

Service : Foncier
Tél : 04.66.86.40.12
Réf : PC/LP/LG/BF/GJ

N°26_02_21

EXTRAIT DU REGISTRE
DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

SÉANCE DU MARDI 7 AVRIL 2026

Convoqué le lundi 30 mars 2026, le Conseil Municipal s'est réuni à l'ATOME, salle des assemblées, le mardi 7 avril 2026 à 18h00, sous la présidence de Monsieur Christophe RIVENQ, Maire.

Thibault PELLISSIER est nommé secrétaire de séance.

MEMBRES PRÉSENTS (41) : Christophe RIVENQ, Maire, Max ROUSTAN, Martine MAGNE, Alain BENSAKOUN, Catherine LARGUIER, Christian CHAMBON, Léa BOYER, Pierre MARTIN, Michèle VEYRET, Alain AURÈCHE, Marie-Claude ALBALADEJO, Christophe CLAUZEL, Raphaële NAVARRO, Aimé CAVAILLÉ, Gérard PALMIER, Armande LAUPIES, Jean-Claude ROUILLON, Marie-Christine PEYRIC, Rose-Marie SOUSTELLE, Hélène CAYRIER, Marc BENOIT, Antonia CARILLO, Daniel CANAL, Catherine DAUFÈS-ROUX, Fabienne FAGES-DROIN, Ysabelle CASTOR, Valérie MEUNIER, Jean-Régis MASSON, Alexandra LAGULHON, Laurent DOUDOUX, Méryl FRIZON-DEBIERRE, Vincent BEHGDAD, Emiliano HACQUEL, Lucette CAMACHO, Sylvie TRIBES, Alexandre BELAIR, Fabien PELAT, Jenny-Rose GUERCHOUX, Anthony BORDARIER, Sandra CARTULAT, Thibault PELLISSIER.

POUVOIRS (2) : Cyril LAURENT (*pouvoir à Ysabelle CASTOR*), David VIEUX (*pouvoir à Alexandre BELAIR*).

OBJET : Renouvellement de l'application d'un Droit de Prémption Urbain « renforcé » sur les secteurs des Faubourgs du Soleil et de Rochebelle

Le Conseil Municipal,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'Urbanisme, et notamment ses articles L. 211-4 et R. 211-4 dernier alinéa,

Vu la délibération n°87.05.18 du Conseil Municipal du 9 octobre 1987 instaurant un droit de préemption ;

Vu la délibération n°13.06.13.1 du Conseil Municipal du 24 juin 2013 portant institution d'un droit de préemption en rapport avec le Plan Local d'Urbanisme (PLU) ;

Vu la délibération n°21_06_27 du Conseil Municipal du 20 décembre 2021 approuvant la révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la Ville d'Alès ;

Vu la délibération n°25_06_25 du Conseil Municipal du 15 décembre 2025 approuvant la procédure de modification de droit commun n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la Ville d'Alès ;

Vu la délibération n°26_01_07 du Conseil Municipal du 28 mars 2020 ~~donnant délégation au~~ Conseil Municipal au Maire en application des articles L2122-22 du Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment lui permettant d'exercer, dans tous les cas, au nom de la commune, les droits de préemption définis par le Code de l'Urbanisme, de déléguer l'exercice de ces droits à l'occasion de l'aliénation d'un bien selon les dispositions prévues au premier alinéa de l'article L213-3 de ce même code chaque fois que ce sera nécessaire ;

Vu la convention du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain d'Alès signée le 17 décembre 2021 et l'avenant signé le 24 juin 2024,

Considérant que l'institution d'un Droit de Préemption Urbain « renforcé » permet de soumettre au Droit de Préemption Urbain :

- un ou plusieurs lots constitués soit par un seul local (à usage d'habitation, à usage professionnel ou à usage professionnel et d'habitation), soit par un tel local et ses locaux accessoires, soit par un ou plusieurs locaux accessoires d'un tel local, compris dans un bâtiment effectivement soumis, à la date du projet d'aliénation, au régime de la copropriété.

Cette copropriété doit être issue d'un partage total ou partiel d'une société d'attribution ou, en l'absence d'un tel partage, son règlement de copropriété doit avoir été publié au service de publicité foncière depuis au moins 10 ans, afin d'échapper au droit de préemption ;

- des actions ou parts de sociétés coopératives de construction (titre II de la loi n° 71-579 du 16 juillet 1971, le titre III ayant été abrogé) et donnant vocation à l'attribution d'un local d'habitation, professionnel ou mixte ;

- des bâtiments achevés depuis moins de quatre ans,

Considérant que les quartiers du Faubourg du Soleil et du Faubourg de Rochebelle font l'objet d'un projet de renouvellement urbain dans le cadre du NPNRU d'Alès,

Considérant que la stratégie du NPNRU dans le Faubourg du Soleil et le Faubourg de Rochebelle vise à introduire davantage de mixité en termes d'habitat et de fonctions urbaines, à lutter contre l'habitat dégradé, à développer les équipements et services à la population et à faciliter les mobilités durables,

Considérant que ce projet de requalification est décliné en 2 Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du Plan Local d'Urbanisme : les OAP n°11 et n°12,

Considérant que les acquisitions de certains immeubles compris dans le périmètre du Faubourg du Soleil et du Faubourg de Rochebelle sont nécessaires pour permettre la réalisation du projet d'aménagement et de renouvellement urbain de ces quartiers inscrit au NPNRU,

Considérant que l'étude pré-opérationnelle d'amélioration de l'habitat, initiée dans le cadre du protocole de préfiguration du NPNRU d'Alès, fait état de la présence d'une trentaine de copropriétés anciennes (construction antérieure à 1946),

APRÈS AVOIR DÉLIBÉRÉ ET PROCÉDÉ AU VOTE,

DÉCIDE

du renouvellement de l'application du Droit de Préemption Urbain « renforcé » au profit de la Commune d'Alès sur les périmètres des OAP n°11 et 12 du PLU correspondants aux secteurs du Faubourg du Soleil et du Faubourg de Rochebelle.

PÉRIMÈTRE FAUBOURG DU SOLEIL
extrait du PLU – OAP n°11



Identification

- **Emprise : 6,7 ha**
- Requalification et rénovation urbaine.
- Restauration du patrimoine bâti.
- Application du programme ANRU pour l'amélioration de l'Habitat et le renouvellement urbain.





Identification

- Emprise : 6,2 ha
- Requalification et rénovation urbaine.
- Restauration du patrimoine bâti.
- Application du programme ANRU pour l'amélioration de l'Habitat et le renouvellement urbain.



Votants : 43
Pour : 43 - Unanimité
Contre : 0
Abstention : 0

Pour extrait certifié conforme

Le Maire

Christophe RIVENQ



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