

PLU D'UZÈS

REUNION PUBLIQUE
PRESENTATION DU DIAGNOSTIC
15/11/2016



UZÈS

Le PLU c'est quoi ?

Le Diagnostic

Socio-économique

Fonctionnement urbain

Etat Initial de l'Environnement

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Orientation 1

Orientation 2

Orientation 3

Orientation 4

Le PLU c'est quoi ?



Le PLU :

- est une **synthèse des projets portés sur le territoire communal**, qu'ils soient engagés, prévus ou encore à définir.
- traduit en **termes réglementaires les principaux objectifs de la municipalité** en matière d'urbanisme, dans un souci de développement durable.
- va **déterminer, pour chaque secteur de la ville, les règles de constructibilité** qui devront s'y appliquer.
- une **évolution nécessaire pour tenir compte du contexte législatif** (loi ALUR, Grenelle)



Le PLU c'est quoi ?



Une approche transversale

Le PLU régule localement l'aménagement urbain et ses multiples composantes...

Patrimoine
naturel et bâti

Agriculture

Logements

Economie

Transports

Environnement

Espaces
publics

... et détermine les objectifs de développement durable :

*Préserver le
patrimoine
naturel & architectural*

*Favoriser l'équilibre entre
renouvellement et
développement urbain*

*Promouvoir la mixité
sociale*

*Développer les modes
doux et les transports en
commun*

*Privilégier la préservation des
ressources, prendre en compte
les risques et nuisances*

Le PLU c'est quoi ?



Le PLU, un document de planification communal, encadré par des documents supra-communaux

SDAGE

(Schémas Directeurs d'Aménagement et de Gestion des Eaux)

Rhône-Méditerranée - Approuvé 2015

Schéma régional de cohérence écologique

Languedoc-Roussillon Approuvé 2015

PDU

Plan de Déplacement Urbain d'Uzès

SCoT (Schéma de Cohérence Territoriale)

D'Uzège-Pont du Gard (approuvé en février 2008)

Plan Local d'Urbanisme

Permis de construire/Opérations d'aménagement/ Lotissements
ZAC (Zone d'Aménagement Concerté)

Région
Département

Bassin de vie

EPCI

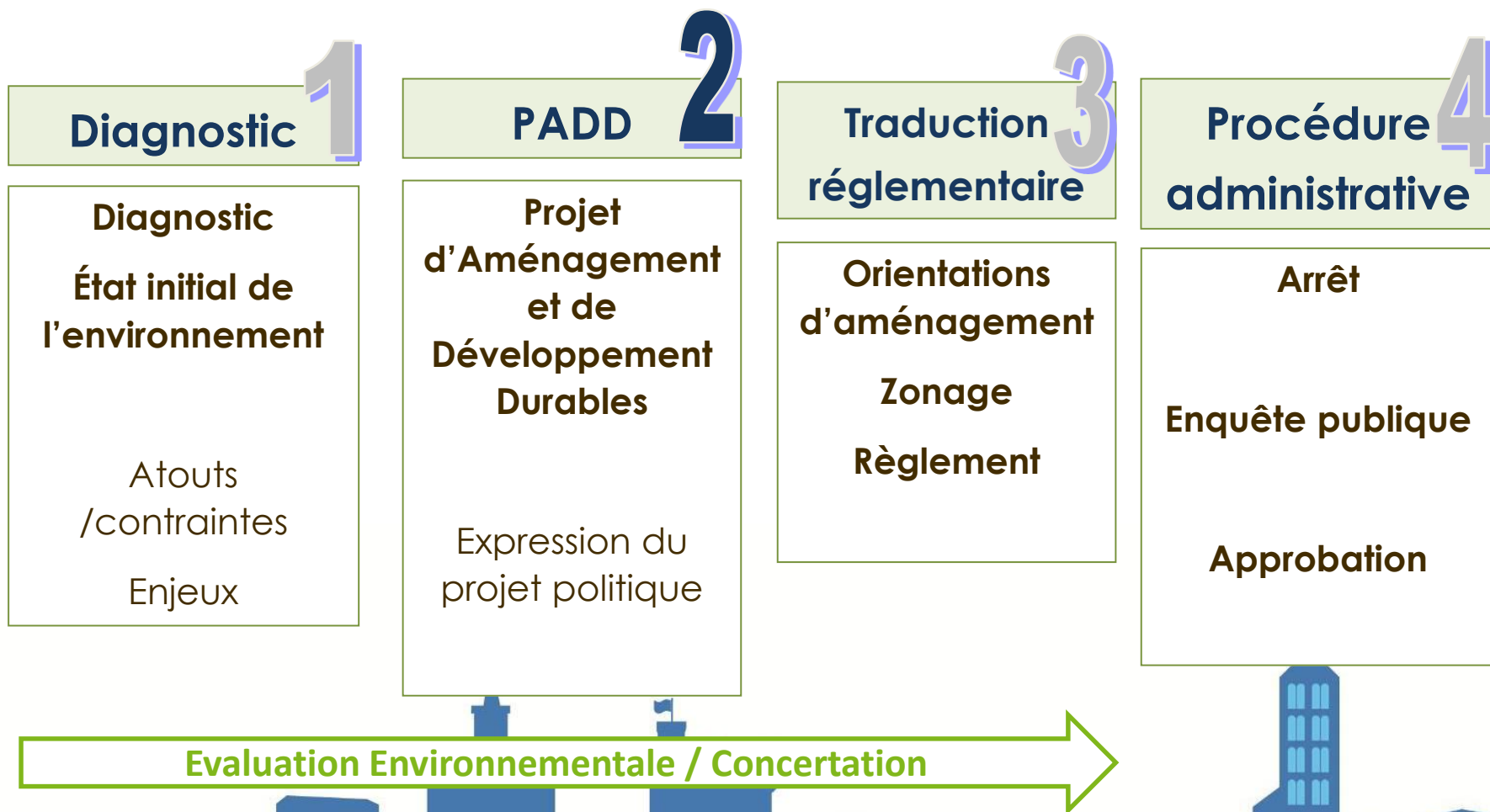
La commune

La parcelle

Le PLU c'est quoi ?



Les étapes du PLU



Pourquoi réviser le PLU approuvé en 2006 ?

- De nouveaux enjeux communaux
- D'importantes évolutions législatives survenues en matière d'urbanisme :
 - Loi Grenelle 1 et 2 de l'environnement en date des 3 août et 12 juillet 2010
 - Loi ALUR en date du 26 mars 2014
 - Loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt en date du 13 octobre 2014



- Objectif : donner une nouvelle impulsion au projet du territoire en s'inscrivant dans les évolutions législatives récentes



Le diagnostic

Le diagnostic Socio-économique



Le diagnostic Socio-économique



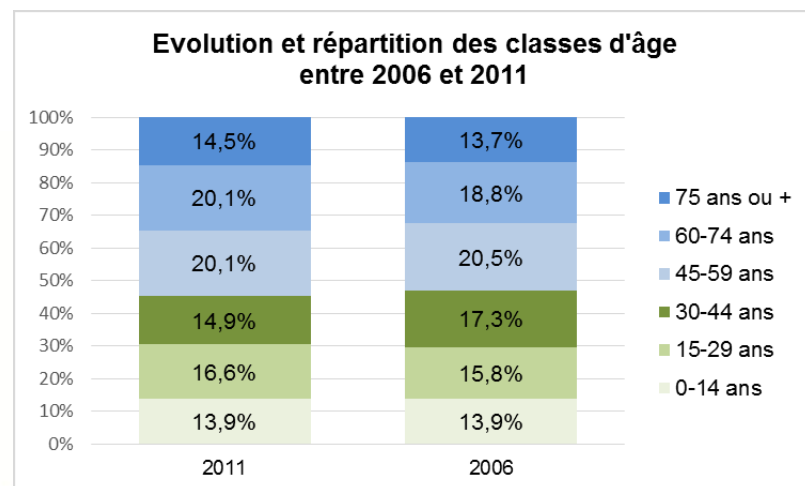
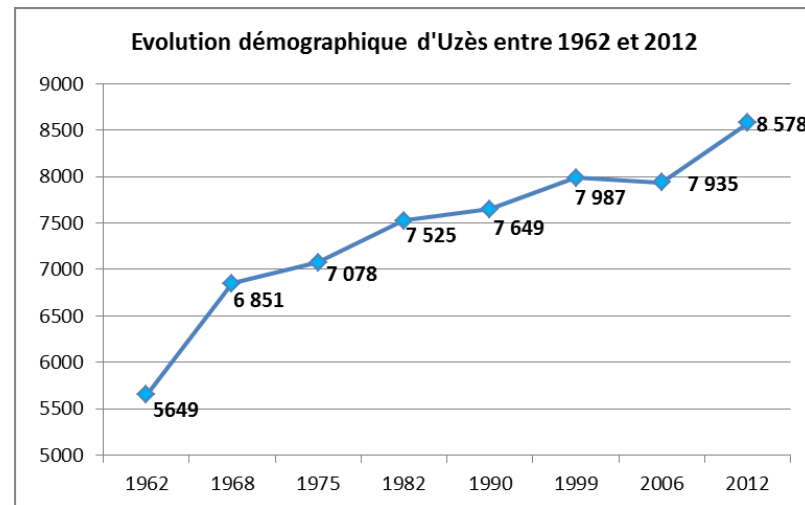
Les données démographiques

Une **population en croissance continue** depuis 1968.

Population municipale en 2013 : 8 573 habitants (source INSEE)

Une **population vieillissante** et une diminution du nombre de jeunes sur la commune (58 personnes de -20 ans pour 100 de +60ans).

Une **diminution de la taille des ménages** conséquence du vieillissement et des nouveaux comportements sociaux.



Le diagnostic Socio-économique



Le logement

Un parc de logements en **forte croissance** mais un **parc de logement ancien important à entretenir et réhabiliter** : $\frac{1}{4}$ du parc est antérieur à 1946

Un équilibre entre propriétaires occupants et locataires (47% et 50%).

Des logements de grande taille : 34% des logements sont des 5 pièces et plus

Une offre importante en locatif social (17% du parc de résidences principales)



Le diagnostic Socio-économique

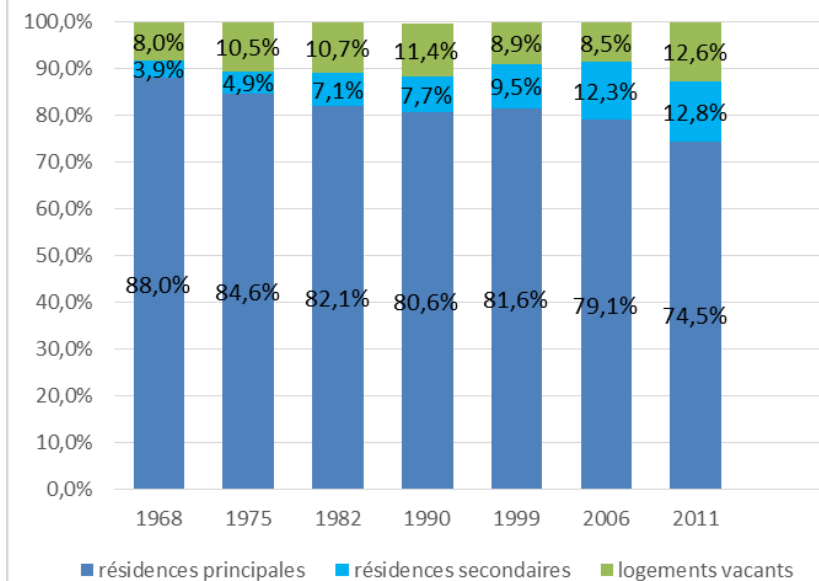
Le logement

Une concurrence entre résidences secondaires et résidences principales : 13% de résidences secondaires dans le parc de logements

Une parc de logements vacants importants à mobiliser (12,6%)



Evolution et répartition du parc de logement de 1968 à 2011 en %



- logements vacants
- résidences secondaires
- résidences principales

Le diagnostic Socio-économique

Economie

Une situation économique qui permet à 65% des actifs de travailler sur la commune.

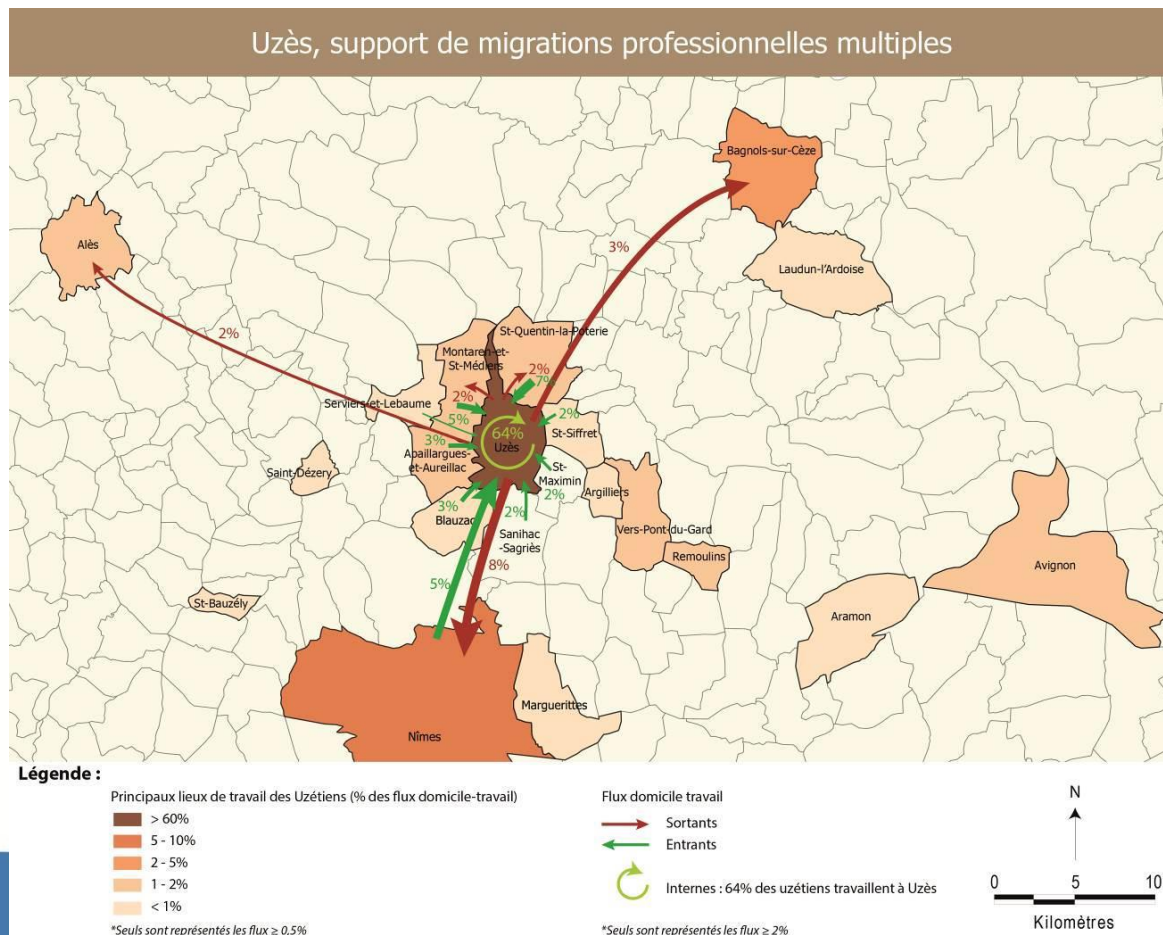
Un secteur tertiaire fortement représenté (plus de 80% de l'emploi) mais **une faible part de l'activité agricole (1% de l'emploi)**

Une commune attractive en matière d'emplois et de services pour les communes rurales alentours.



Le diagnostic Socio-économique

Des migrations
domiciles-travail
générant d'importants
déplacements,
surreprésentés par
l'utilisation de la
voiture, nuisibles à
l'environnement,
l'économie et à la
qualité de vie.



Source : Insee Mobpro 2010

Le diagnostic Socio-économique



Un fort potentiel touristique

Des structures d'hébergement satisfaisantes qui méritent cependant d'être confortées à travers le PLU en vue d'un développement touristique.

Mais une attractivité touristique pouvant entraîner des insuffisances en termes de réseaux et équipements pendant les saisons pleines, qui doit être prise en compte.

Un centre-ville très commercial et attractif.



Le diagnostic Fonctionnement urbain



Le diagnostic

Fonctionnement urbain

Equipements

Un niveau d'équipements communal très satisfaisant au regard du nombre d'habitants qui permet de répondre aux besoins quotidiens de la population. Mais des équipements à faire vivre et à optimiser selon les saisons (creuses/pleines)

Attractivité des équipements Uzètiens pour les communes rurales alentours. Ce niveau d'équipement constitue par ailleurs un élément attractif pour les nouveaux habitants.

Une bonne répartition des équipements scolaires sur l'ensemble du territoire



Le diagnostic

Fonctionnement urbain



Déplacements et mobilités

Un centre ancien dédié aux piétons

Une offre de sentiers piétons pour la promenade bien développée.

Mais des déplacements intensifiés par le développement de l'urbanisation

Un projet de voie de contournement du centre-ville en réflexion.

Des problématiques de congestion sur le boulevard circulaire entraînant d'importantes nuisances.



Le diagnostic

Fonctionnement urbain

Déplacements et mobilités

Une place du piéton inégalement répartie sur le territoire

- Un centre-ancien adapté aux piétons
- Une périphérie aménagée aux piétons sur les grands axes de circulation
- Une circulation piétonne difficile sur le reste de la commune



Le diagnostic

Fonctionnement urbain

Des espaces construits

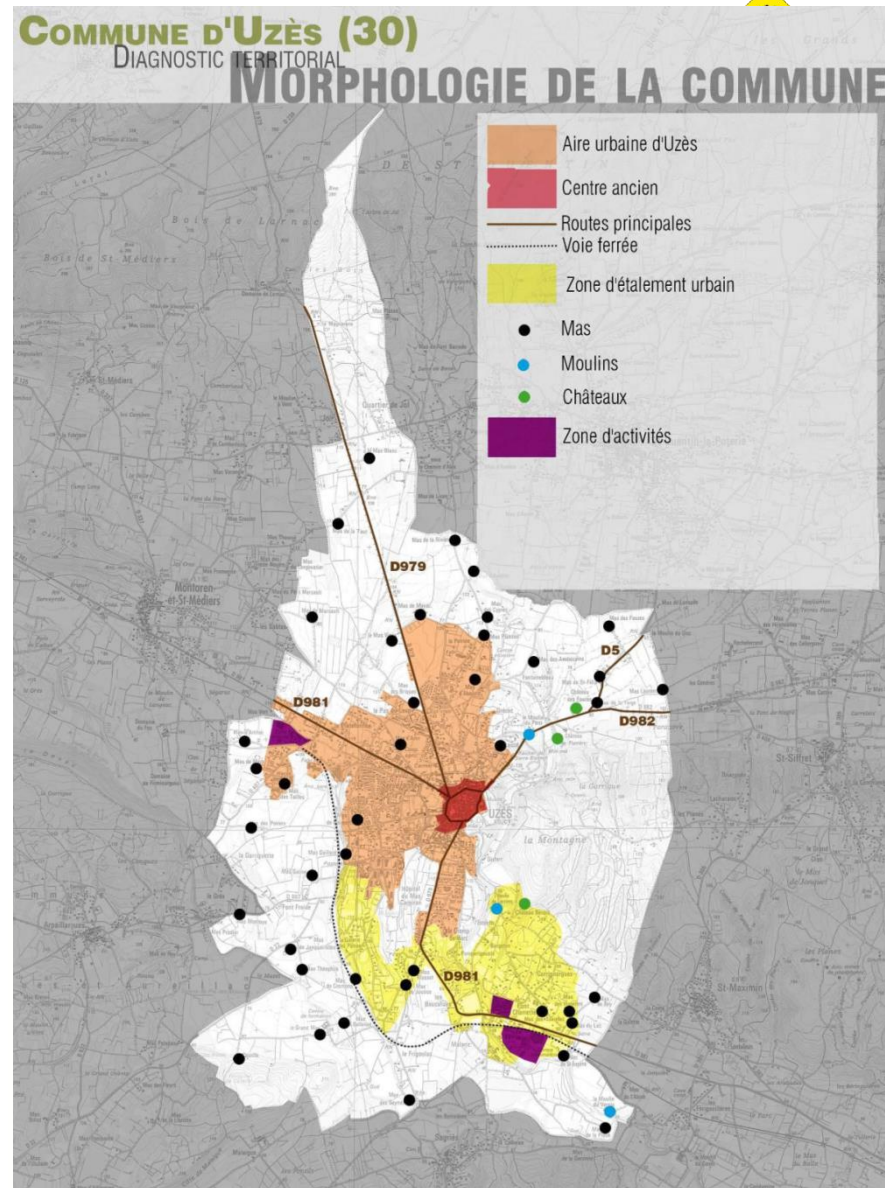
Une aire urbaine principale et des écarts correspondant souvent aux mas, anciens sièges des exploitations agricoles.

En dehors du centre ancien une urbanisation peu dense étendue **surtout vers le sud**.

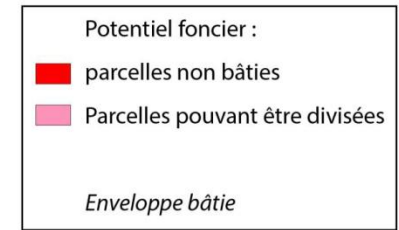
Des axes routiers rayonnant depuis le centre ancien structurants pour le développement.

Une tache urbaine communale qui représente environ 500 hectares soit environ 20% du territoire total.

Chaque année se sont environ 6 hectares supplémentaires qui sont urbanisés sur la commune



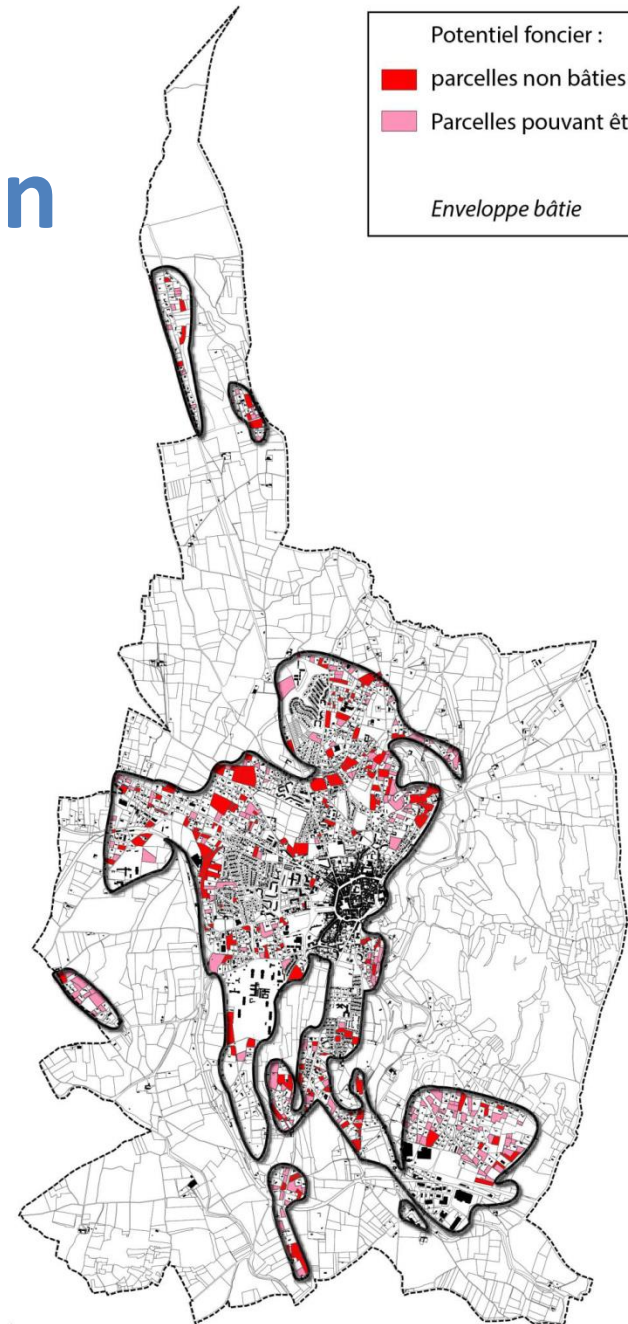
Le diagnostic Fonctionnement urbain



Enveloppe urbaine : de nombreux espaces restent urbanisables

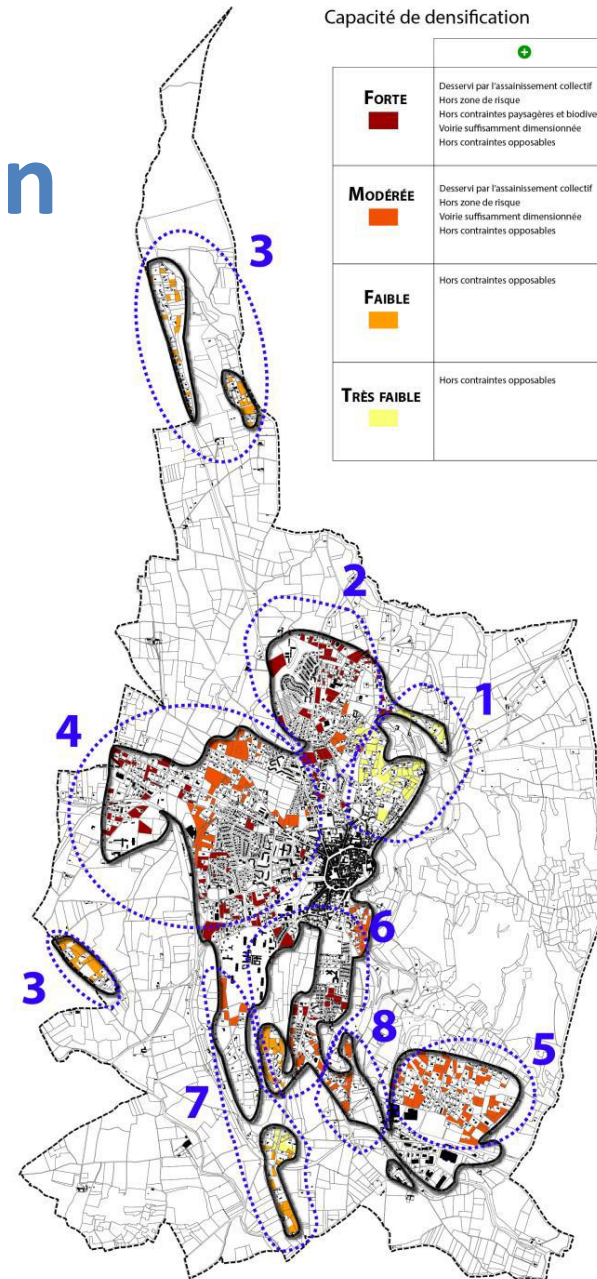
- Plus de 50 hectares de parcelles non bâties ;
- Plus de 40 hectares de parcelles susceptibles être divisées.

Le potentiel foncier total pouvant être mobilisé s'élève à **plus de 90 hectares.**



Le diagnostic Fonctionnement urbain

- **Secteur 1** Moulin du Pont (potentiel très faible)
- **Secteur 2** Mayac (potentiel fort)
- **Secteur 3** Quartiers déconnectés de l'enveloppe urbaine (potentiel faible) Cas du quartier au nord
- **Secteur 4** Quartiers ouest (potentiel modéré à fort)
- **Secteur 5** Quartiers Mas de Rey et Mas des Violettes (potentiel faible)
- **Secteur 6** Vieux chemin de Nîmes (potentiel faible à modéré)
- **Secteur 7** Route de Nîmes (potentiel très faible à modéré)
- **Secteur 8** Bargeton et l'Escalette (potentiel très faible à modéré)



Capacité de densification

	+	-
FORTE ■	Desservi par l'assainissement collectif Hors zone de risque Hors contraintes paysagères et biodiversité Voie suffisamment dimensionnée Hors contraintes opposables	
MODÉRÉE ■	Desservi par l'assainissement collectif Hors zone de risque Voie suffisamment dimensionnée Hors contraintes opposables	Corridor écologique Forte pente Voie étroite
FAIBLE ■	Hors contraintes opposables	Enjeux paysagers EBC Voie étroite Assainissement individuel Risque inondation
TRÈS FAIBLE ■	Hors contraintes opposables	Site inscrit Espaces naturels sensibles Risque inondation/zone humide Voie étroite Assainissement individuel

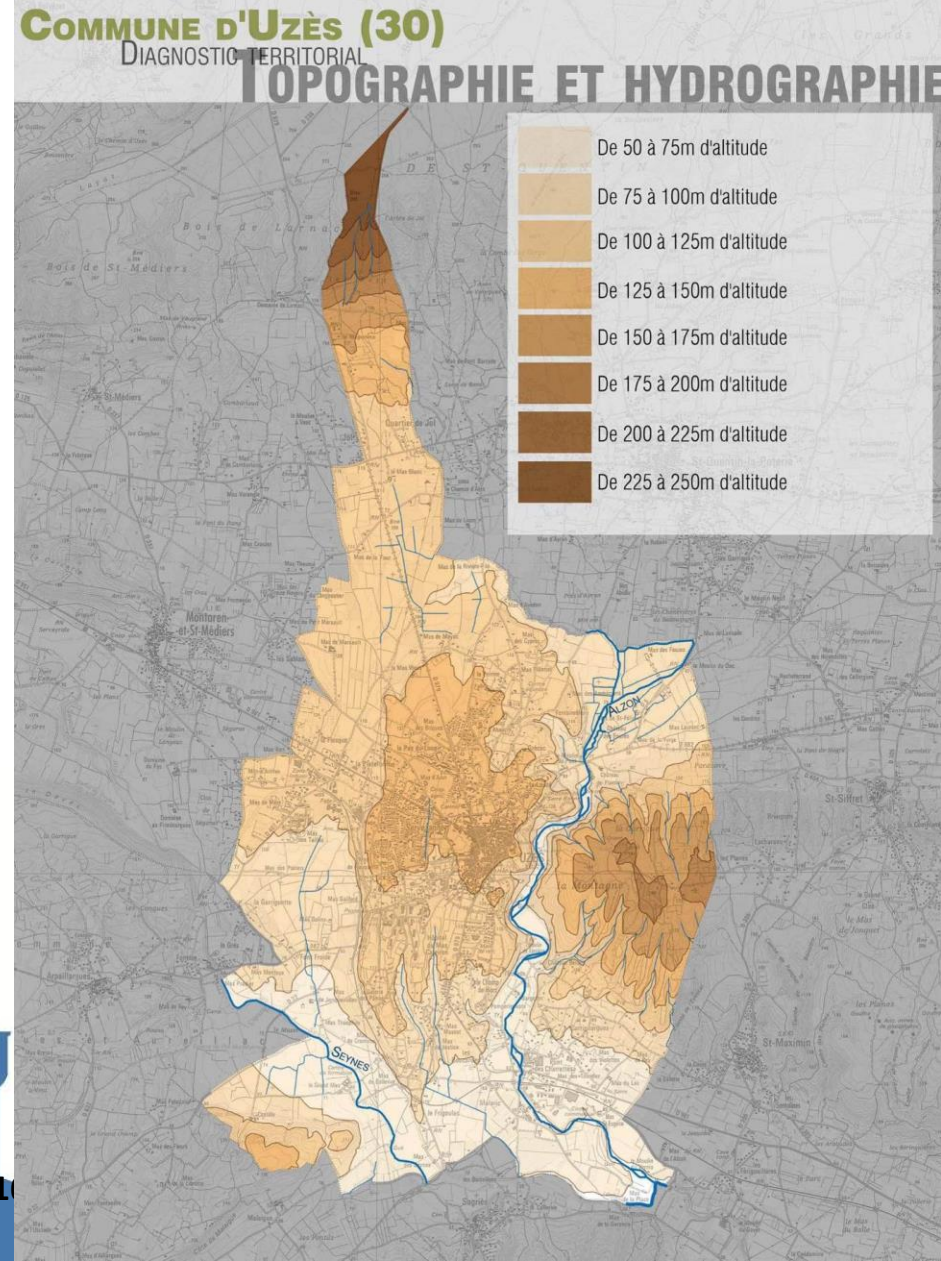


L'Etat Initial de l'Environnement



Caractéristiques physiques

- **Une topographie qui valorise les paysages**
 - Une topographie diversifiée entre plateau, plaines et reliefs
 - La position de la ville sur un plateau crée un point d'appel dans le paysage ;
 - Les plateaux alentours créent des limites visuelles ;
 - Le relief délimite des unités paysagères précises.








- **Une hydrographie à la fois source de richesses et de risques**
 - Les cours d'eau et les fossés ont permis l'irrigation de la plaine agricole ;
 - Mais le régime méditerranéen des deux cours d'eau entraîne des risques d'inondation ;
 - Le réseau hydrographique a permis la naissance d'espaces naturels humides de valeur.

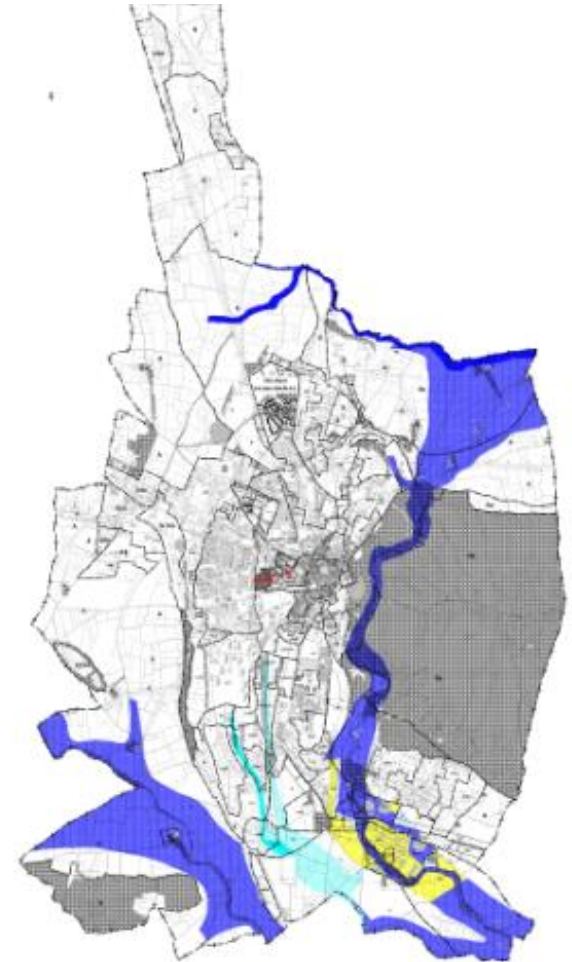
- **Un climat attirant et menaçant**
 - La douceur du climat attire les touristes et de nouveaux résidents ;
 - Mais le régime méditerranéen engendre des précipitations très irrégulières et parfois violentes.

Etat Initial de l'Environnement



- **Des risques naturels forts à prendre en compte**
 - Les risques naturels sont forts mais relativement bien connus ;
 - Un risque d'inondabilité de l'Alzon et de la Seynes
 - Un PPRi prescrit en 2002 mais non élaboré
 - **Des études hydrauliques réalisées qui permettent d'identifier le risque**
 - Des zones urbaines concernées par des aléas très fort à modéré
 - Des secteurs à risque feux de forêt en limite très proche des zones urbaines.

-  Zones inondables d'aléa fort ou non connu (étude BRL+étude hydrogé) inconstructibles strictes
-  Zones inondables d'aléa modéré, non urbanisées (étude BRL) inconstructibles
-  Zones inondables d'aléa modéré urbanisées ou zones hydrogé résiduelles constructibles
-  Zone inondable (ruisseaux du Redounet et de l'Hopital) - occurrence rare
-  Zone inondable (ruisseaux du Redounet et de l'Hopital) - occurrence exceptionnelle



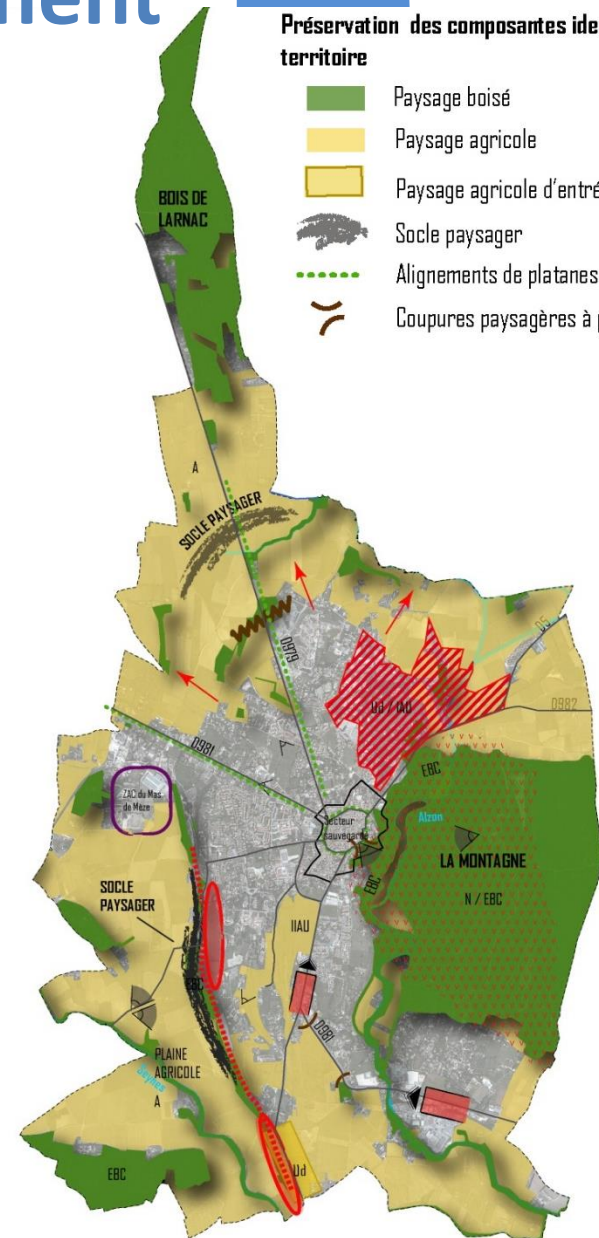
Etat Initial de l'Environnement

Paysages

- **Des espaces naturels enrichissant le paysage**
 - La **diversité de milieux (massifs boisés, plaine cultivée, cours d'eau, ...)** a permis une variété d'ambiances paysagère
 - Le **quartier de la Lauze et la promenade des Marronniers**, des espaces à forte valeur paysagère, reconnus à travers des périmètres de protection
 - Mais le développement de l'urbanisation entraîne un brouillage progressif de la lecture des entités
- **Des limites visuelles fortes créant une unité de lieu**
 - Le relief de la commune et des communes alentour crée des horizons boisés arrêtant le regard et inspirant une unité de lieu
 - Une tendance à l'urbanisation sur des secteurs visibles depuis la plaine et les reliefs

Préservation des composantes identitaires du territoire




-  Paysage boisé
-  Paysage agricole
-  Paysage agricole d'entrée de ville
-  Socle paysager
-  Alignements de platanes
-  Coupures paysagères à préserver

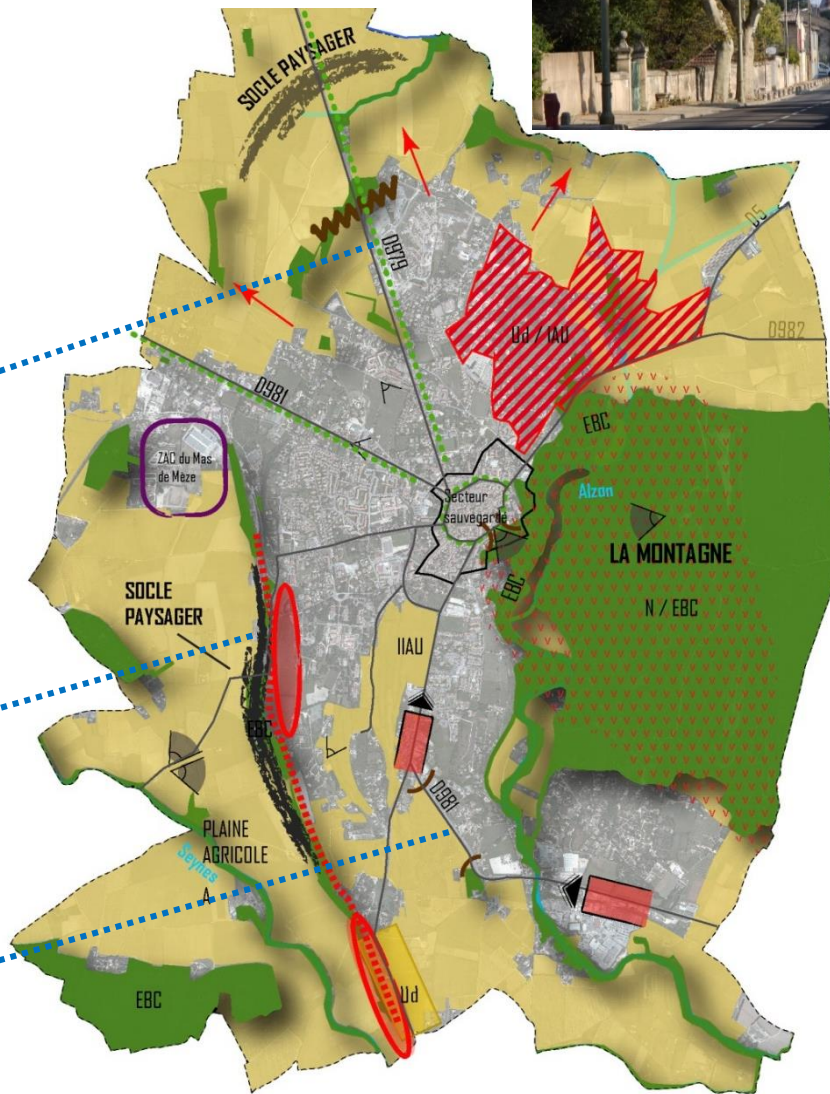


Etat Initial de l'Environnement

Paysages-Les entrées de villes

Principaux secteurs encore non urbanisés paysager

-  Visibilité sur les secteurs concernés
-  Visibilité sur le centre ancien
-  Etalement urbain à limiter



Paysages

- **Des espaces économiques peu attractifs**

La ZAC du Mas de Mèze de faible qualité urbaine, peu perceptible (occupation du sol variée : habitat, activités économiques, activités sportives, friches) et peu attractive



Etat Initial de l'Environnement

Les espaces à vocation agricole ou naturelle



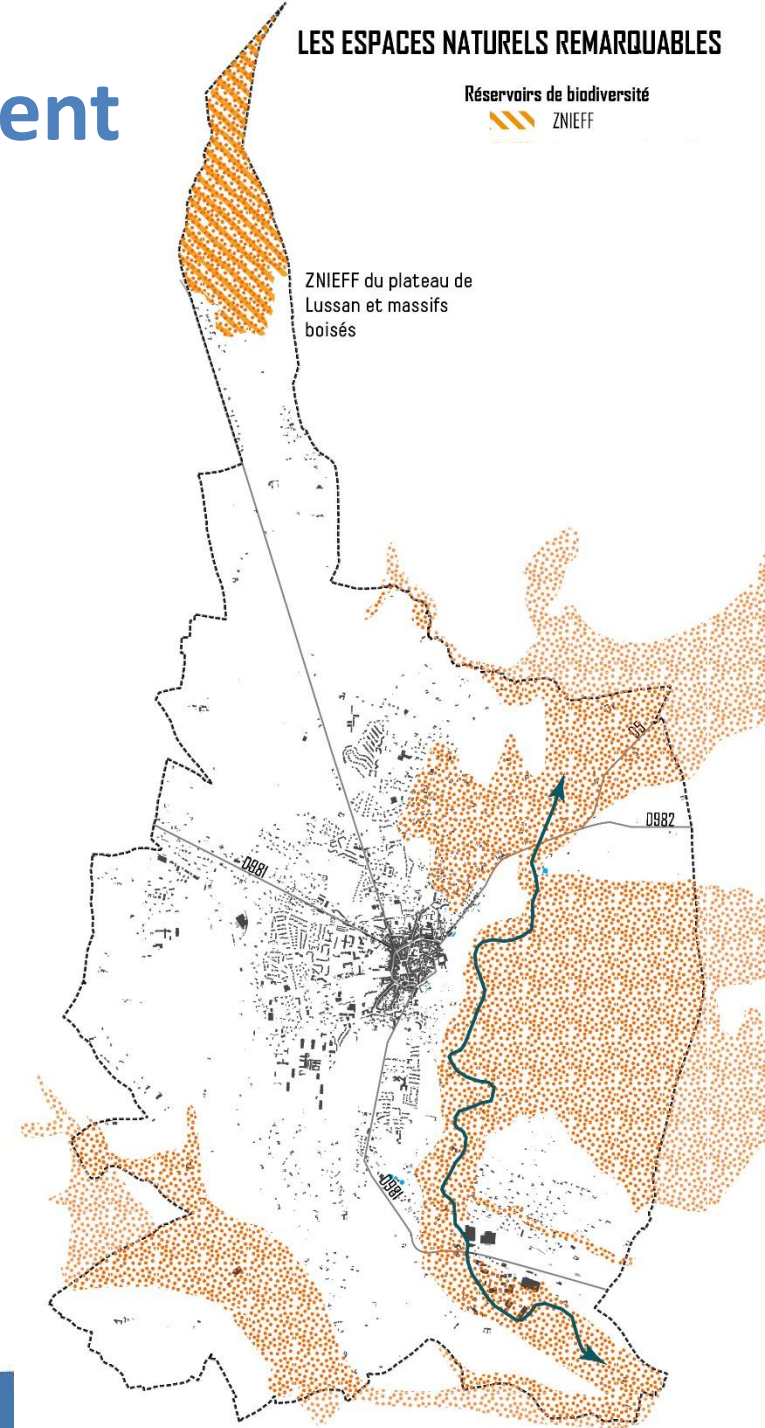
- **Des espaces agricoles renforçant l'identité de la commune**
 - Les appellations contrôlées sont un outil intéressant de mise en valeur du territoire ;
 - Mais le développement de l'urbanisation entraîne un déclin de l'agriculture aux interfaces avec la ville et le développement de friches ;
 - Les grandes étendues céréalières remplacent progressivement la mosaïque de cultures.

Etat Initial de l'Environnement

- **Des espaces naturels d'intérêt écologique**
 - Une diversité de milieux naturels encore bien préservés ;
 - **Des ZNIEFF et espaces naturels sensibles**, identifiés comme d'intérêt écologique sur le territoire ;
 - Une pression foncière qui porte atteinte à l'intégrité des corridors verts
 - Une **trame verte et bleue à construire dans le PLU**

LES ESPACES NATURELS REMARQUABLES





Réservoirs de biodiversité
ZNIEFF

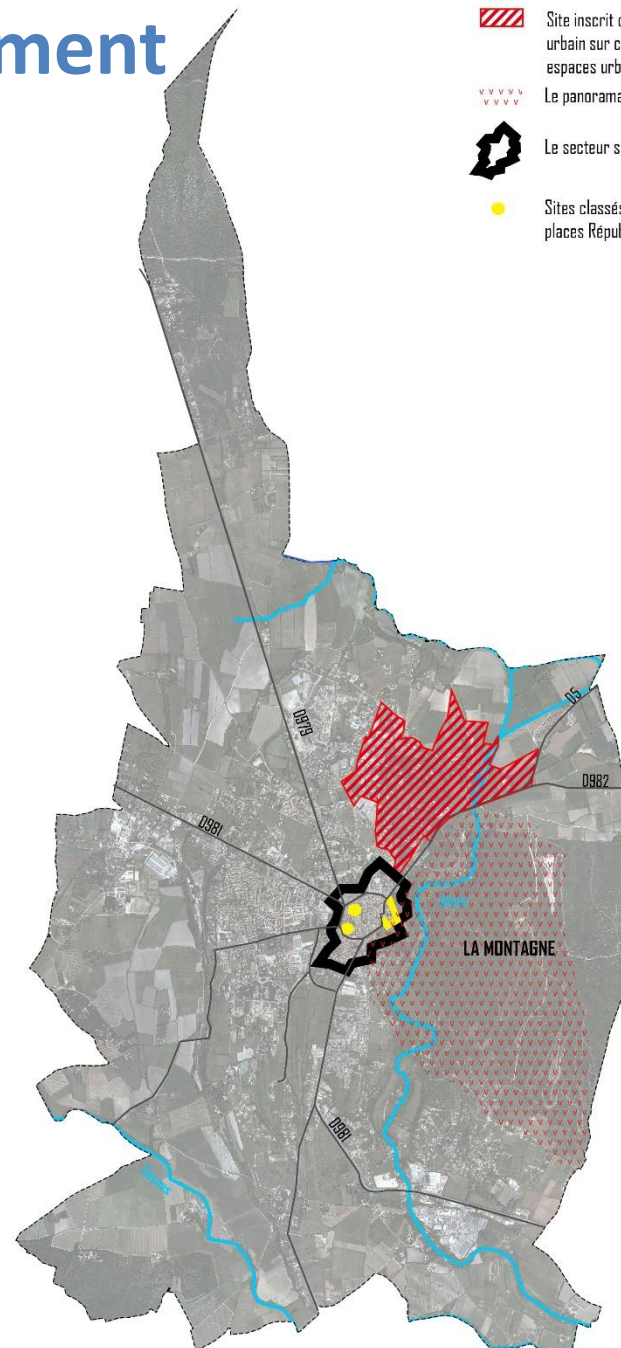


Etat Initial de l'Environnement

Le patrimoine bâti

- **Un patrimoine historique et architectural extrêmement riche**
- La ville possède un patrimoine important bénéficiant de diverses protections en particulier le secteur sauvegardé du centre ancien,
- 5 sites classés/inscrits au titre des sites (loi 1930) dont celui du quartier de la Lauze et du panorama de la promenade des marronniers ;
- 9 sites classés et une vingtaine de site inscrit au titre des monuments historiques ;
- Mais le patrimoine rural est fragilisé par l'extension de l'urbanisation, la déprise agricole et le manque d'entretien
- La cohabitation entre des bâtiments non qualitatifs et des bâtiments patrimoniaux nuit à la qualité de ces derniers.

-  Site inscrit du Quartier de Lauze : limiter le développement urbain sur ce secteur et préserver l'identité urbaine sur espaces urbanisés
-  Le panorama découvert de la promenade des Marronniers
-  Le secteur sauvegardé
-  Sites classés de la Promenade des Marronniers, et des places République et Dampmartin



Etat Initial de l'Environnement

Un patrimoine historique et architectural extrêmement riche



- Plusieurs sites faisant l'objet d'éventuelles prescriptions archéologiques, marqueurs de la présence de vestiges romains notamment ;
- La ville contient des bâtiments religieux (églises...) et civils (hôtel de ville, châteaux...) intéressants ;
- Mais un certain nombre d'éléments bâtis ne font aujourd'hui pas l'objet de mesures de protection et préservation, pouvant alors être amenés à disparaître sur le long terme.
- L'espace rural présente un riche patrimoine lié à l'agriculture (mas, murets de pierres sèches...) et à l'industrie (ancienne gare, moulins à huile, ancienne briqueterie...)
- la commune compte également un grand nombre de petits patrimoines bâtis vernaculaires.

Commune d'Uzès (30)
Diagnostic territorial

Patrimoine industriel



L'ancienne gare



Moulin à huile puis mûture (Avenue de la Libération)

Le patrimoine industriel de la commune est riche. Il est recensé à la fois par la base de données Mérimée et par l'inventaire du petit patrimoine du Pays de l'Uzège Pont Gard. Ces bâtiments sont majoritairement d'anciens moulins (à eau ou à huile) ayant connu diverses utilisations. Ils enrichissent à la fois les paysages ruraux et urbains.

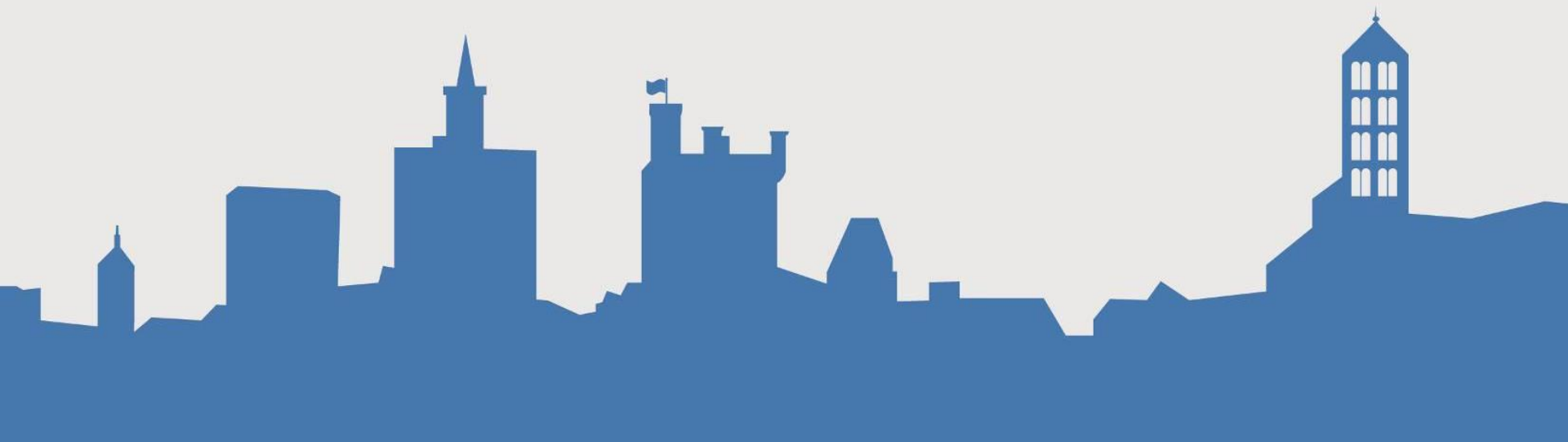


Moulin à huile puis papeterie (Malaric)



Briqueterie réfractaire David





PLU D'UZÈS

REUNION PUBLIQUE
PRESENTATION DU DIAGNOSTIC
15/11/2016



UZÈS