



PERMIS D'AMÉNAGER

PA2

Notice décrivant le terrain et le projet d'aménagement prévu

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



PARTIE A . Présentation de l'état initial



La Faubourg du Soleil est un quartier ancien de la Ville d'Alès, constitué en majeure partie d'immeubles de faubourgs ancien bâtis en limite de la trame viaire. La majeure partie des espaces publics est constituées de voies de circulation ou de zones de stationnement et peu de place est laissé aux piétons.

La rue du Faubourg du Soleil constitue l'axe structurant du quartier., qui permet de relier le centre ville d'Alès aux communes du sud de l'agglomération Elle est constituée d'une voie à double sens avec du stationnement longitudinal de part et d'autre et de trottoirs étroits. Deux feux de circulation sont situés sur la voie : à l'intersection de la rue Napoléon et au croisement de l'avenue Jules Guesde et du Pont Vieux. Le bâti est constitué d'alignements d'immeubles de Faubourgs, avec parfois des accès à des garages.

La circulation dans la rue des jardins se fait dans les deux sens et permet de relier le quartier résidentiel de la prairie. L'intersection sur la rue du Faubourg du Soleil est une priorité à droite, située au droit de l'entrée de l'école maternelle. L'accès à cette dernière est exiguë (simple

portillon sur le trottoir), ce qui rends ses accès dangereux. Les constructions sont essentiellement pavillonnaires sur cet axe.

La rue de la Cavalerie est une rue à sens unique Nord/Sud très étroite et aménagée d'une simple voie de circulation sans trottoir, la largeur ne le permettant pas. Elle dessert sur son côté Est les arrières des immeubles situés sur la rue du Faubourg du Soleil et sur son côté Ouest, une partie d'immeubles anciens, puis des construction pavillonnaires plus récentes. Il existe dans cette rue 2 bâtiments d'activité, situés aux numéros 8 et 10 rue de la Cavalerie (un garage automobile et un atelier) qui seront démolis pour créer une zone de stationnement dans le cadre du projet.

La rue Fernand Pelloutier est une rue à sens unique Nord/Sud, avec une bande de stationnement longitudinal et des trottoirs très étroits et discontinus. Il s'agit d'une voie de desserte locale qui permet l'accès au quartier résidentiel de la prairie. Elle est située en contrebas de la rue du Faubourg du Soleil. Il existe deux accès à cette rue : soit directement depuis le carrefour du pont vieux, soit depuis l'avenue Jules Guesde, avec un accès au droit de l'ancien garage Speedy (parcelle CN421). Une zone de stationnement est aménagée à l'intersection de ces deux accès à la rue Fernand Pelloutier, sous les arbres.

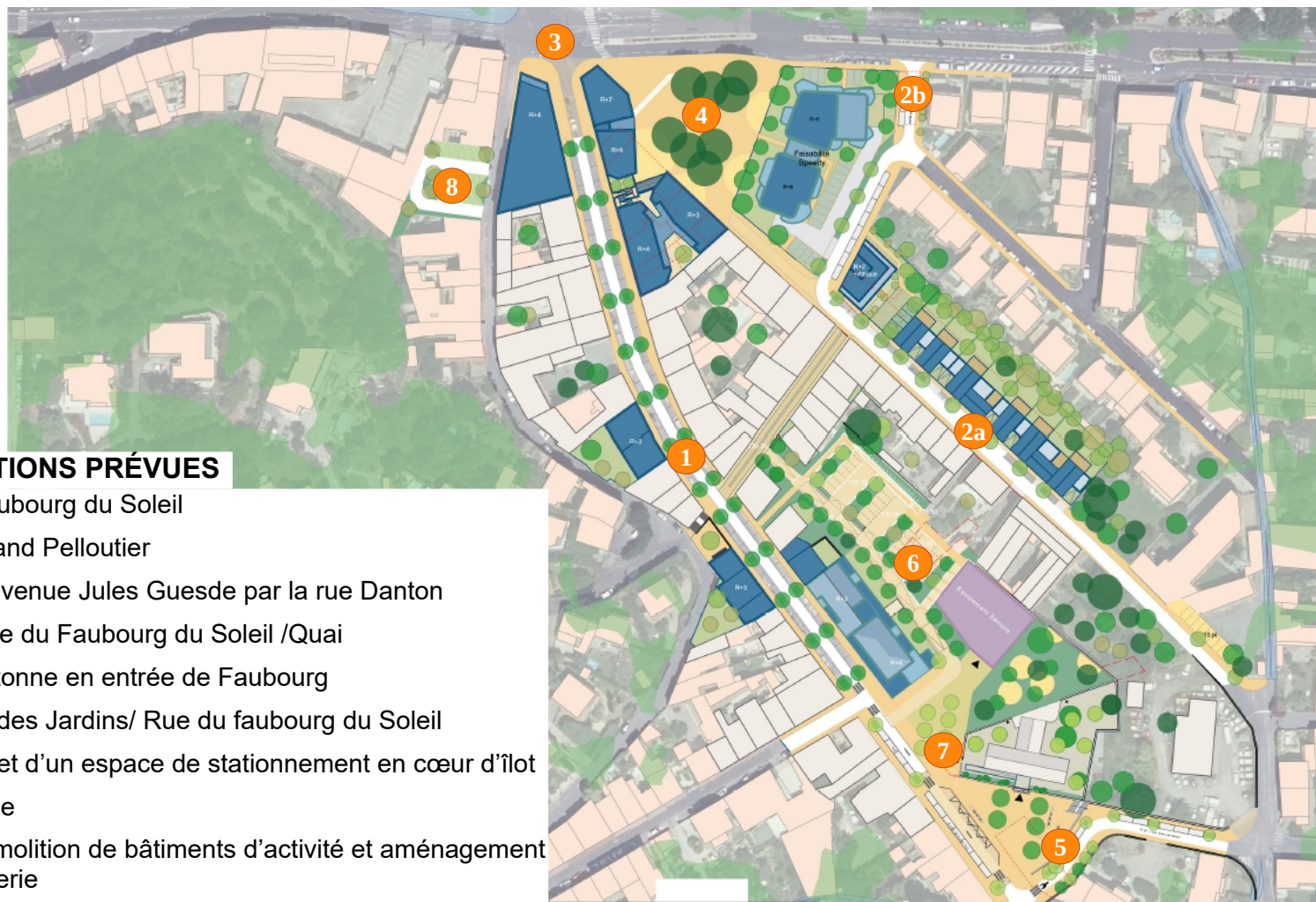
Une connexion avec la rue Danton existe entre le n°9 et le n°13 rue Fernand Pelloutier, avec l'aménagement d'une zone de stationnement au droit de l'intersection.

La rue Courtès est une rue très étroite, constituée d'une simple voie de circulation en sens unique, qui permet de relier la rue Fernand Pelloutier à la rue du Faubourg du Soleil. Seuls les résidents utilisent cette rue très exiguë. Sa faible largeur ne permet pas la matérialisation de trottoirs. L'usage est partagé.

Le cœur d'îlot constitué par les rue Fernand Pelloutier, rue des Jardins, rue du Faubourg du Soleil et rue Courtès était constitué d'un garage automobile et d'un entrepôt. Les immeubles donnant sur la rue du Faubourg du Soleil étaient dans un état de dégradation ne permettant pas leur rénovation. Il a donc été décidé dans le cadre du projet de renouvellement urbain d'intégrer ces espaces entièrement urbanisés dans le projet de transformation, et de leur donner un usage d'espace public. Les travaux de construction liés à cette zone sont déjà en cours de réalisation.

Les espaces verts sont inexistants sur les espaces publics actuels en dehors des 8 arbres situés sur la place au nord de la rue Fernand Pelloutier et la bande plantée sur l'avenue Jules Guesdes.

PARTIE B . Présentation du projet



REPÉRAGE DES INTERVENTIONS PRÉVUES

1. Requalification de la rue du Faubourg du Soleil
- 2a. Élargissement de la rue Fernand Pelloutier
- 2b. Création d'une connexion à l'avenue Jules Guesde par la rue Danton
3. Aménagement du carrefour Rue du Faubourg du Soleil /Quai
4. Aménagement d'une place piétonne en entrée de Faubourg
5. Sécurisation du carrefour Rue des Jardins/ Rue du faubourg du Soleil
6. Création d'une voie, d'un parc et d'un espace de stationnement en cœur d'îlot
7. Création d'un parvis pour l'école
8. Création de parkings après démolition de bâtiments d'activité et aménagement de l'amorce de la rue de la Cavalerie

1. Requalification de la rue du Faubourg du Soleil

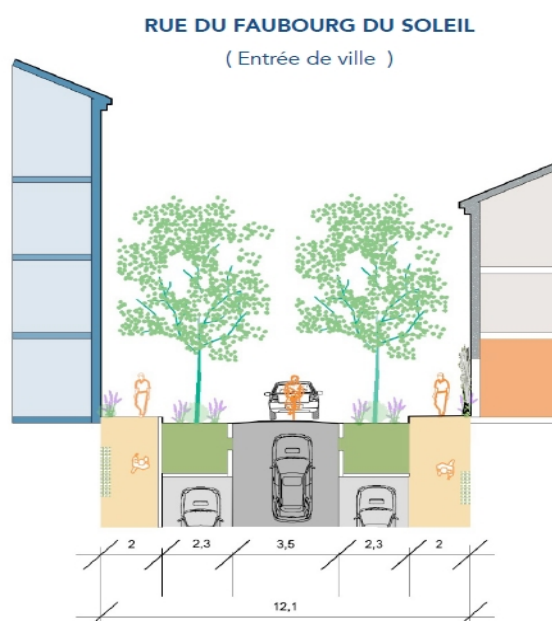
Afin d'améliorer le cadre de vie du Faubourg, le projet prévoit de réduire la place laissée à la voiture sur la rue du Faubourg du Soleil.

Le passage en sens unique de la rue du Faubourg du Soleil permettra d'élargir les trottoirs de chaque côté de la rue tout en maintenant un stationnement longitudinal de part et d'autre de la voie 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 imperméabilisé.

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 parcelles situées 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 4000 m².

2. Élargissement de la rue Fernand Pelloutier

Pour permettre la modification des sens de circulation du quartier, la rue Fernand Pelloutier sera également entièrement réaménagée et élargie.

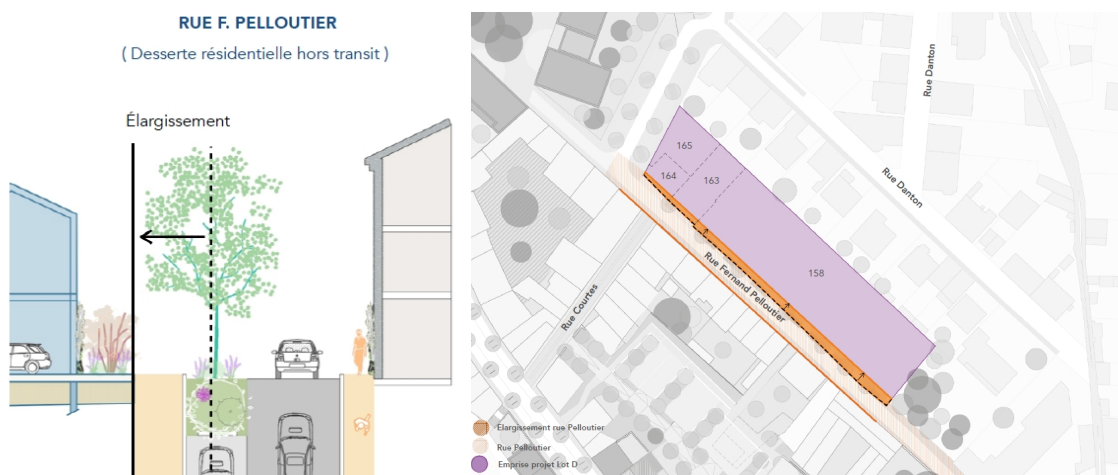
Son tracé sera modifié, de manière à supprimer son accès direct depuis le Pont Vieux et à piétonniser la place située en entrée de Faubourg (actuellement occupé par une zone de stationnement, voir n°4). Un nouvel accès depuis l'avenue Jules Guesde sera créé, sur la parcelle CN421, en limite avec la parcelle CN130. Pour cela, un échange parcellaire est prévu entre Alès Agglomération et le propriétaire de la parcelle CN421.

L'aménagement de l'avenue Jules Guesde sera modifié au droit de cette nouvelle intersection de manière à créer un tourne à gauche pour les véhicules en provenance de l'Est. 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 10m, 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. 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, un large trottoir sera conservé du côté de la parcelle CN591 et des passages piétons seront aménagés de part et d'autre pour permettre la continuité piétonne.

Cet élargissement est rendu possible par la maîtrise foncière des parcelles CN164-165-163-158 où un projet de construction de logement en accession est prévu, en retrait de la limite actuelle.

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 3400 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 (lot A et B)

Le carrefour a feu sera conservé mais retravaillé (emplacement des feux de circulation, modification du nombre de voies).

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 : 1050 m²

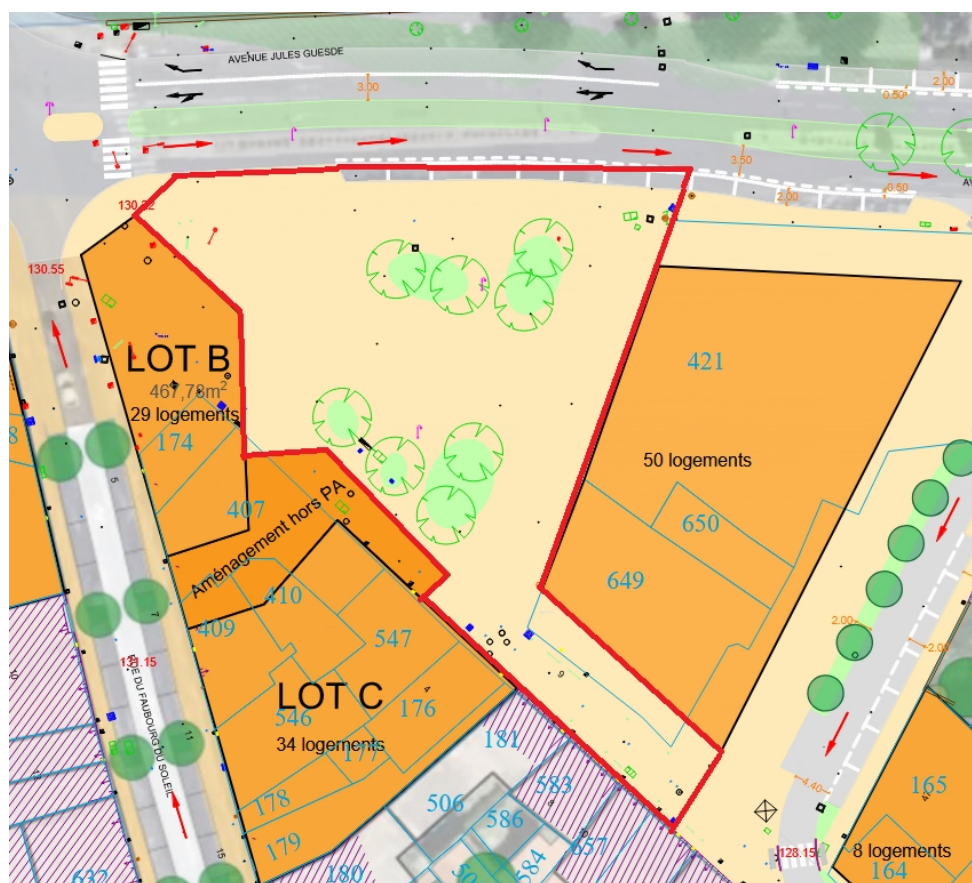
4. Aménagement d'une place en entrée de Faubourg

La place libre située entre l'amorce nord de la rue Fernand Pelloutier et le quai Jules Guesde est actuellement aménagée 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 8 majestueux arbres existants qui participent pleinement à la qualité du lieu.

Le dessin détaillé de la place et ses altimétries seront définis dès que les projets de construction situés de part et d'autre de la place seront connus, tout en maintenant des zones d'espace vert au pied de arbres.



Emprise de la zone aménagée

La superficie de la place aménagée sera de 2250 m² environ.

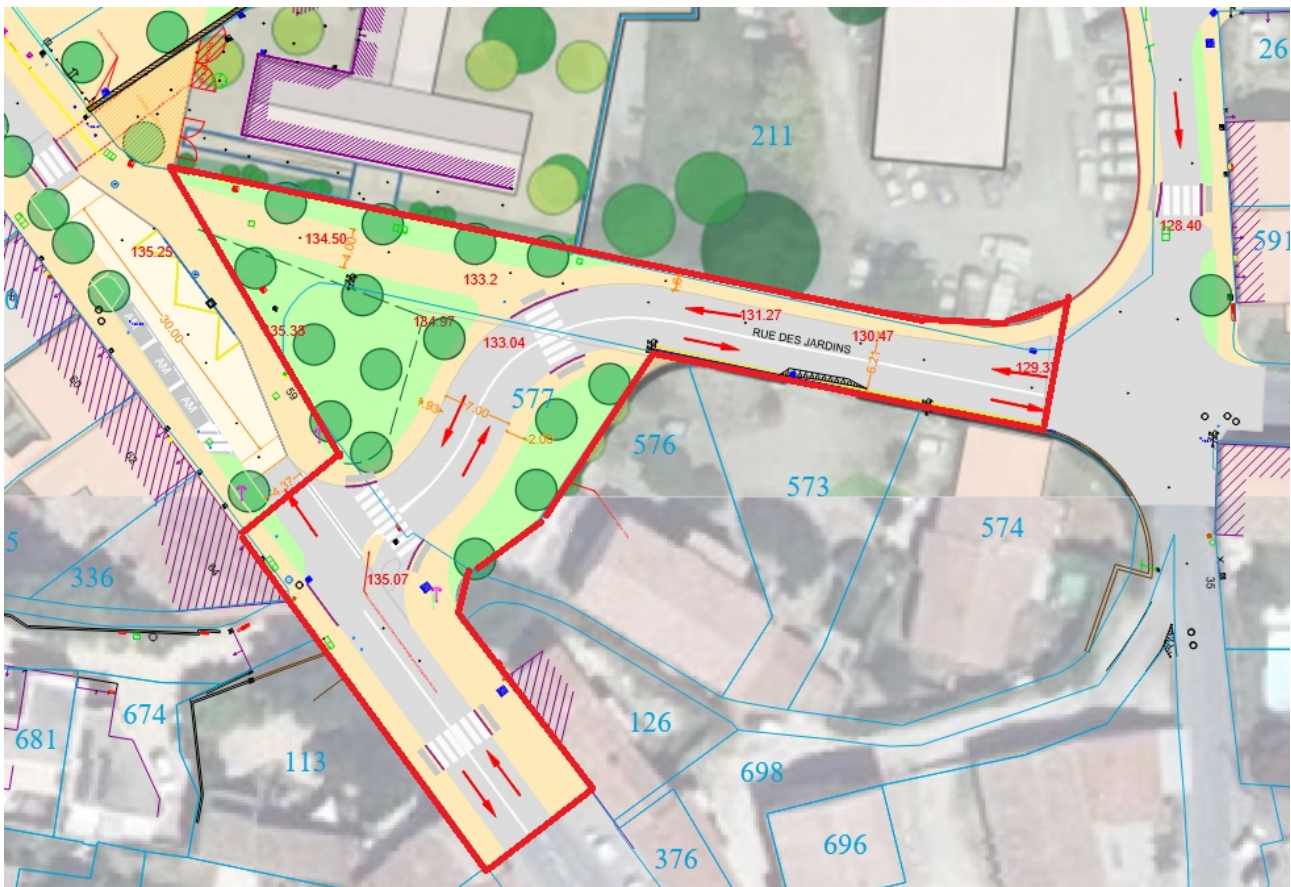
5. Sécurisation du carrefour Rue des Jardins/ Rue du faubourg du Soleil

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.

Cette nouvelle intersection marquera le début du sens unique de la rue du Faubourg du Soleil (voir n°1). L'espace libéré le long du mur de soutènement de l'école maternelle sera aménagé avec de larges espaces verts plantés et un cheminement piéton de 4m (qui fera office également de voie pompier) permettant une circulation aisée des piétons aux abords de l'école et du nouveau parvis (n°7).

Le nouveau tracé de la voirie permettra également d'aménager un trottoir de part et d'autre de la rue.



Emprise de la zone aménagée

La surface concernée par ce nouvel aménagement routier est d'environ 1850 m².

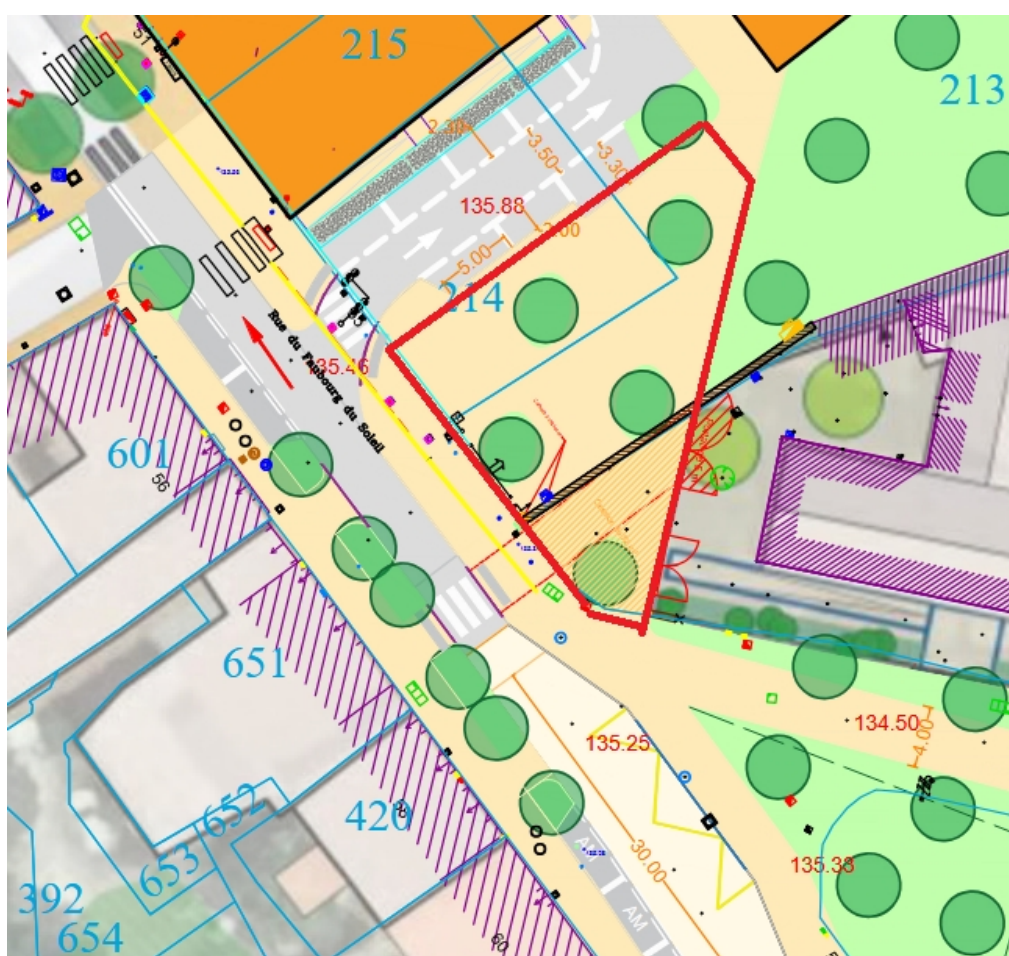
7. Création d'un parvis pour l'école

Le dévoiement de la rue des Jardins, présenté en n°5, et les travaux du cœur d'îlot, présentés en n°6, seront reliés par un nouveau parvis pour l'école maternelle.

Le mur de clôture existant de l'école maternelle sera démoli et reconstruit de manière à augmenter l'espace libre au droit de la rue du Faubourg du Soleil et de faciliter les cheminements piétons lors des entrées et sorties des enfants. La cour de l'école se situant de l'autre côté du bâtiment (côté Est), la qualité de l'accueil des enfants ne sera pas impactée négativement.

Cet aménagement de 400 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, facilitant le trajet des enfants vers la cantine les midis.

Des arbres seront plantés sur cet espace pour conserver des zones ombragées, indispensable lors de l'attente des parents.



Emprise de la zone aménagée

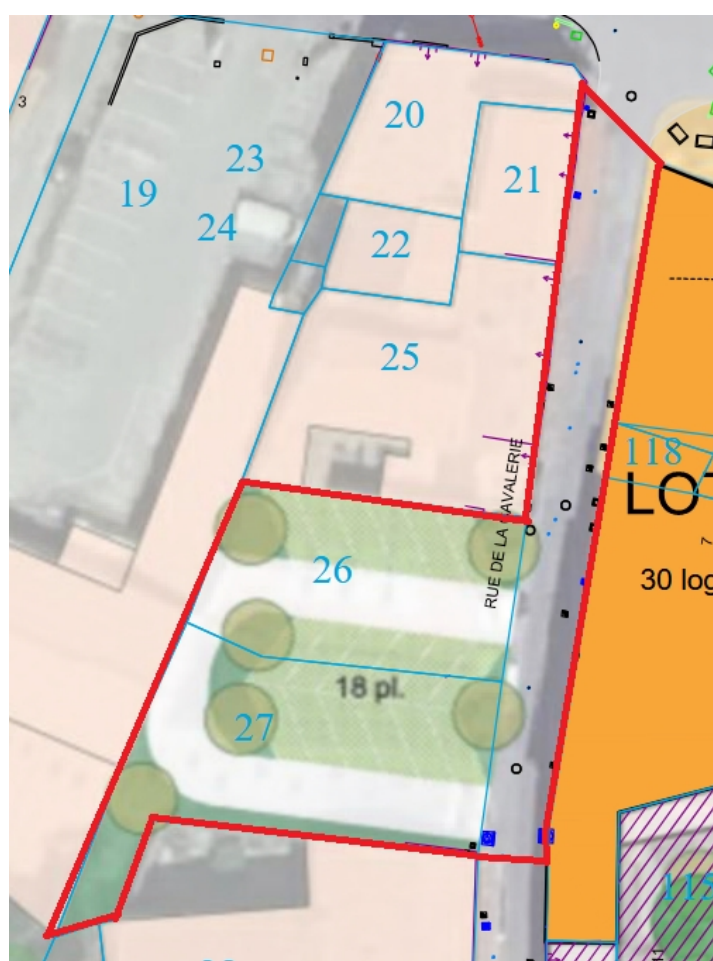
8. Création de parkings après démolition de bâtiments d'activité

Le projet de renouvellement urbain prévoit d'une part la construction de nombreux logements dans le quartier et d'autre part la suppression d'aires de stationnement existantes au profit d'aménagements piétons, plus qualitatifs pour la vie de quartier.

Pour palier à cette diminution de place de stationnement, il est prévu l'aménagement d'une poche d'environ 18 places de stationnement dans la rue Cavalerie, en place d'actuels bâtiments d'activité.

La superficie de cet aménagement est de 900 m² environ.

L'amorce de la rue de la Cavalerie, du carrefour du Pont Vieux jusqu'à cet espace de stationnement sera réaménagé dans le cadre du projet (réfection des enrobés).



Emprise de la zone aménagée

BILAN DES SURFACES AMÉNAGÉES ET MATERIALITE

Au total le permis d'aménagé s'étend sur le domaine public actuel (rues, places, espace de stationnement ...), sur le cœur d'îlot, sur les parcelles CN421, 577, 26, 27 et les parties de parcelles CN649,164,163,158,590,423 et 674, représentant environ 17 150 m².

Le projet d'aménagement a été pensé de manière à accompagner et compléter les projets de constructions prévus sur le secteur :

- 197 logements neufs environ :
 - 21 logements au droit du cœur d'îlot côté Faubourg du Soleil)
 - 33 logements locatifs sociaux sous maîtrise foncière de Logis Cévenols (Parcelles CN103-104-105, Parcelles CN226-227-228-229-230-231-232 et Parcelles CN220-221-648p)
 - 93 logements en accession qui seront construits par des opérateurs privés suite à démolition des bâtis existants par Alès Agglomération (lots A, B et C sur les parcelles CN116-118-606-606, parcelles CN174-407-409-410-546-547-179-177-178-179 et une partie du domaine public déclassé)
 - environ 50 logements en accession construit par un opérateur privé (parcelles CN421p-650-649p et une partie du domaine public déclassé)
 - 8 maisons en bande et 8 logements collectifs en accession dans la rue Fernand Pelloutier (parcelles CN165-164p-163p-158p)
- des locaux commerciaux situé en RDC des projets de logements pour animer les façades sur rue.
- Un équipement public construit dans le cœur d'îlot par la Ville d'Alès

L'ensemble des construction fera l'objet de permis de construire propre à l'emprise des projets.

Les matériaux mis en œuvre dans cet aménagement seront choisis de manière à traiter les espaces avec le même soin que les espaces requalifiés de la Grand Rue Jean Moulin, à savoir :

- Trottoirs et espaces publics piétonnisés : béton désactivé
- Voie de circulation et places de stationnement : enrobé
- Bordures de voirie : pierre ou matériau similaire

Les plantations seront choisies dans des essences adaptées et résistantes au climat local et de manière à créer une diversité dans le paysage. Les espaces verts les plus généreux seront travaillés avec des arbres et des plantations de différentes hauteurs afin d'enrichir l'écriture paysagère.

Au total, 2380 m² d'espace verts seront créés sur le quartier, 100 arbres seront plantés, 10 arbres conservés et 1 arbre abattu.

Des arceaux vélos seront mis en place sur les espaces publics en nombre suffisant.

Les aménagements publics présentés dans le présent permis d'aménager ont pour but de générer un nouveau cadre de vie propice à l'installation et à l'appropriation nouvelle du secteur par les futurs habitants.