



REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME D'UZÈS

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

Version pour débat au Conseil Municipal – mars 2023



Sommaire

Le contenu du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)	3
Axe 1/ S'appuyer sur les richesses patrimoniales, paysagères et naturelles pour composer Uzès de demain et s'engager dans un territoire durable	4
1A/ Mettre en avant le patrimoine, les paysages naturels, agricoles et urbains et préserver la naturalité du territoire	4
1B/ Composer le développement d'Uzès avec ses sensibilités environnementales	6
1C/ Inscrire Uzès dans une démarche de territoire durable : mobilité alternative, sobriété énergétique, lutte contre le réchauffement climatique, modération de consommation d'espace ...	7
Axe 2/ Affirmer l'attractivité d'Uzès pour habiter, travailler, se divertir dans un cadre de vie agréable	9
2A/ Intensifier, diversifier le développement économique pour répondre à son rôle de commune centre de bassin de vie	9
2B/ Définir une stratégie de développement de l'habitat pour attirer de nouveaux habitants et répondre aux besoins des résidents tout en préservant un cadre de vie agréable	11
2C/ Conforter le rôle du centre-ville comme vecteur d'attractivité (résidentielle, commerciale, économique, sociale, ...) d'Uzès	13
2D/ Cartographie de repérage de certaines orientations du PADD	15

Le contenu du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Quel territoire voulons-nous demain ? C'est à cette question centrale que le PADD répond, en proposant un projet définissant dans les grandes lignes le territoire dans lequel nous vivrons dans les années à venir et surtout tel que nous souhaitons le léguer aux générations futures.

Le PADD est ainsi la pierre angulaire du PLU, fruit d'une discussion politique et technique qui, par itérations successives, a permis de forger une vision forte sur les principes fondamentaux d'aménagement et de développement du territoire.

Le PADD met ainsi en perspective l'avenir du territoire d'Uzès puis définit sa politique d'aménagement et de développement territorial pour **les 15 prochaines années**. Le bilan du PLU met en évidence un contexte général changeant (changement législatif et réglementaire, documents supra-communaux), mais aussi une inadéquation du PLU avec les enjeux du territoire actuels.

Le contenu du PADD est précisé par l'article L151-5 du Code de l'Urbanisme.

Ainsi, la loi définit clairement la responsabilité du PADD dans le PLU : il porte l'ambition politique pour le territoire et la décline en objectifs de politiques publiques d'aménagement et de développement. Le PADD est la pièce du PLU dans laquelle la commune identifie et exprime sa vision de l'aménagement et du développement de son territoire pour les années à venir et qui sera traduite ensuite dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et le Règlement Ecrit et Graphique.

Axe 1/ S'appuyer sur les richesses patrimoniales, paysagères et naturelles pour composer Uzès de demain et s'engager dans un territoire durable

1A/ Mettre en avant le patrimoine, les paysages naturels, agricoles et urbains et préserver la naturalité du territoire

Constats/Enjeux :

Renommée pour sa richesse patrimoniale exceptionnelle, Uzès est labellisée « Ville d'Art et d'Histoire ». Le centre-ville est quasi totalement couvert par un Site Patrimonial Remarquable (SPR), de nombreux sites et monuments sont classés ou inscrits. Ce patrimoine historique et culturel est source d'attractivité touristique. La qualité patrimoniale d'Uzès est constituée de plusieurs composantes : éléments bâtis, espaces non-bâtis (espaces publics, espaces verts, cours intérieures, cœurs d'îlots, parcs...). L'enjeu est de permettre une évolution rationnelle de la commune, de maintenir et de conforter la qualité architecturale et paysagère du centre d'Uzès en intégrant les nouvelles opérations d'aménagement (en cohérence avec les caractéristiques architecturales et urbaines des quartiers et de leurs enjeux patrimoniaux et paysagers), de qualifier les entrées de ville.

Diversité des reliefs, variété des pratiques agricoles qui y sont liées, multiplicité des milieux naturels plus ou moins entrelacés avec les espaces agricoles et urbanisés, richesse du patrimoine et du bâti : Uzès dispose d'atouts considérables en termes paysagers et donc de cadre de vie et d'attractivité du territoire. Ce paysage est cependant soumis à diverses pressions (étalement urbain, banalisation du bâti récent, zones d'activités pas toujours bien intégrées, interfaces urbain/rural ...) et doit donc faire l'objet de toutes les attentions quant aux modes d'aménagement à venir.

La position spécifique d'Uzès, entre plaine et zone de plateau, génère l'existence de milieux écologiques de nature très diverse (milieux ouverts et semi-ouverts, garrigue, zones humides, cours d'eau et ripisylves, boisement...). Cette richesse est un atout en termes de biodiversité, mais également en termes de qualité paysagère, de ressources naturelles et de cadre de vie.

Pour être maintenus en bon état (ou restaurés), ces différents milieux doivent non seulement être protégés, mais connectés entre eux afin de favoriser les échanges nécessaires au cycle de la vie des espèces qui y vivent (nourrissage, reproduction, brassage génétique...) Uzès a donc une responsabilité toute particulière pour préserver ses espaces et continuités écologiques, jusqu'au cœur de la ville elle-même par des actions favorables à la pénétration de la nature en ville.

Orientations générales du PADD :

- **Mettre en valeur le patrimoine bâti et naturel de la commune** tel que les perspectives sur le Site Patrimonial Remarquable, sur le massif de la Montagne, le patrimoine intramuros, etc. et protéger le patrimoine modeste et rural de la commune (mur en pierres sèches, fontaines, lavoirs, capitelles, puits, ...)
- **Préserver la cohérence d'ensemble du paysage urbain depuis les points hauts** (depuis les tours visitables) en veillant à intégrer les formes urbaines au tissu existant, créer des poches végétalisées, aspect des constructions et toitures, etc.
- **Préserver les perspectives paysagères vers le centre-ville et son patrimoine bâti exceptionnel**

- **Valoriser des abords des rivières de l'Alzon et des Seynes** notamment par la connexion des circulations douces avec la voie verte.
- **Poursuivre et accompagner la trame végétale structurante du centre-ville participant au cadre paysager** (promenade des Marronniers, boulevards circulaires, place aux Herbes, parc du Duché, jardins du Portalet, arbres et jardins remarquables etc.).
- **Protéger les coupures d'urbanisation** : entre Uzès et Montaren-et-Saint-Médiers principalement.
- **Valoriser les grandes entités naturelles de la commune**, réservoirs de biodiversité : le Massif boisé de Valliguières, les zones humides de la vallée de l'Alzon et de la Seynes, le plateau de Lussan.
- **Préserver les habitats naturels majeurs de la commune** : milieux humides en bordure de l'Alzon et des valats, ...
- **Protéger la trame bleue** notamment des cours d'eau, des fossés et des ripisylves : maintenir les équilibres hydrauliques actuels en évitant les défrichements ainsi que des imperméabilisations supplémentaires liées à des nouvelles constructions ou urbanisations.
- **Protéger la trame verte** support de corridors écologiques dans et en-dehors des espaces urbanisés, notamment en préservant les espaces végétalisés/boisés des quartiers résidentiels.
- **Protéger les cœurs de nature et restaurer les axes de déplacements dégradés** présentant des enjeux majeurs à l'échelle macro-territoriale : sud du centre-ville et bordure ouest pour les axes de déplacement. Cœur de nature localisé au niveau du Redounet au sein de la zone urbanisée.
- **Préserver les paysages agricoles** en renforçant le caractère bocager et en évitant leur mitage par de l'urbanisation.
- **Préserver les milieux naturels relictuels ouverts et semi-ouverts** participant aux continuités écologiques.
- **Préserver les interfaces ville-campagne et des franges boisées** en interface avec les secteurs urbanisés, par exemple secteurs de la Lauze, Saint- Firmin, Escalette
- **Éviter l'urbanisation linéaire de long des RD en entrée de ville ou en traversée de hameau** afin de préserver des espaces de respiration.
- **Intégrer les équipements sportifs** dans le contexte paysager et patrimonial.
- **Marquer les entrées de villes dont la qualité paysagère est qualitative ou peut être améliorée** en menant des réflexions spécifiques sur l'aménagement de ces secteurs stratégiques et sur le traitement des espaces de transition entre les zones bâties et les zones agricoles et naturelles qui leur sont associées : D982, D 979, ...
- **Requalifier et mettre en valeur les entrées de ville peu qualitatives**, particulièrement celles du sud du territoire, en évitant le continuum urbain et en soignant la qualité des projets implantés dans ces secteurs : D981 – route de Nîmes et route de Montaren-et-Saint-Médiers, D407.
- **Intégrer la voie de contournement ouest dans son environnement naturel et agricole** : limiter les mouvements de sol, végétalisation des abords, intégrer les ouvrages hydrauliques, créer des transparences pour le passage de la faune/flore.
- **Améliorer la desserte numérique du territoire tout en intégrant les équipements nécessaires (antennes, ...) dans l'environnement et les paysages remarquables du territoire et en limitant les nuisances pour les riverains.**

1B/ Composer le développement d'Uzès avec ses sensibilités environnementales

Constats/Enjeux :

Du fait de sa position interface entre plusieurs types de milieux et plusieurs types d'occupation du sol, le territoire d'Uzès est soumis à plusieurs risques (ruissellement, inondation, feu de forêt, mouvement de terrain). Un PPR (Plan de Prévention des Risques Inondation) est en cours d'élaboration à l'échelle communale, ce document-cadre règlemente la constructibilité dans les zones soumises au risque. Ces paramètres doivent être attentivement pris en compte dans le développement de la commune et conditionnent son aménagement à venir. Le phénomène de ruissellement pluvial constitue un enjeu majeur pour les zones urbaines de la commune. Plusieurs secteurs urbanisés sont impactés par ce risque, l'enjeu est de limiter l'intensification du risque sur les zones déjà urbanisées.

La commune compte plusieurs axes structurants identifiés au classement sonore : la RD982 et la RD981. Ces axes sont soumis à des règles de recul spécifiques. Sur les autres axes structurants, l'objectif est d'améliorer le confort des habitants en améliorant la prise en compte des nuisances dans les opérations futures.

Orientations générales du PADD :

- **Anticiper l'évolution des aléas naturels** sur le territoire en évitant la constructibilité dans les zones à risques (inondation, mouvement de terrain, retrait-gonflement des argiles, feux de forêt)
- **Limiter le ruissellement pluvial** en favorisant la perméabilisation des sols et s'assurer de la transparence hydraulique pour éviter de créer des risques complémentaires en aval. La préservation des ripisylves et de zones végétalisées participe également à la gestion du ruissellement.
- **Limiter l'intensification des constructions dans les secteurs résidentiels impactés par du ruissellement** afin d'éviter l'aggravation du risque en aval et **dans les secteurs déjà urbanisés et insuffisamment équipés** (les Garrigues, chemin de Justice, chemin de la Galerie des Plâtres, la Lauze, Carrignargues, ...).
- **Assurer la pérennité de la ressource en eau** en protégeant les sources d'approvisionnement et en maîtrisant l'urbanisation.
- **Assurer le renouvellement, la qualité et la disponibilité de la ressource en eau** par la préservation de la qualité des masses d'eau souterraine comme superficielles et la lutte contre la pollution diffuse.
- **Prendre en compte les nuisances sonores dans les projets urbains** en particulier en interface avec les axes structurants à fort flux : orientation des façades, recul des constructions, orientation des logements/bureau au sein de l'enveloppe bâtie, végétalisation arborée des pieds de façade, etc.
- **Prendre en compte les contraintes liées à l'assainissement autonome pour les constructions nouvelles et adapter la densité urbaine en fonction.**

1C/ Inscrire Uzès dans une démarche de territoire durable : mobilité alternative, sobriété énergétique, lutte contre le réchauffement climatique, modération de consommation d'espace

Constats/Enjeux :

Les déplacements au sein de la commune se réalisent essentiellement en voiture. Uzès étant située au carrefour de plusieurs routes départementales, les véhicules convergent en majorité vers le centre-ville pour suivre leur itinéraire. Le projet de contournement d'Uzès est un enjeu majeur pour détourner les flux de transit du centre. En tant que ville centre et polarité touristique, la commune fait face à des flux intenses. La poursuite du déploiement de mobilité alternative est essentielle pour le fonctionnement de la commune et son rôle dans son bassin de vie.

La consommation d'espaces naturel, agricole et forestier entre 2011 et 2021 est d'environ 4.3 ha par an. Le PLU a pour objectif de modérer la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers en remobilisant en priorité le potentiel en dent creuse, et en réalisant de l'extension en complément afin de répondre aux besoins. Les espaces consommés ces dernières années se sont essentiellement situés dans des espaces déjà urbanisés de la commune. La qualité des opérations et l'insertion dans le tissu urbain sont des enjeux pour la ville. L'urbanisation nouvelle et la démarche de développement durable sont entrelacées pour répondre aux défis de demain : végétalisation, sobriété énergétique, bioclimatisme...

Orientations générales du PADD :

- **Renforcer la multimodalité avec l'implantation d'un pôle d'échange multimodal routier** à proximité du centre-ville et de ses infrastructures connexes (parking relais, bornes de recharge par exemple).
- **Poursuivre le développement des itinéraires cyclables de proximité** notamment dans le cadre de projet d'aménagement d'ensemble et entre les équipements publics, vers les zones d'emplois, vers les arrêts TC, le centre-ville aux villages alentour
- **Privilégier la production d'énergie renouvelable** sur des secteurs déjà anthropisés (parking, bâtiment) et intégrés dans le paysage, sur les bâtiments publics en tenant compte des contraintes liées aux sites patrimoniaux
- Anticiper en amont des projets **l'opportunité d'installer des réseaux de chaleur et d'énergie** dans les opérations d'aménagement urbain
- **Maintenir les espaces de nature en ville et les renforcer** pour créer des continuités dans le centre-ville et les quartiers résidentiels, des poches végétales participant à la lutte contre les îlots de chaleur et limiter la division parcellaire dans les quartiers résidentiels (la Lauze, Carrignargues par exemple)
- **Développer des projets urbains exemplaires** en intégrant notamment :
 - Qualité paysagère et urbaine avec des espaces publics ou collectifs, à dominante végétale, mettant en scène le patrimoine paysager et historique de la ville
 - Qualité architecturale : éviter la banalisation des nouveaux quartiers
 - Qualité du fonctionnement urbain : éviter les voies en impasse, privilégier des circuits doux sécurisés (séparés de la voie principale), créer des voiries adaptées (hiérarchisation des voies) et non surdimensionnées, favoriser les voiries partagées et réguler les vitesses, prévoir des aménagements publics de qualité, rechercher

expressément à créer des liaisons entre les quartiers, à ouvrir les opérations sur leur environnement et en particulier vers les équipements publics et les transports en commun ...

- Qualité environnementale : orientations des bâtiments, végétalisation des abords ou des façades, lutte contre les îlots de chaleur, qualité énergétique ...
- **Mettre le territoire sur une trajectoire de Zéro Artificialisation Nette (ZAN)** en fléchant les espaces de renaturation et de désartificialisation en lien avec les enjeux écologiques et d'adaptation climatique du territoire et la limitation de l'artificialisation des sols.
- **Réduire la consommation d'espace prévue dans le PLU** en fixant un **objectif de modération de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers d'environ -50%** par rapport à la période de référence soit une **consommation d'espace d'environ 2ha/an** à horizon PLU (hors consommation liée au potentiel de densification) :
 - Sur le volet foncier habitat :
 - Privilégier la production d'environ 90% des logements dans l'enveloppe urbaine (densification, mutation, renouvellement urbain et remobilisation des logements vacants) et d'environ 10% en extension urbaine.
 - Prévoir en complément des **extensions limitées à vocation d'habitat de l'ordre de 6 ha** afin de répondre aux besoins de production de logement du territoire à la fois pour la population existante et l'accueil de nouveaux habitants.
 - Sur le volet foncier économique :
 - Densifier et opérer du renouvellement urbain sur les zones d'activités existantes (Mas de Mèze et Pont des Charrettes) à partir d'un état des lieux précis des potentialités et de la mutabilité des parcelles.
 - Prévoir une **extension limitée d'environ 6 ha de la zone d'activité Mas de Mèze**, aujourd'hui saturée, pour poursuivre le développement économique du territoire en lien avec sa fonction de polarité de bassin de vie.

Axe 2/ Affirmer l'attractivité d'Uzès pour habiter, travailler, se divertir dans un cadre de vie agréable

2A/ Intensifier, diversifier le développement économique pour répondre à son rôle de commune centre de bassin de vie

Constats/Enjeux :

Uzès dispose d'un tissu économique composé majoritairement d'activités liées aux besoins présents (résidents et touristes). Par ses richesses patrimoniales et historiques, la commune d'Uzès jouit d'une attractivité touristique reconnue. En 2021, l'office de tourisme Uzès Pont du Gard a comptabilisé une totalité de 64 000 visiteurs. Elle a notamment comptabilisé 158 501 nuitées cette année-là. La filière touristique représente un atout économique majeure pour la commune. Uzès compte notamment une offre en hébergement touristique diversifiée (chambres d'hôtes, hôtels, logements meublés de tourisme, résidences tourisme...). En répartition des nuitées, les résidences tourisme représentent la plus grande part des nuitées de la saison 2021, suivie de l'hôtellerie. La part des résidences secondaires augmente passant de 12% en 2008 à près de 15% en 2019. Ce qui exerce une pression supplémentaire sur le marché de l'immobilier à Uzès qui est déjà marqué par des prix fortement élevés. Le maintien et la diversification de l'offre touristique est un enjeu pour les emplois de la commune qui sont issues de la sphère présentielle. L'hébergement et la restauration représente près d'un tiers de l'offre commerciale.

L'agriculture à Uzès est une activité historique qui contribue à la fois à la vitalité économique du territoire et à son enracinement culturel : la vigne, la trufficulture, l'oléiculture, marquent le territoire et correspondent aujourd'hui à une demande croissante de produits authentiques et de qualité, valorisables aussi bien en circuits courts qu'au travers de l'activité touristique. La commune dispose de plusieurs produits et cultures de qualité et labellisés sur son territoire : le vignoble du Duché d'Uzès (AOC), l'huile d'olive de Nîmes, les truffes noires d'Uzès.

Avec un taux d'indépendance à l'emploi de 219%, la commune est véritablement un pôle d'emplois. Ce dynamisme économique résulte de la proximité de nombreuses petites communes dépendantes d'Uzès, en termes d'emplois, de commerces, d'équipements.... En effet, Uzès comporte deux zones d'activités importantes qui sont Pont des Charrettes et Mas de Mèze. Ces deux polarités économiques regroupent des activités artisanales, industrielles et commerciales. Uzès dispose d'ailleurs de plusieurs entreprises nationales. Le centre-ville constitue également une polarité économique majeure présentant une mixité fonctionnelle (commerces, services, tourisme) et permettant une offre en commerces de proximité. Par ailleurs, la commune subit une diminution de la part des actifs et un taux de chômage élevé (18%) même si celui-ci diminue.

Le rayonnement économique de la ville centre passe par la création d'emplois, adaptés à la sociologie des ménages présents, mais aussi à de nouveaux ménages pour les attirer. Rééquilibrer l'offre d'emploi se fera notamment en créant des emplois pour les résidents actifs peu diplômés et maintenir les emplois qualifiés existants (recherche, management...) qui attirent les cadres moyens et supérieurs.

Le PLU a pour objectif de conforter la structure économique communale afin de favoriser l'accueil de nouvelles entreprises sur le territoire d'Uzès. Pour répondre à cet objectif, il s'agit de conforter les pôles économiques existants et mener une réflexion sur de l'extension en s'appuyant sur les infrastructures structurantes, d'asseoir la centralité économique du centre-ville par le maintien de la

mixité fonctionnelle et sa consolidation, de renforcer les filières porteuses d'emplois historiques telles que la santé, le tourisme notamment.

Orientations générales du PADD :

- **Poursuivre la création d'emplois diversifiés pour capter des jeunes actifs :** densification/requalification de la zone du Mas de Mèze, développement de tertiaire dans le centre-ville.
- **Développer la zone d'activités économiques du Mas de Mèze et reconverter la friche économique de la Briqueterie,** secteurs majeurs de développement économique en lien avec le futur contournement.
- **Renforcer le pôle santé autour de l'hôpital** avec l'extension de l'urbanisation pour des projets d'emploi dans le domaine de la santé : formation infirmière, services à la personne.
- **Renforcer les activités à proximité du cœur de ville (tertiaire, services)** et limiter l'évasion dans des secteurs éloignés du centre-ville.
- **Favoriser l'optimisation des surfaces commerciales existantes et améliorer la lisibilité de l'offre commerciale, favoriser les implantations commerciales de proximité dans le centre-ville.**
- **Accompagner et favoriser l'économie agricole locale,** développer les circuits courts, diversifier les activités (changement de destination de Mas pour de l'hébergement touristique).
- **Pérenniser l'activité agricole** de la commune et **protéger les espaces agricoles stratégiques** en particulier les plaines agricoles, permettre la **diversification des productions et la polyculture.**
- Concilier le **développement touristique** et la préservation du patrimoine bâti et naturel de la commune.
- **Poursuivre le développement de la capacité d'accueil d'hébergements touristiques :**
 - En priorité en réhabilitant de l'existant notamment dans le centre-ville ou réhabilitation des bâtis patrimoniaux dans les espaces agricoles et naturels (sous réserve que ces projets ne portent pas atteinte à la pérennité de l'activité agricole, qu'il n'y ait pas de concurrence avec l'activité agricole pour l'accès à la ressource en eau et qu'ils soient compatibles avec les enjeux environnementaux du site),
 - Dans les espaces déjà urbanisés ou en continuité immédiate de l'existant en respectant des exigences d'intégration paysagère et environnementale, en fixant des objectifs de performance énergétique, de compacité des formes urbaines peu consommatrices d'espace.

2B/ Définir une stratégie de développement de l'habitat pour attirer de nouveaux habitants et répondre aux besoins des résidents tout en préservant un cadre de vie agréable

Constats/Enjeux :

Uzès, pôle majeur de son bassin de vie, subit comme beaucoup d'autres villes-centres du même type, un déséquilibre entre son rôle de centralité, sa capacité d'offre en équipements, services, ... et sa capacité à maintenir les habitants sur sa commune. La commune d'Uzès connaît une déprise de sa croissance démographique depuis 2013. En effet, sur la période 2013-2019, sa population a connu un taux de croissance annuel de -0,36% selon l'INSEE, alors qu'il était de + 0,86% entre 2008 et 2013. En cause, la nette baisse du solde migratoire qui est le principal facteur de développement démographique de la commune. En effet, le phénomène de vieillissement de la population a également lieu au sein de la structure de la population d'Uzès avec une hausse des personnes âgées de plus de 65 ans. Cette classe d'âge a vu sa part augmenter de 6,2% depuis 2013. En parallèle, la part des moins de 20 ans connaît une déprise continue depuis plusieurs années ; des tendances qui freinent le renouvellement de la population.

Ce qui est notamment suivi par un desserrement des ménages accru et une augmentation des ménages d'une personne. Parallèlement, le parc de logements est en hausse par l'augmentation des résidences secondaires au détriment des résidences principales, ce qui peut causer ce ralentissement démographique. En effet, les résidences secondaires ont augmenté de +3% entre 2008 et 2019, alors que les résidences principales perdent du terrain avec une baisse de -5%. En parallèle, le taux de vacance est en croissance (15% en 2019). Les prix de l'immobilier au sein de la commune sont parmi les prix les plus élevés du département. Dans le tissu urbain constitué, la commune dispose d'un potentiel de gisements fonciers important. Le potentiel de densification et mutation est estimé à 19 ha environ soit environ 650 logements, à cela s'ajoute le potentiel en division parcellaire de l'ordre de 7.5 ha. Les dents creuses ou enclaves constituent une part importante des gisements qui pourront être mobilisés pour répondre aux besoins de production de logement pour le territoire. Les choix stratégiques d'aménagement de ces secteurs sont à mettre en lien avec la structure paysagère de la commune et le cadre de vie.

La réponse à ces phénomènes doit passer notamment par un renforcement de l'offre de logements (diversité des typologies, abordable, ...) dans l'objectif d'accueillir de multiples profils de ménages aux besoins spécifiques (familles monoparentales, jeunes actifs, couples avec enfants...). La mobilisation de la vacance est également un enjeu afin de remettre sur le marché des logements notamment situés en centre-ville. La réponse aux phénomènes liés au développement de la commune doit également passer par une optimisation des espaces urbanisés et limiter les extensions, des formes urbaines plus compactes, des logements attractifs et adaptés à tous les publics.

Orientations générales du PADD :

- **Renforcer la ville centre en produisant des logements en quantité suffisante pour répondre aux objectifs démographiques** : 70 logements par an en moyenne soit environ 1040 logements supplémentaires en 15 ans, intégrant les besoins en desserrement des ménages et de renouvellement du parc (logements vacants, résidences secondaires notamment ...).

- **Travailler sur des formes urbaines mixtes qui permettent de tenir les objectifs de modération de la consommation de l'espace tout en répondant aux objectifs d'accueil de population :**
 - Densité moyenne minimum : environ 35 logements/ha en moyenne en densification en tenant compte des caractéristiques des sites (site déjà partiellement urbanisé, contraintes de topographies, intégration paysagère, problématique des circulations et du stationnement ...)
 - Promouvoir une offre d'habitat avec des services associés, de qualité/attractive, répondant à la diversité des demandes/pour l'ensemble des habitants : maintenir et attirer les actifs, jeunes ménages avec ou sans enfants avec une offre de logements abordables en lien aussi avec la création d'emplois sur le territoire ;
 - Poursuivre la production de logements abordables dans des opérations d'ensemble mixtes et intégrées (accessibilité, ...) ou en remobilisation du parc existant (résorption de la vacance, habitat insalubre) : environ 15 % de logements locatifs sociaux et abordables à produire sur les 1040 logements à produire ou remobiliser.

- **Poursuivre le développement de l'habitat en priorité dans des espaces non bâtis, mutables ou en renouvellement urbain** dans l'enveloppe urbaine. Remobiliser environ 10% des logements vacants en particulier dans le centre-ville.
- **Prévoir des extensions urbaines mesurées pour compléter les besoins en logement**, la localisation est privilégiée dans des secteurs proches des aménités du quotidien, accessibles en transport en commun, dans des espaces de moindre valeur écologique/agronomiques/naturelles : secteurs du Redounet et de l'Escalette
- **Diversifier l'offre en logements pour faciliter le parcours résidentiel** : petits logements pour les jeunes, ménages sans enfants, personnes âgées ; plus grands logements pour les familles, logements spécifiques adaptés notamment pour les seniors ...
- **Compléter l'offre pour habitat spécifique** pour les personnes âgées (maison de retraite)
- **Stopper l'urbanisation dans les zones d'habitat diffuses éloignées** du centre-ville : quartier de Jol, chemin des Mirabelles, ...

2C/ Conforter le rôle du centre-ville comme vecteur d'attractivité (résidentielle, commerciale, économique, sociale, ...) d'Uzès

Constats/Enjeux :

Le centre-ville, cœur de la commune d'Uzès, joue un rôle primordial dans la vie des habitants. Il a également forgé l'identité de la commune par son patrimoine historique et architectural. Uzès, Ville d'Art et d'Histoire, dispose de tous les atouts pour jouir d'une attractivité unique sur le territoire. Le centre-ville constitue le cœur de vie d'Uzès : commerces, restaurants, animations, ... Par ailleurs, le centre-ville est marqué par un taux élevé de logements vacants. La mixité fonctionnelle du centre-ville d'Uzès est un atout indéniable dans son attractivité. Le maintien et le renforcement de ces fonctions sont des enjeux du PLU pour asseoir le centre-ville comme le poumon de vie d'Uzès du quotidien et pour l'économie locale.

Au sein du PLU, il s'agit également de poursuivre les efforts en matière de fonctionnement urbain au niveau de l'accès au centre-ville afin d'améliorer le cadre de vie des habitants. Le réseau routier a longtemps généré des problématiques de stationnements, de saturation des voiries. En effet, la commune est desservie par trois axes majeurs qui convergent tous les trois vers le centre-ville : la RD 979, la RD 981 et la RD 982. Ils aboutissent sur les boulevards à sens unique qui enserrant le centre ancien. Le détournement du trafic de transit en dehors du centre-ville, le développement des modes actifs et de la multimodalité sont des enjeux pour le centre-ville.

Le bon fonctionnement d'une commune passe par la qualité et la diversité de ses services : administratifs, de transports, sociaux, culturels, de loisirs... Uzès dispose d'une grande diversité d'équipements. Une offre qui touche sa population, mais aussi les territoires limitrophes : équipements culturels, sportifs, de loisirs... Pour rester attractive et assurer son rôle de pôle principal de l'intercommunalité, Uzès devra maintenir son offre de services et d'équipements pour satisfaire les habitants actuels et attirer ceux à venir. L'organisation des équipements et services publics doit être aussi réfléchi en cohérence avec la croissance démographique et le développement urbain qui y sont liés (accès aisés et sécurisés, rapprochement logements/services, mutualisation des dessertes et stationnements...).

Orientations générales du PADD :

- **Consolider le centre-ville comme un pôle majeur de vie** en s'appuyant sur sa vocation résidentielle, commerciale et de services/équipements, mais aussi de loisirs et tourisme.
- **Poursuivre la réhabilitation des logements anciens et la résorption des logements vacants, dégradés, conserver des grands logements à destination des familles** dans le centre-ville pour maintenir un centre-ville dynamique.
- **Maintenir la vocation commerciale des rez-de-chaussée existants** dans les rues commerçantes pour pérenniser l'animation du centre et son attractivité commerciale : D982, rue de la République, place aux Herbes, ...
- **Concentrer les nouvelles activités (commerciales, tertiaire, services) dans le centre-ville et ses abords** et éviter de les disperser dans les nouvelles extensions :
 - Concevoir une opération de mixité fonctionnelle en entrée sud du centre-ville dans le quartier de Pompidou ;

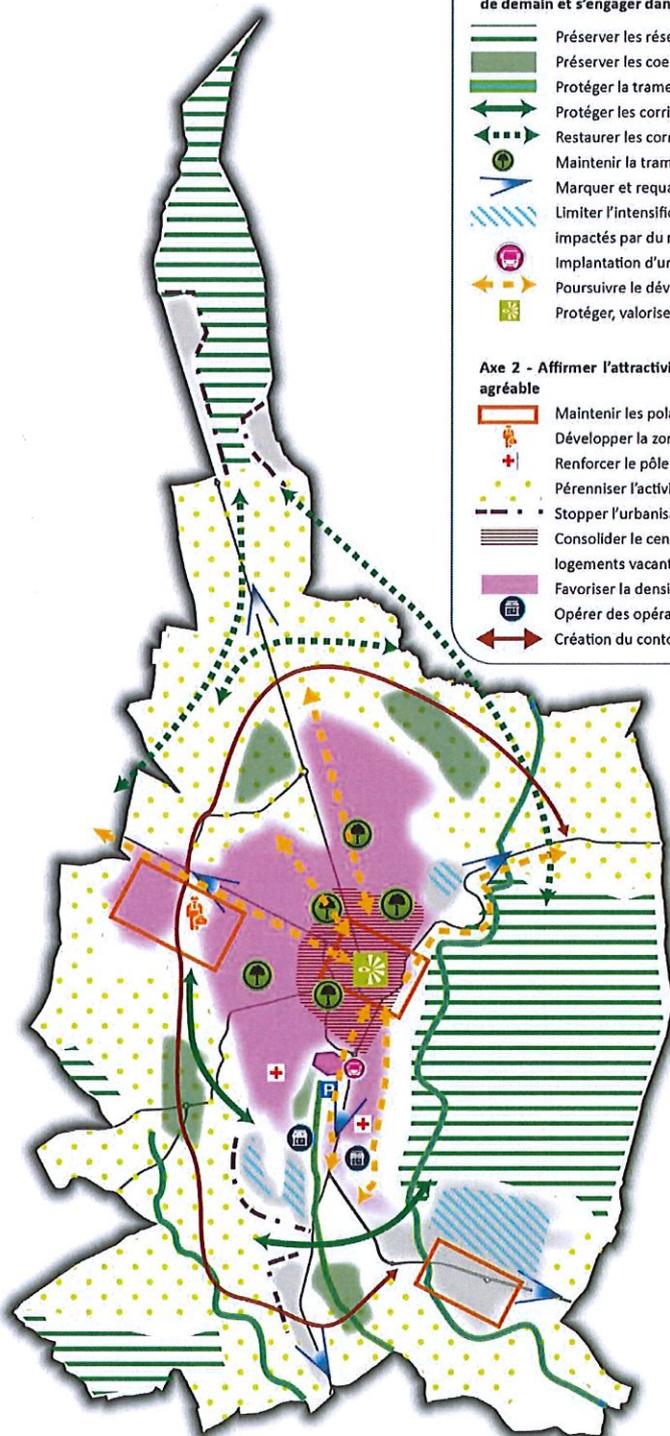
- Lutter contre la dispersion des activités dans les quartiers résidentiels en particulier les services.
- **Délester les voies du cœur de ville du trafic de transit** avec la réalisation du contournement Ouest d'Uzès.
- **Conforter une offre de stationnement public en périphérie** (hors voirie) de l'hypercentre sous la forme de parkings de report accessibles à pied facilement et connectés aux autres modes de déplacement (proximité arrêt de bus).
- **Organiser les stationnements vélo en proximité immédiate du cœur de ville** pour mieux organiser l'offre et gérer /limiter l'encombrement de l'espace public.
- **Maintenir la qualité générale du centre-ville pour préserver l'ambiance** (diversité des formes urbaines, espaces publics).
- **Poursuivre la rénovation du patrimoine du Site Patrimonial Remarquable et sa mise en valeur** afin de conforter l'attractivité touristique reconnue d'Uzès, moteur de l'économie locale.
- **Conserver une offre en hébergement touristique diversifiée** dont du haut de gamme.

2D/ Cartographie de repérage de certaines orientations du PADD

REVISION PLU

Commune d'UZES

STRATEGIE DE DEVELOPPEMENT URBAIN



Axe 1 - S'appuyer sur les richesses patrimoniales, paysagères et naturelles pour composer Uzès de demain et s'engager dans un territoire durable

- Préserver les réservoirs de biodiversité
- Préserver les coeurs de nature
- Protéger la trame bleue et verte
- Protéger les corridors écologiques fonctionnels
- Restaurer les corridors écologiques non fonctionnels
- Maintenir la trame végétale urbaine structurante et les renforcer
- Marquer et requalifier les entrées de ville majeures
- Limiter l'intensification des constructions dans les secteurs résidentiels impactés par du ruissellement et insuffisamment équipés
- Implantation d'un pôle d'échange multimodal routier
- Poursuivre le développement des itinéraires cyclables de proximité
- Protéger, valoriser le patrimoine bâti et les covisibilités

Axe 2 - Affirmer l'attractivité d'Uzès pour habiter, travailler, se divertir dans un cadre de vie agréable

- Maintenir les polarités économiques et commerciales
- Développer la zone d'activité du Mas de Mèze et reconverter la Briquetterie
- Renforcer le pôle santé
- Pérenniser l'activité agricole de la commune et protéger les espaces agricoles
- Stopper l'urbanisation dans les zones d'habitat diffuses éloignées
- Consolider le centre-ville comme un pôle majeur de vie : centralité active, mobilisation logements vacants
- Favoriser la densification, le renouvellement urbain
- Opérer des opérations ciblées limitées d'extension de l'habitat
- Création du contournement Ouest d'Uzège

0 750 1 500 m