieur », « qualité de l'environnement sonore », et d'autres facteurs environnementaux mais également « adaptation aux changements climatiques et maîtrise de l'énergie », « mobilités-transport et accès aux équipements/services » et « habitat et cadre de vie » ou encore en interrogeant le projet sous différents angles possibles de l'« urbanisme favorable à la santé », comme par exemple :

- Le projet propose-t-il une maîtrise des émissions de polluants et nuisances et une maîtrise du cumul des expositions des populations à ces polluants et nuisances ?
- Le projet promeut-il les styles de vie sains / l'activité physique et la non-sédentarité des populations ?
- Le projet contribue-t-il à améliorer l'environnement économique et social ?
- Le projet creuse –t-il ou réduit-il les inégalités sociales et environnementales de santé ?
- Le projet soulève-t-il les antagonismes auxquels il doit faire face ? Comment propose-t-il de les gérer ? Parvient-il à favoriser les synergies ? (Deux exemples : 1/ densification urbaine et pollution atmosphérique et/ou prévention du risque d'îlots de chaleur urbain, 2/ lutte contre les îlots de chaleur urbains, récupération des eaux pluviales et risque de prolifération des moustiques vecteurs de maladies).

La réalisation d'une « [Evaluation d'Impacts sur la Santé](#) » pour accompagner et orienter ce projet trouverait toute sa pertinence pour réduire les inégalités sociales de santé sur ce territoire.

Pour évaluer la nécessité de réaliser une EIS ou, à défaut, pour analyser les éléments qui visent à réduire les « inégalités sociales de santé », il faut signaler la grille URBAN-ISS (voir les 2 PJ : un document de présentation et la grille en elle-même).

Il conviendrait également d'avoir connaissance des risques de nuisances pendant la période des travaux (durée ?) et les précautions envisagées.

De notre côté, nous ne sommes pas opposés à ce que les éléments évoqués précédemment puissent être fournis sans passer par la réalisation d'une évaluation environnementale (peut-être pas tout à fait adaptée pour répondre à ces attentes ?).

Il ressort cependant des quelques éléments transmis, une **sensibilité de ce dossier par son importance** (bien que moindre a priori d'autres dossiers NPNRU à Nîmes qui avaient fait l'objet d'une procédure « AE ») **et par la précarité évoquée de la population concernée.**

Je me tiens à votre disposition pour **échanger si besoin afin d'apprécier ce besoin d'une évaluation environnementale ou non. Nous souhaitons toutefois pouvoir obtenir des informations et analyses complémentaires** démontrant que le projet s'inscrit véritablement dans une démarche d'« urbanisme favorable à la santé », en cohérence avec l'axe 2 du PRSE3 « promouvoir un urbanisme, un aménagement du territoire et des mobilités favorables à la santé ».

Bien cordialement,

4.1 Nature du projet, y compris les éventuels travaux de démolition

Dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) Alès Agglomération a obtenu le soutien de l'Agence Nationale de la Rénovation Urbaine (ANRU) pour requalifier les quartiers d'Alès où résident les populations les plus fragiles économiquement. La convention conclue entre l'ANRU, Alès Agglomération, la Ville d'Alès et leurs partenaires, prévoit notamment des interventions sur le Faubourg du Soleil, entrée vers le centre ville en venant du Sud, vis à vis du centre historique, de l'autre côté du Gardon, dont la situation est particulièrement préoccupante : habitat dégradé, activités économiques en déshérence, espaces publics peu avenants.

Le projet vise à rompre avec une spirale du déclin en engageant un projet cohérent composé d'interventions coordonnées en matière de renouvellement et de diversification de l'habitat (démolition reconstruction et réhabilitation de l'habitat ancien), d'aménagement d'espaces publics, de circulation et d'équipement. Chacune des opérations composant le programme semblerait en d'autres lieux relativement banale, et aurait été conduite indépendamment des autres. Mais sur le faubourg du Soleil, il est nécessaire d'impulser une dynamique de renouveau en engageant un projet d'ensemble dont toutes les composantes sont considérées comme indissociables. Retenir cette notion de projet d'ensemble a pour conséquence l'obligation de saisine de l'autorité environnementale au vu des surfaces à construire cumulées.

4.2 Objectifs du projet

Éradiquer des logements indignes

Apaiser la circulation en partageant l'espace pour que des modes doux y trouvent leur juste place et modifier les sens de circulation.

Offrir des logements neufs dans une gamme élargie à une population diversifiée.

Encourager les propriétaires à améliorer leurs logements.

Planter des activités commerciales en rez de chaussée de certains immeubles neufs.

Aménager des espaces publics attractifs

Faire du Faubourg du Soleil une entrée "dans" le centre ville et non plus une entrée "vers" le centre ville

4.3 Décrivez sommairement le projet

4.3.1 Dans sa phase travaux

Démolition sur 9 îlots du faubourg :

- d'immeubles d'habitation le plus souvent en mauvais état voire insalubres ou menaçant péril.
- de locaux divers et dépendances

Emprise au sol des immeubles démolis de l'ordre de 5500m2

Surface de planchers des immeubles démolis de l'ordre de 8500m2

Reconstruction sur 8 de ces îlots, de petits immeubles collectifs et de maisons individuelles abritant des logements sociaux, des logements locatifs intermédiaires et des logements en accession à la propriété, soit au total 150 logements environ

Aménagement d'activités commerciales en rez de chaussée de certains immeubles collectifs

Emprise au sol des immeubles neufs, voisine de l'emprise au sol des immeubles démolis

Surface de planchers des immeubles neufs environ 14000m2

Aménagement de la Rue du faubourg du Soleil dans son emprise actuelle et mise en sens unique

Mise en sens unique de la rue Fernand Pelloutier

Aménagement d'une place végétalisée au Nord du secteur et sur le neuvième îlot libéré de toute construction, au

Sud du secteur, d'un grand jardin et construction d'un équipement social (500m2 Surface de plancher)

Période 2020-2026

4.3.2 Dans sa phase d'exploitation et de démantèlement

Au terme du projet, le faubourg du Soleil se présentera comme un quartier intégré au centre ville, offrant des logements anciens requalifiés et des logements neufs pour toutes les catégories de population.

Divers modes de déplacement seront rendus possibles.

Les espaces publics et les commerces inviteront à la déambulation.

Un équipement social constituera un élément fédérateur complémentaire.

Loïc LEBRUN

Technicien sanitaire

Service santé - environnement

04 66 76 80 03 | loic.lebrun@ars.sante.fr

Pour les demandes d'avis sur dossiers : ars-oc-dd30-sante-environnement@ars.sante.fr

Pour les demandes relatives à la qualité des eaux de baignade : ars-oc-dd30-eauxdeloisirs@ars.sante.fr
Je ne travaille pas les mercredis

Agence régionale de santé Occitanie
Délégation départementale du Gard
6, rue du Mail | 30906 NÎMES Cedex 2
occitanie.ars.sante.fr |  

Les ARS assurent le contrôle sanitaire des **eaux destinées à la consommation humaine**, des **eaux de baignade en mer et en rivière** et des **eaux de piscines**.
Les résultats peuvent être consultés ici: [eaux de consommation](#), [eaux de baignade](#) et [eaux de piscines](#).



Des ressources pour agir en Éducation et promotion de la Santé-Environnement

De : ae.dreal-occitanie@developpement-durable.gouv.fr <ae.dreal-occitanie@developpement-durable.gouv.fr>

Envoyé : mercredi 31 mai 2023 10:52

À : ARS-OC-DD30-SANTE-ENVIRONNEMENT <ARS-OC-DD30-SANTE-ENVIRONNEMENT@ars.sante.fr>; LEBRUN, Loïc (ARS-OC/DD30/PAPTSP) <Loic.LEBRUN@ars.sante.fr>

Objet : Consultation ARS- examen au cas par cas n° 2023-011899 DUP aménagement NPNRU Alès

Bonjour, Veuillez trouver ci-joint les pièces nécessaires à la consultation de vos services dans le cadre de la procédure de demande d'examen au cas par cas pour le projet ci-après : - Numéro d'enregistrement du dossier :2023-011899 - Intitulé de l'opération :Procédure de déclaration d'utilité publique pour l'aménagement du secteur "Faubourg du Soleil" dans le cadre du NPNRU à Alès (Gard) - Pétitionnaire :Alès Agglomération - date limite réponse :14/06/2023 Votre délai de réponse est de quinze jours. Au delà de ce délai, en l'absence de réponse de votre part, je considérerai que vous n'avez aucune remarque à formuler sur le dossier. Cordialement, Mission Examen au Cas par Cas DREAL OCCITANIE Direction Energie et Connaissance Division Autorité Environnementale 520 allée Henri II de Montmorency - CS 69007 34034 Montpellier cedex 02

Instructions de téléchargement

Fichier joint :

- 11899.zip (15 Mo)

Le fichier sera disponible jusqu'au **vendredi 30 juin 2023 à 10:52 (CEST)**.

Vous pouvez télécharger le fichier listé ci-dessus en cliquant sur le lien suivant :

- <https://melanissimo-ng.din.developpement-durable.gouv.fr/lecture.jsf?uuid=iPe7VGTycl0NB4ahJZta4EvcZ3fru172RSkTtdqbgF4>

Si le lien n'est pas cliquable, copiez-le dans votre navigateur Web préféré pour accéder au fichier.

Mélanissimo v. 4.0.15

© Ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires

© Ministère de la Transition énergétique

Instructions de téléchargement

Fichier joint :

- 11899.zip (15 Mo)

Le fichier sera disponible jusqu'au **vendredi 30 juin 2023 à 10:52 (CEST)**.

Vous pouvez télécharger le fichier listé ci-dessus en cliquant sur le lien suivant :

- <https://melanissimo-ng.din.developpement-durable.gouv.fr/lecture.jsf?uuid=p7wmpbX0oXmfZefl6ZSqHlIKiYrYC-2QLnE3-4Aah7M>

Si le lien n'est pas cliquable, copiez-le dans votre navigateur Web préféré pour accéder au fichier.

Mélanissimo v. 4.0.15

© Ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires

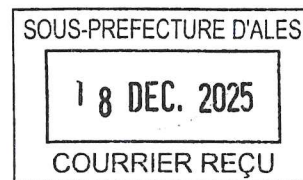
© Ministère de la Transition énergétique

— Pièces jointes : —

RE Consultation ARS- examen au cas par cas n° 2023-011899 DUP aménagement NPNRU Alès	3,1 Mo
Grille d'analyse ISS & ESE VF.pdf	479 Ko
Grille URBAN-ISS pour une ville équitable et durable.xlsx	717 Ko



171215
→ ES
→ BCTM



Nos réf. : Etudes/eg.gpd.pr.fm.sa/25.63

Dossier suivi par :

Fabrice Machelart

☎ 04.66.87.99.16

urbanisme@gard.cci.fr

Nîmes, le 10 décembre 2025

Objet :

Enquête publique relative aux projets d'opérations de requalification urbaine du Faubourg de Rochebelle et du Faubourg du Soleil sur la commune d'Alès (30)

Saisine pour avis dans le cadre de la procédure d'instruction avant enquête

Monsieur le Sous-Préfet,

Nous faisons suite à votre correspondance du 2 décembre 2025, concernant l'enquête publique relative aux projets d'opérations de requalification urbaine du Faubourg de Rochebelle et du Faubourg du Soleil sur la commune d'Alès. Nous vous remercions de nous avoir transmis les dossiers.

Nous notons que cette procédure s'inscrit dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) et qu'elle est en conformité avec les documents d'urbanisme et de planification. Elle vise notamment à éradiquer l'habitat indigne, à impulser une redynamisation commerciale et à améliorer la qualité des espaces publics et des mobilités.

Sur le plan économique, la réhabilitation des secteurs devrait par ailleurs favoriser l'installation de commerces et services de proximité. Elle contribuera à terme à revitaliser l'économie locale tout en recréant une centralité attractive au sein des deux quartiers concernés.

La mise en œuvre du programme de rénovation urbaine nécessite ainsi la démolition d'immeubles. Aussi, nous rappelons l'importance d'accompagner les établissements occupant encore des locaux d'activités qui sont concernés par la DUP afin que leurs activités puissent être relocalisées et pérennisées. La CCI se tient aux côtés de la collectivité pour ce faire.

Monsieur Emile Soumbo
Sous-Préfet d'Alès
Sous-Préfecture d'Alès
3 boulevard Louis Blanc
30100 Alès

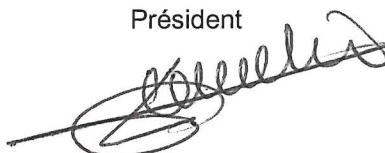
.../...

Ces projets essentiels pour Alès combinent renouvellement urbain, dynamisation économique et amélioration sociale ; ils mobilisent des investissements significatifs et traduisent une ambition forte afin de donner un nouvel élan à ces secteurs en restructuration.

Aussi, la Chambre de Commerce et d'Industrie est favorable aux projets d'opérations de requalification urbaine du Faubourg de Rochebelle et du Faubourg du Soleil sur la commune d'Alès.

Vous en souhaitant bonne réception, je vous prie d'agréer, Monsieur le Sous-Préfet, l'expression de ma parfaite considération.

Éric Giraudier
Président

A handwritten signature in dark ink, appearing to read 'Giraudier', with a large, stylized flourish extending from the end of the name.



**Direction
Générale Adjointe
Développement et
Cadre de Vie**

**Direction de
l'Attractivité
du Territoire**

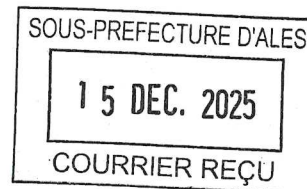
**Direction Adjointe
Aménagement du
Territoire et
Fonds Européens**

Affaire suivie par :
Christophe DUMAS

Tél. : 06 37 92 61 66
Courriel :
urbanisme@gard.fr

Réf : CD/CM/2025/95

16/12/25
→ C. Delun



Nîmes, le 12 DEC. 2025

Monsieur Emile SOUMBO
Sous-préfet d'Alès
Sous-préfecture d'Alès
3 Boulevard Louis Blanc

30100 ALES

**Objet : Avis du Département – Avis préalable à l'Enquête d'Utilité Publique –
NPNRU – Quartier Faubourg du Soleil - Commune d'Alès**

Monsieur le sous-préfet,

Par courrier électronique reçu le 29 octobre 2025, vous sollicitez l'avis du Département sur le projet de renouvellement urbain « opération de requalification urbaine » du Faubourg du Soleil à Alès dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain, décidé par délibération du Conseil communautaire d'Alès Agglomération en date du 16 avril 2024.

J'ai bien pris note que ce NPNRU phase 2 vise, au Faubourg du Soleil :

- A requalifier largement les espaces publics, en mettant l'accent sur les modes doux et les espaces verts ;
- Une intervention forte sur l'habitat avec des réhabilitations lourdes, des démolitions et reconstructions, de nouveaux programmes immobiliers et une intervention incitative ou coercitive sur les autres immeubles dans le cadre de l'OPAH RU.

Le périmètre de l'aménagement ne concerne aucune route départementale et aucun Espace Naturel Sensible issu de l'Atlas des ENS du Gard.

Compte tenu du dossier fourni, j'ai l'honneur de vous transmettre, ci-joint, l'avis de l'Administration départementale.

La Direction de l'Attractivité du Territoire, notamment en charge de la coordination des interventions en matière d'urbanisme au niveau de l'Administration départementale, se tient à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

Je vous prie de croire, Monsieur le sous-préfet, à l'assurance de ma meilleure considération.

La Présidente



AVIS DU DEPARTEMENT
AVIS PREALABLE A ENQUETE D'UTILITE PUBLIQUE
PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN DU FAUBOURG DU SOLEIL
Commune d'ALES

Le Président d'Alès Agglomération a sollicité le Sous-Préfet d'Alès pour mettre en œuvre une procédure d'enquête publique sur l'utilité publique du nouveau projet de renouvellement urbain du Faubourg du Soleil à Alès, intégrant également une enquête parcellaire.

Cette demande est motivée par les objectifs suivants :

- Requalifier largement les espaces publics, en mettant l'accent sur les modes doux et les espaces verts ;
- Forte intervention forte sur l'habitat avec des réhabilitations lourdes, des démolitions et reconstructions, de nouveaux programmes immobiliers et une intervention incitative ou coercitive sur les autres immeubles dans le cadre de l'OPAH RU.

Cette phase de l'ANRU2 a fait l'objet d'une Convention opérationnelle « Faubourgs du Soleil et de Rochebelle » - opérations d'aménagement en restructuration urbaine – signée le 2 juin 2021 entre l'EPF Occitanie, la Communauté Alès Agglomération et Logis Cévenols approuvée par le Préfet de Région le 3 juin 2021.

Par courrier électronique reçu le 29 octobre 2025, ce dossier a été transmis par le Sous-Préfet d'Alès à la Présidente du Conseil départemental du Gard pour avis préalable.

I. Projet et incidence sur le domaine public routier départemental

Le périmètre de l'aménagement ne concerne aucune route départementale.

II. Incidence environnementale du projet

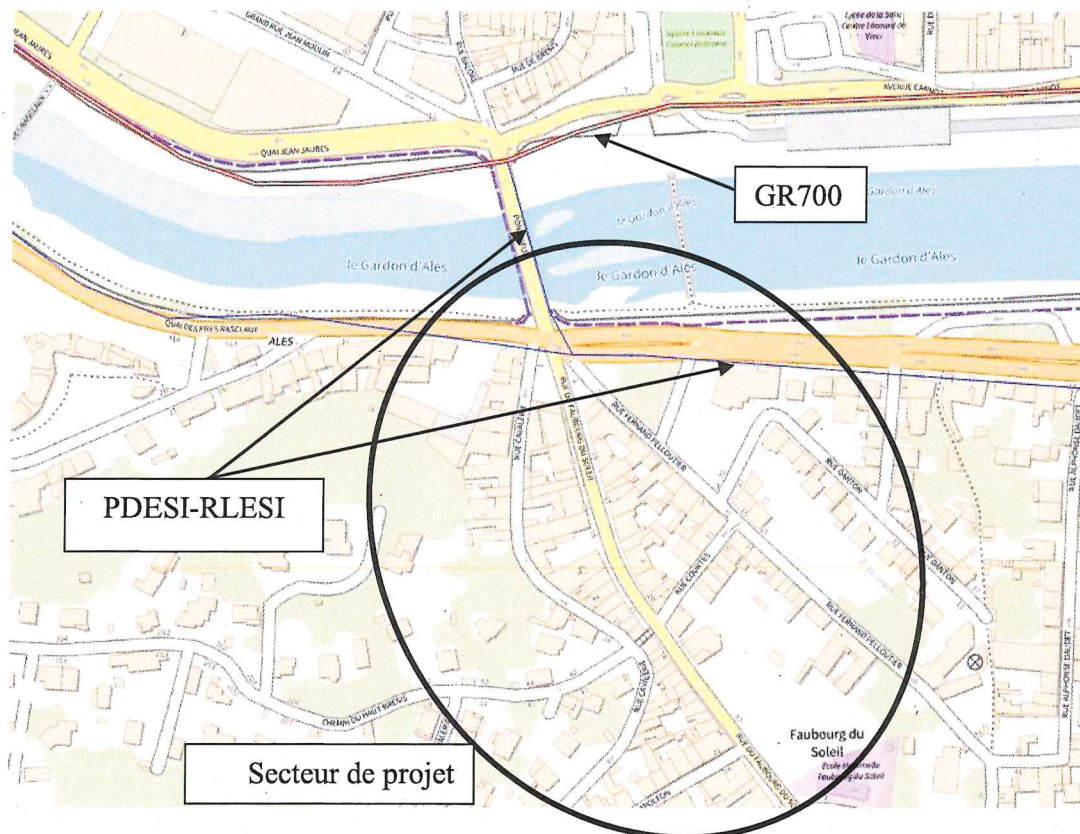
Les documents présentés ne posent pas de diagnostic initial sur les enjeux liés à la biodiversité, au paysage ou à la protection de l'environnement.

Toutefois aucun site issu de l'Atlas Départemental des ENS du Gard adopté en juin 2007 n'est concerné par le projet, le quartier étant largement urbanisé.

III. Incidence sur le Plan Départemental des Espaces Sites et Itinéraires

Les documents présentés n'évoquent pas le sujet des sentiers de randonnées labélisés.

A noter que le Faubourg du Soleil est concerné par un sentier du réseau local d'itinéraires inscrits au PDESI et que ce dernier est connecté au GR® 700 « Le chemin de Régordane » (du Puy-en-Velay à Saint-Gilles-du-Gard) par le Pont Vieux.



IV. Avis du Département

Compte tenu du dossier fourni, le Département exprime un avis favorable au projet.

Le dossier gagnerait toutefois en précision en intégrant les observations ci-dessus concernant le PDESI, afin de s'assurer du bon maintien de ces itinéraires.

Sujet : Re: Tr: [INTERNET] [France transfert] pli reçu de christine.deleuze@gard.gouv.fr : Demande d'avis sur DUP faubourg du Soleil à Alès

De : POUGET Bruno (Chargée d'étude planification-aménagement-habitat) - DDTM 30/SATC/ADE <bruno.pouget@gard.gouv.fr>

Date : 10/12/2025 15:41

Pour : christine.deleuze@gard.gouv.fr

Copie à : ARRIGHI Lolita - DDTM 30/SATC/CSS <lolita.arrighi@gard.gouv.fr>, ROSSIGNOL Marion - DDTM 30/SATC/ADE <marion.rossignol@gard.gouv.fr>, JACQUET-FONTAINE Helene (Chef d'unité) - DDTM 30/SATC/ADO <helene.jacquet-fontaine@gard.gouv.fr>, DALVERNY Sandrine (Chargée d'étude planification-aménagement-habitat) - DDTM 30/SATC/ADE <sandrine.dalverny@gard.gouv.fr>, nathalie.fernandez@gard.gouv.fr

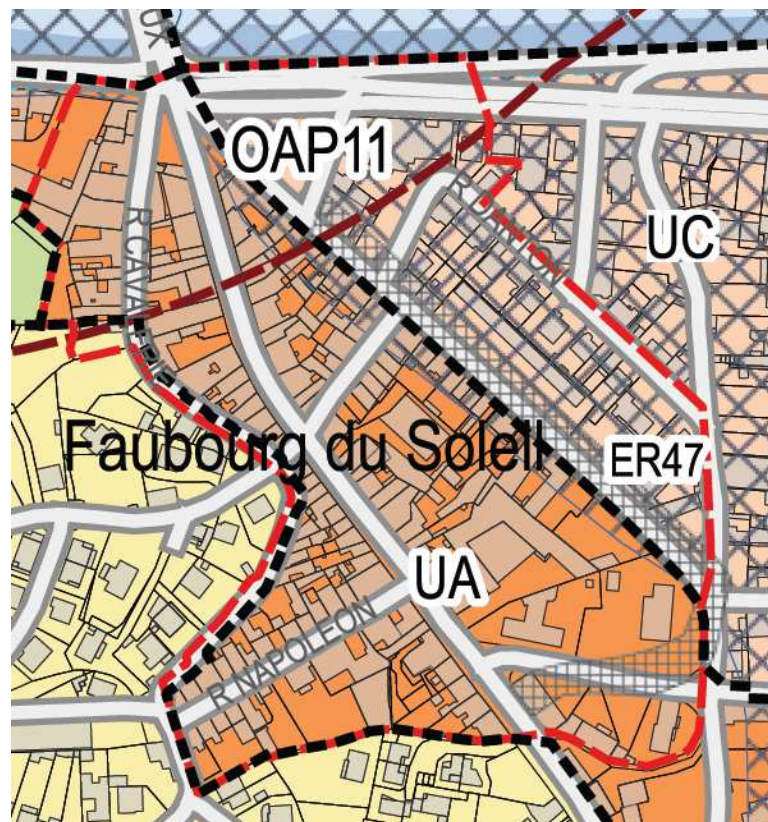
Bonjour,

Le secteur du projet de DUP est situé dans les zones UA et UC du PLU et respecte L'OAP n°11 du Faubourg du soleil. Cette OAP a fait l'objet d'une modification du PLU d'Alès qui est en cours de finalisation (fin de l'enquête publique le 13 octobre 2025).

Le périmètre de la DUP est en partie nord, situé dans le périmètre des 500m de "la cathédrale Saint Jean" et du "palais épiscopal". **Il est donc nécessaire que la commune associe l'ABF au projet.**

De plus, le secteur situé en zone UC est impacté par la zone R-U du PPri ainsi qu'une petite partie de la zone UA. Les projets 2-3-4-12 et 17 sont totalement en zone R-U du PPri ; le projet 10 n'est lui que partiellement impacté.





- 2 Élargissement de la rue F.Pelloutier (création de trottoirs,déplacements doux, végétalisation, éclairage)
- 3 Aménagement du carrefour Rue du Faubourg du Soleil / Quai / Pont Vieux)
- 4 Aménagement d'une place en entrée de Faubourg

12 Construction de logements en accession à la propriété

17 *Construction de logements en accession à la propriété et
possiblement de commerces et bureaux après démolition
des bâtiments existants – projet privé – hors NPNRU*

10 *Construction de logements en accession à la propriété et
possiblement de commerces et bureaux après démolition
des bâtiments existants*

En conclusion, le PLU n'empêche pas le projet (après approbation de sa modification), mais le PPRI et l'ABF peuvent le contraindre.

Bruno POUGET

Chargé d'études planification, aménagement, habitat

Aménagement durable Est

Service aménagement territorial des Cévennes

1910 chemin de Saint Étienne à Larnac - 30319 ALÈS Cedex

Tél : 04 66 56 27 84

www.gard.gouv.fr



Direction Départementale
des Territoires et de la Mer

----- Message transféré -----

Sujet : [INTERNET] [France transfert] pli reçu de christine.deleuze@gard.gouv.fr : Demande d'avis sur DUP
faubourg du Soleil à Alès

Date : Tue, 2 Dec 2025 10:41:25 +0100 (CET)

De : > nepasrepondre (par Internet, dépôt [bounces-
257944294-2676016153@mail.francetransfert.numerique.gouv.fr](mailto:bounces-257944294-2676016153@mail.francetransfert.numerique.gouv.fr))
<nepasrepondre@mail.francetransfert.numerique.gouv.fr>

Répondre à : christine.deleuze@gard.gouv.fr

Pour : lolita.arrighi@gard.gouv.fr



Vous avez reçu un pli

Expéditeur : christine.deleuze@gard.gouv.fr

Objet : Demande d'avis sur DUP faubourg du Soleil
à Alès

Message : Bonjour,

En l'absence de retour de votre part à ce jour je vous
retourne à nouveau ma demande d'avis sur le projet de
DUP dans le cadre du NPNRU du faubourg du Soleil à Alès.
J'avais bien reçu votre retour pour la DUP sur le faubourg
de Rochebelle mais pas pour celui-ci.
Désolée mais il ne s'agissait pas d'un doublon, nous avons
deux projets identiques sur Alès en NPNRU...

Merci par avance pour votre réponse, le lancement d'une enquête groupée est prévu en janvier 2026.

Cordialement

Contenu du pli : 4 élément(s), 96.39 Mo au total

- **Faubourg du Soleil_Enquête préalable DUP_Annexes** • fichier pdf • 35.4 Mo
- **Faubourg du Soleil_Enquête préalable DUP_V2** • fichier pdf • 59.51 Mo
- **Faubourg du Soleil_Enquête parcellaire et plan parcellaire** • fichier pdf • 978.97 Ko
- **Lettre demande d'avis 29 10 25** • fichier pdf • 535.31 Ko

Date de validité : **01/01/2026** (au-delà le téléchargement ne sera plus possible)

Pour accéder au pli vous aurez besoin d'un mot de passe qui vous a été transmis dans un courriel séparé.

Accéder au pli

Si le bouton ne fonctionne pas dans votre messagerie, utilisez le lien : [Accéder au pli](#)

Nîmes, le **19 DEC. 2025**

N. Réf. : 2025/ n° 966
Affaire suivie par E. RICHARD
Tél : 04 66 21 73 77

Monsieur le Sous-Préfet d'Alès
3 boulevard Louis Blanc
CS 20905 - 30 107 Alès Cedex

Copie à : Christine DELEUZE / Bureau des collectivités territoriales et du développement local

Objet : Avis de l'EPTB dans le cadre de la procédure d'instruction avant enquête publique relative à la requalification urbaine du Faubourg du soleil à Alès

Monsieur Le Sous-Préfet,

Suite à la sollicitation de vos services sur le dossier cité en objet, par courriel en date du 29/10/2025, je vous prie de bien vouloir trouver ci-dessous les remarques de l'EPTB Gardons. Ce projet est porté par une collectivité dont le Président de l'EPTB et la première Vice-Présidente sont en responsabilité, étant membres du conseil communautaire. Dans ce cas de figure, le Comité syndical de l'EPTB Gardons a décidé, par délibération n°2019/65, de donner délégation à un Vice-Président n'étant pas en responsabilité dans la collectivité objet de la demande d'avis pour la gestion des avis EPTB.

L'analyse du dossier transmis n'appelle que des remarques d'ordre général et conduit à un avis favorable.

Dans le cadre de la conception des aménagements, la désimperméabilisation pourra être mise en œuvre afin de favoriser l'infiltration des eaux. Les espaces végétalisés pourront être organisés afin d'intercepter le ruissellement des parties imperméabilisées afin de pouvoir pénétrer dans le sol, de favoriser la croissance des végétaux et réduire l'arrosage. Les débits dans le réseau d'assainissement pluvial s'en trouveront réduits. L'intégration de « noues », de dépressions, peut également contribuer à ces objectifs d'infiltration et de ralentissement des écoulements.

De plus, des récupérateurs d'eau de pluie peuvent être prévus dès la phase conception pour l'arrosage des espaces verts. En matière de plantation, les espèces végétales méditerranéennes seront privilégiées pour réduire la consommation d'eau.

Les services de l'EPTB Gardons restent disponibles pour les précisions et compléments d'informations que vous jugerez utiles.

Veuillez agréer, Monsieur le Sous-Préfet, l'expression de ma haute considération.

Le Vice-Président

François ABBOU



Alès, le 6 novembre 2025

DGA Développement du Territoire
Service Urbanisme et Foncier
Affaire suivie par : Boris Favier
boris.favier@alesagglo.fr
04 66 86 64.12

N/Réf : LP/BF

Objet : Saisine pour avis dans le cadre de la procédure
d'instruction avant enquête publique – Déclaration Utilité Public –
Faubourg du Soleil

Sous-préfecture d'Alès
3 boulevard Louis Blanc
CS20905
30107 ALÈS CEDEX

Monsieur le Sous-Préfet,

En application des articles L121-1 et suivants et R112-1 et suivants du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, vous nous avez saisi pour avis dans le cadre de la procédure d'instruction avant l'enquête publique unique relative au nouveau programme de renouvellement urbain du faubourg du Soleil à Alès.

Après étude du dossier, nous vous faisons part de l'**avis favorable** de la Ville d'Alès sur ce projet. En effet, ce projet de requalification urbaine s'inscrit dans la logique de l'orientation d'aménagement et de programmation n°11 annexée au plan local d'urbanisme qui concerne ce quartier. Sachez que cette dernière est en cours de modification pour permettre une parfaite adéquation avec le projet présenté dans le cadre de la présente DUP. Les interventions envisagées permettront de requalifier le secteur, en proposant une rénovation ambitieuse des espaces publics mais en permettant également la construction de logements neufs, en locatif social ou en accession, qui participeront à créer une mixité d'habitat dans le quartier.

Je vous prie d'agréer, **Monsieur le Sous-Préfet**, l'expression de mes salutations distinguées.



Le Maire
Président d'Alès Agglomération
Conseiller régional Occitanie

Christophe RIVENQ

Alès, le 14 novembre 2025

DGA Développement du Territoire
Affaire suivie par : Christel FIETKAU-GORDOT
scot@payscevennes.fr
04 66 56 43 05

N/Réf : PC/LP/CFG

Objet : Saisine pour avis préalable avant mise en enquête publique relative à l'opération de requalification urbaine du faubourg du Soleil à Alès

Sous-préfecture d'Alès
3 boulevard Louis Blanc
CS20905
30107 ALÈS CEDEX

Monsieur le Sous-Préfet,

Vous nous avez saisi pour avis préalable sur le dossier d'enquête publique portant sur l'opération de requalification urbaine du faubourg du Soleil à Alès dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU).

Après étude du dossier, nous vous faisons part de l'**avis favorable** du SCoT du Pays des Cévennes sur ce projet. En effet, ce projet de requalification urbaine s'inscrit pleinement dans la politique souhaitée du Pays des Cévennes de lutte contre l'habitat indigne et très dégradé du parc de logements ancien et répond à la prescription inscrite dans le Document d'Orientation et d'Objectifs de définition et de mise en œuvre d'une stratégie foncière et de mobilisation des crédits publics.

Je vous prie d'agréer, **Monsieur le Sous-Préfet**, l'expression de mes salutations distinguées.



**Le Président du Syndicat Mixte du Pays
des Cévennes**

Christophe RIVENQ