

Sommaire

Introduction	2
Diagnostic socio-économique et urbain	5
Etat initial de l'environnement	38
Objectifs et dispositions de la révision du PLU	60
Fiches synthétiques par zone	80

Introduction

Contenu du rapport de présentation

Conformément à l'article R. 123-2 du Code de l'urbanisme, le rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme :

- 1° Expose le diagnostic prévu au premier alinéa de l'article L. 123-1 ;
 - 2° Analyse l'état initial de l'environnement ;
 - 3° Explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable, expose les motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement. Il justifie l'institution des secteurs des zones urbaines où les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites en application du a) de l'article L. 123-2.
 - 4° Evalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.
- Dans le cas d'une révision, le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés.

Article L. 123.1, alinéa 1 du Code de l'urbanisme :

« Les plans locaux d'urbanisme exposent le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et précisent les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services ».

Historique des documents d'urbanisme de la commune d'Uzès

Le Plan d'Occupation des Sols de la commune d'Uzès, approuvé le 15 janvier 1988, a fait l'objet :

- D'une première modification approuvée le 21 juin 1991.
- D'une première révision prescrite le 21 octobre 1988 et approuvée quatre ans plus tard, le 6 octobre 1992.
- D'une seconde révision prescrite le 11 juin 1993 et approuvée le 23 juillet 1997. Cette seconde révision était essentiellement motivée par la prise en compte du risque d'inondation, par le projet de construction d'une nouvelle station d'épuration et par la mise en œuvre de liaisons routières inter-quartiers.

Cette seconde révision du POS a depuis fait l'objet de trois modifications et d'une révision simplifiée :

- La première approuvée le 19 décembre 2001, a porté sur l'ouverture à l'urbanisation du quartier du Mas d'Azur et l'adaptation du règlement de la zone NDa délimitée autour de la station d'épuration communale.
- La seconde, approuvée le 23 septembre 2002, a porté sur l'incorporation au Plan d'Occupation des Sols des Zones d'Aménagement Concerté Mayac, Chauvin et Pont des Charrettes ; l'incorporation des ZAC de la commune au PLU répond aux exigences de la Loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain du 13 décembre 2002. Cette seconde modification a également permis la rénovation des planches graphiques du POS sur la base des fonds cadastraux numérisés et divers ajustements du règlement et des plans de zonage, qui n'ont toutefois pas conduit à modifier l'économie de base du POS.
- La troisième, approuvée le 29 juin 2004, a consisté en une adaptation du plan de zonage et du règlement de la ZAC Chauvin de façon à y introduire une certaine souplesse indispensable au bon achèvement de l'opération.
- La révision simplifiée approuvée le 21 décembre 2005 avait pour objet de permettre l'extension du musée Haribo en diminuant sa vulnérabilité face au risque inondation.

Par délibération en date du 9 décembre 2002, le Conseil Municipal d'Uzès a décidé la mise en révision de son Plan d'Occupation des Sols, valant élaboration du Plan Local d'Urbanisme. Le POS approuvé en 1997 ne répond en effet plus aux objectifs de la commune en matière de développement urbain ; il ne répond également pas aux exigences de forme et de fond de la Loi Solidarité et Renouvellement Urbain de décembre 2000 et de la Loi Urbanisme et Habitat de juillet 2002.

La révision du POS poursuit un double objectif :

- Permettre la transcription spatiale et réglementaire du projet urbain de la ville, intégrant notamment la problématique des déplacements et du stationnement, la prise en compte des risques d'inondation et de ruissellement pluvial, la protection et la mise en valeur des patrimoines bâti, naturel et paysager de la commune. Un schéma directeur d'assainissement pluvial a été réalisé par le bureau d'études S.I.E.E. en 2003, dont les conclusions ont été prises en compte par le PLU.
- Permettre l'ouverture à l'urbanisation des zones INA délimitées au POS approuvé en 1997 et notamment de la zone INA du Chemin de Nîmes et la zone INA de Mèze.

La révision du POS valant élaboration du PLU est également l'occasion :

- D'adapter les limites de certaines zones.
- D'apporter des modifications ponctuelles au règlement afin de mieux prendre en compte les spécificités de certaines zones.
- De prévoir les emplacements réservés nécessaires à la réalisation d'équipements publics, s'agissant notamment de voiries de liaison et de zones de rétention des eaux pluviales.

Le Plan Local d'Urbanisme d'Uzès s'applique à l'ensemble du territoire de la commune à l'exception du territoire réglementé par le Plan de Sauvegarde et de Mise en valeur (P.S.M.V.) approuvé par décret du 8 Mars 1978.

DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE ET URBAIN

1 – Présentation générale

Voir carte de localisation ci-contre

Au centre du département du Gard, la commune d'Uzès, d'une superficie de 2 541 ha, constitue un pôle urbain secondaire entre les agglomérations de Nîmes au Sud (25 km), d'Alès au Nord-Ouest (33 km), de Bagnols-sur-Cèze au Nord-Est (28 km) et d'Avignon au Sud-Est (40 km).

Le territoire communal est bordé :

- à l'Est par les communes de Saint Quentin la Poterie, Saint Siffret et Saint Maximin
- au Sud par Sanilhac-Sagries et Blauzac,
- à l'Ouest par Arpaillargues et Aureillac, Montaren et Saint Médiers,
- au Nord par la commune de la Bruguière.

Capitale de l'Uzège, Uzès appartient à trois structures intercommunales :

- La Communauté de communes de l'Uzège, créée par arrêté préfectoral du 9 Novembre 2001 qui regroupe les communes d'Arpaillargues-et-Aureilhac, Blauzac, Flaux, La Capelle Masmolène, Montaren et Saint-Médier, Saint Hippolyte-de-Montaigu, Saint Maximin, Saint Quentin-la-Poterie, Saint Siffret, Saint Victor-les-Oules, Sanilhac-Sagriès, Serviers-Labaume, Uzès et Vallabrix.
- Le Pays Pont du Gard Uzège qui regroupe 53 communes des cantons d'Uzès, de Remoulins en totalité, mais aussi partiellement des cantons d'Aramon, de Lussan et de Saint Chaptes.
- Le Syndicat Mixte du Schéma de Cohérence Territoriale Pont du Gard Uzège, créé par arrêté préfectoral du 26 juin 2003.

2 - Population et évolution démographique

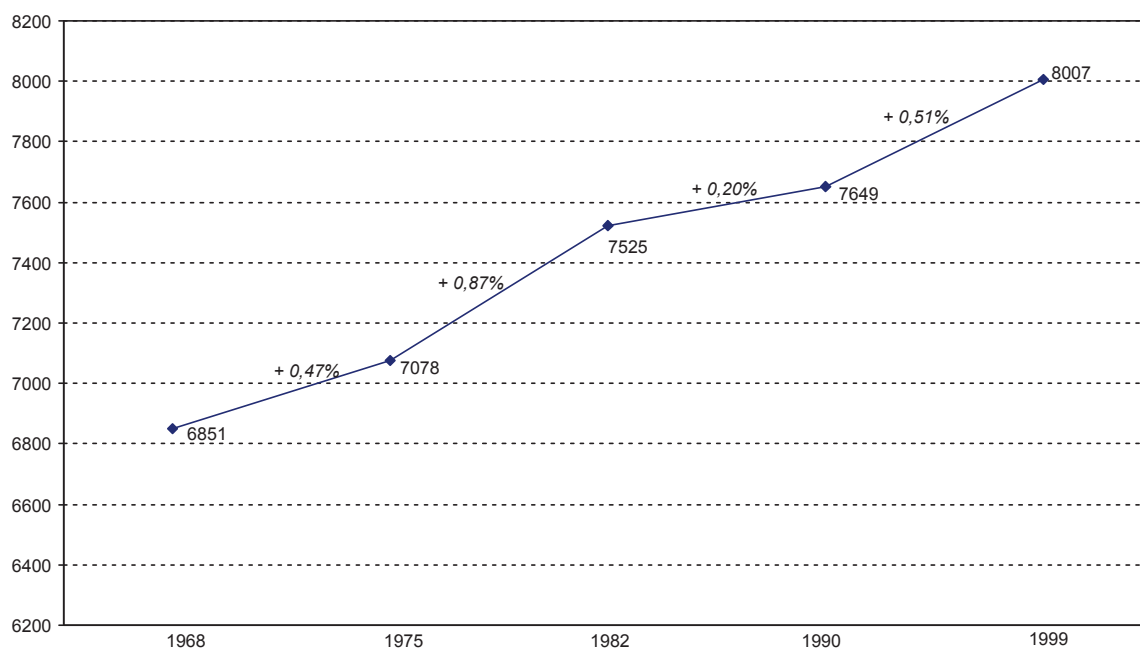
2.1 - Evolution démographique

Au dernier Recensement Général de la Population de Mars 1999, la commune d'Uzès comptait 8 007 habitants. Compte tenu des opérations de constructions réalisées depuis 1999 (258 logements commencés entre 1999 et 2002), la population d'Uzès peut être estimée en 2003 à environ 8 500 habitants.

À l'image du département du Gard, Uzès a enregistré une augmentation régulière de sa population au cours des 40 dernières années, selon un rythme toutefois moins soutenu que ceux du canton (15 communes) et du département.

La période 1990-1999 a été marquée par une accélération de la croissance démographique de la commune, avec un taux annuel moyen de +0,51% contre +0,20% seulement sur la période 1982-1990.

Evolution de la population d'Uzès entre 1968 et 1999



Taux de variation annuels de la population de la commune d'Uzès, du canton d'Uzès et du département du Gard entre 1968 et 1999

	1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999
Commune d'Uzès	+0,47%	+0,87%	+0,20%	+0,51%
Canton d'Uzès	+0,99%	+1,82%	+1,82%	
Département du Gard	+0,47%	+1,00%	+1,23%	+ 0,70%

Source : INSEE

La croissance démographique positive qu'a enregistré la commune d'Uzès entre 1990 et 1999 résulte d'un solde migratoire positif, en nette augmentation par rapport à la période 1982-1990.

Le taux de renouvellement de la population entre 1990 et 1999 s'est établi à un tiers, ce qui signifie qu'un tiers des habitants recensés en mars 1999 sur la commune d'Uzès n'y habitait pas au 1^{er} janvier 1990. Près de la moitié de ces nouveaux Uzétiens habitaient en 1990 hors du Languedoc-Roussillon et plus de 10% à l'étranger, ce qui atteste de l'attractivité de la ville d'Uzès tant à l'échelle nationale qu'à l'échelle internationale.

Le solde naturel est quant à lui devenu négatif sur la période 1990-1999, alors qu'il était jusqu'alors largement positif. On observe notamment une augmentation régulière du nombre de décès depuis le début des années 60, ce qui traduit un vieillissement de la population que n'arrive pas à compenser l'arrivée de populations nouvelles.

Contribution du solde naturel et du solde migratoire à l'évolution démographique d'Uzès en valeurs absolues

	1962-1968	1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999
Naissances	682	776	734	867	797
Décès	515	535	632	744	843
Solde naturel	167	241	102	123	-46
Solde migratoire	1035	-14	345	1	404
Variation totale	1202	227	447	124	358

Source : INSEE

Contribution du solde naturel et du solde migratoire à l'évolution démographique d'Uzès en taux annuels moyens sur la période 1990-1999

	Commune d'Uzès	Département du Gard
Taux annuel moyen de variation de la population	+0,51%	+ 0,70%
Taux annuel moyen de variation de la population du au mouvement naturel	- 0,07%	+0,17%
Taux annuel moyen de variation de la population du au mouvement migratoire	+ 0,57%	+ 0,53%

Source : INSEE

2.2 – Structure par âge de la population

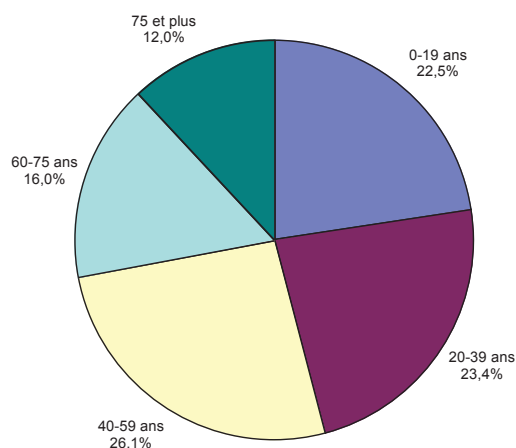
La répartition par tranches d'âge de la population d'Uzès en mars 1999 et une comparaison de l'évolution de cette répartition entre 1990 et 1999 mettent en évidence un relatif vieillissement de la population qui se traduit par :

- Une augmentation de la proportion des plus de 75 ans, passée de 8,7% à 12% de la population totale entre 1990 et 1999 ; cette évolution s'explique à la fois par l'allongement de la durée de vie et par le développement sur la commune d'Uzès de structures d'accueil pour personnes âgées.

La catégorie des plus de 60 ans a quant à elle augmenté de 3 points entre 1990 et 1999, pour représenter en 1999 28% de la population d'Uzès. Cette proportion est nettement supérieure à la moyenne départementale (23,7%).

- Une légère diminution de la catégorie des 20-59 ans, apparentée à la population active, qui en Mars 1999 ne représentait que 49,5% de la population totale, contre 52,2% au niveau départemental.
- Une diminution de 2 points de la catégorie des 0-19 ans qui ne représentait en mars 1999 que 22,5% de la population totale contre 24,5% en 1990 ; cette proportion est nettement inférieure à la moyenne départementale (24,1%).

Structure par %age de la population d'Uzès au RGP de Mars 1999



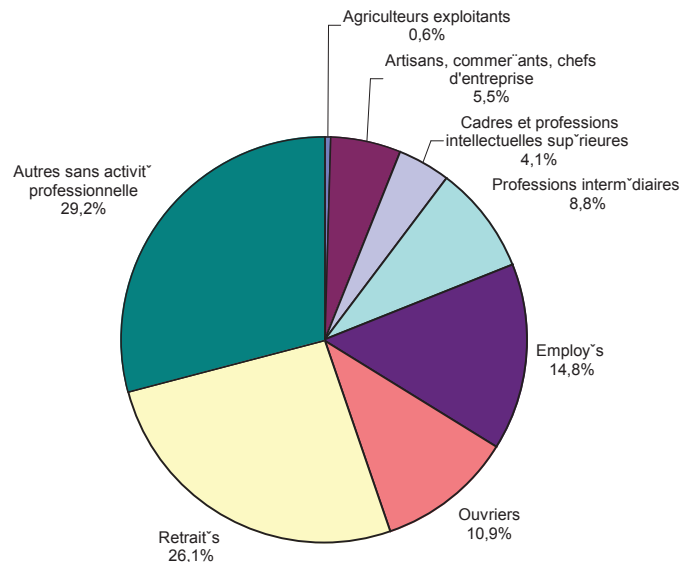
2.3 - Profil socioculturel de la population

L'analyse du profil socioculturel repose sur la répartition par catégories socioprofessionnelles de la population âgée de 15 ans et plus au recensement de Mars 1999.

Trois constats s'imposent :

- Le premier est la faible représentation des catégories socioprofessionnelles supérieures : les cadres et professions intellectuelles supérieures ne représentent que 4,1% des 15 ans et plus, contre près de 26% pour les ouvriers et les employés.
- Le second est la forte représentation des retraités qui en Mars 1999 représentaient plus du quart de la population de 15 ans et plus.
- Le troisième est la faible représentation des agriculteur (0,6% seulement).

Population de 15 ans ou plus par catégorie socioprofessionnelle



2.4 – Caractéristiques des ménages uzétiens

La commune d'Uzès comptait en Mars 1999, 3 378 ménages pour une population totale de 7987 personnes, soit une taille moyenne de 2,4 personnes par ménage, en diminution constante au cours des dernières décennies.

Cette diminution de la taille des ménages s'explique à la fois par :

- Le vieillissement de la population : dans 41,1% des ménages, la personne de référence est âgée de 60 ans ou plus.
- Le phénomène de décohabitation des jeunes qui, à l'âge adulte prennent leur indépendance, même si la crise du logement et la difficulté à trouver un premier emploi stable tendent à repousser l'âge du départ du domicile parental. Les jeunes ménages (personne de référence âgée de 20 à 29 ans) ne représentent ainsi que 8% du nombre total de ménages.

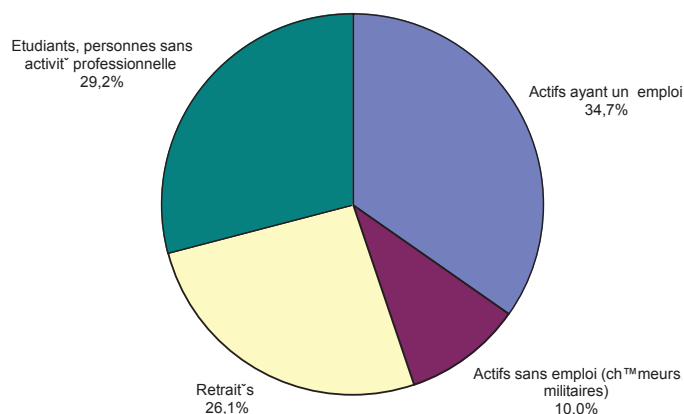
3 – Activité et emploi

3.1 - Population active, taux d'emploi et de chômage

Au dernier recensement INSEE de Mars 1999, la population active d'Uzès s'élevait à 3 096 personnes.

Au total, les actifs ne représentent que 44,7% de la population communale, tandis que les retraités en représentent plus de 26%.

Répartition de la population communale



Parmi ces 3 096 actifs recensés, 2 421 disposaient d'un emploi, soit un taux d'emploi de 78,19%, inférieur à celui du canton (81,8%) et du département (80,7%).

	Commune d'Uzès
Population active	3 096
Hommes	1 620
Femmes	1 476
Population active occupée	2 421
Hommes	1 300
Femmes	1 121

Population active occupée	2 421
Salariés en CDI	1 043
Titulaires de la fonction publique	493
Salariés en CDD	192
Apprentis sous contrat	36
Stagiaires rémunérés	15
Emplois aidés CES , Emplois jeunes	160
Travailleurs placés par des Agences d'intérim	22
Non salariés	460

Source : INSEE

Près de 70% des actifs occupés recensés en Mars 1999 travaillaient sur la commune même d'Uzès ; même s'il est diminution de 10 points par rapport à 1990, ce taux atteste de l'importance d'Uzès en tant que pôle économique et d'emploi.

3.2 – Activités économiques

Les activités économiques se concentrent essentiellement autour des secteurs de l'industrie, du commerce et des services.

3.2.1 – Le secteur primaire : l'agriculture

Le dernier recensement agricole de 2000 montre :

- Une diminution notable du nombre d'exploitations agricoles ayant leur siège sur la commune d'Uzès : le nombre d'exploitations professionnelles est passé de 30 à 19 entre 1979 et 2000 ; le nombre total d'exploitations est quant à lui passé de 75 à 44 sur la même période.
- Une diminution importante de la superficie agricole utilisée par ces exploitations : entre 1979 et 2000, la superficie agricole exploitée est ainsi passée de 1014 hectares à 611 hectares, soit une perte de quelques 400 hectares cultivés en une vingtaine d'années.
- La faiblesse de l'agriculture en tant que mode d'occupation du sol mais aussi en tant que secteur d'emploi. En 2000, seuls 831 hectares étaient exploités à des fins agricoles sur la commune d'Uzès (superficie agricole utilisée communale), soit à peine un tiers de la superficie communale totale.
L'emploi agricole ne représentait à la même date que 52 équivalents temps plein, contre 113 en 1979.

La structure par âge des chefs d'exploitation et des co-exploitants incite toutefois à un relatif optimisme quant à l'avenir de l'agriculture sur la commune : 25% d'entre eux sont en effet âgés de moins de 40 ans.

L'essentiel des 611 hectares cultivés par les exploitations ayant leur siège sur la commune d'Uzès se répartissaient en 2000 entre terres labourables (73%) et vignes (19%).

La commune d'Uzès fait partie des aires d'appellation d'origine contrôlée « Pélardon » et « Taureau de Camargue ».

Les trois installations classées pour la protection de l'environnement que compte la commune d'Uzès sont liées à l'agroalimentaire et à l'élevage :

- Cave GAEC Mas Saint-Firmin – unité de préparation ou de conditionnement de vins ; installation classées soumise à déclaration.
- Elevage de volailles au lieu-dit « Quartier Le Vernis », installation classée soumise à déclaration.
- Chenil au lieu-dit « Mas de Rouquette », installation classée soumise à déclaration.

3.2.2 – Le secteur secondaire

L'essentiel du secteur secondaire se concentre sur :

- le bâtiment (prédominant),
- les industries du bois, des métaux, du cuir et du textile,
- les industries de transformation, dont HARIBO-RICQLES-ZAN (312 salariés en 2002 selon le Centre d'Observation Départemental de l'Economie du Gard, CODE 30), la Société SEDI (Société d'Édition et de Diffusion d'Imprimés, 45 salariés en 2002 selon le CODE 30) et les Papeteries du Val d'Eure (41 salariés en 2002 selon le CODE 30).

3.2.3 – Le secteur tertiaire

Le secteur tertiaire se concentre quant à lui entre le commerce et le secteur hospitalier.

Les commerces sont pour l'essentiel situés en centre ancien (cafés, restaurants, boutiques...) et dans la zone d'activités commerciales du Pont des Charettes.

Le nombre de commerces en centre ville a fortement augmenté avec le développement touristique de la Cité ; on y comptait en avril 2003 183 commerces contre 117 en 1961, dont de nombreuses boutiques d'artisanat d'art, de brocante, d'ameublement, de tissu, de poteries....

Uzès est une des cités les plus touristiques du Gard. La sauvegarde et la mise en valeur du patrimoine, la promotion et l'organisation de diverses manifestations ont permis de faire connaître la Cité et d'attirer de nombreux touristes. Uzès accueillait en 1999, 75 000 visiteurs par an, dont 30 000 pour le seul Duché ; en 2002, l'Office du Tourisme accueillait 117 500 visiteurs, parmi lesquels 17% d'étrangers.

Le tourisme industriel s'est également développé au cours des dernières années, avec notamment le Musée du Bonbon communément appelé Musée Haribo, fréquenté en 2001 par près de 200 000 visiteurs.

La capacité d'hébergement touristique marchand (c'est-à-dire hors résidences secondaires) de la commune reste cependant limitée ; elle s'élevait en 2003 à 778 lits, répartis comme suit :

- Hébergements collectif : une unité de 84 lits (Maison Familiale Rurale, le Grand Mas).
- Camping : un camping de 56 emplacements soit 168 lits (Camping *** Mas Franval, quartier Grezac).
- Hôtellerie : 7 établissements regroupant au total 276 lits.
- Gîtes de France et gîtes Clévacances : respectivement 5 et 59 unités soit au total 250 lits.

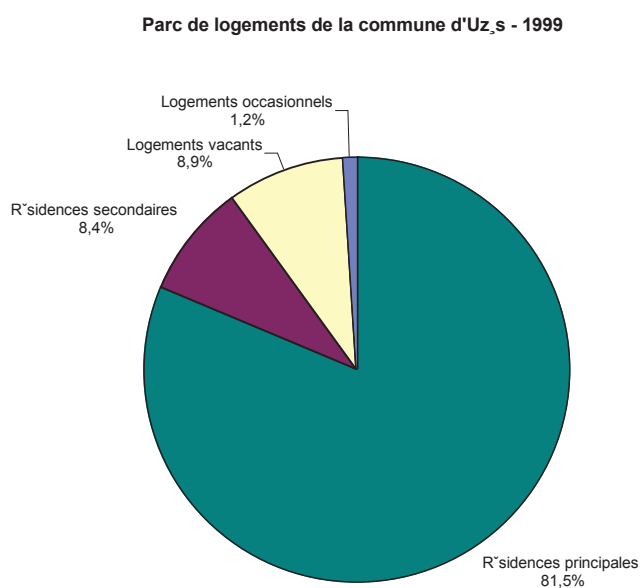
Le secteur hospitalier, avec l'Hôpital Général d'Uzès et le Centre Hospitalier Psychiatrique Le Mas Careiron, emploie quant à lui près de 500 personnes.

4 - Logement

4.1 – Caractéristiques du parc de logements d'Uzès

Le parc de logements d'Uzès s'élevait au dernier recensement INSEE de mars 1999 à 4144 logements répartis de la façon suivante :

- 3378 résidences principales soit 81,5% du parc de logements.
- 348 résidences secondaires, soit 8,4% du parc de logements, ce qui reste relativement faible au regard de la notoriété touristique d'Uzès, mais constitue une forte progression par rapport à 1990 (+ 22%).
- 49 logements occasionnels soit 1,2 % du parc de logements.
- 369 logements vacants, soit 8,9% du parc de logements.



Le parc de logements a enregistré une progression assez forte au cours de la dernière période intercensitaire (+12,4% sur l'ensemble du parc de logements) ; cette progression a concerné aussi bien les résidences principales (+13,7%) que les résidences secondaires (+ 22%).

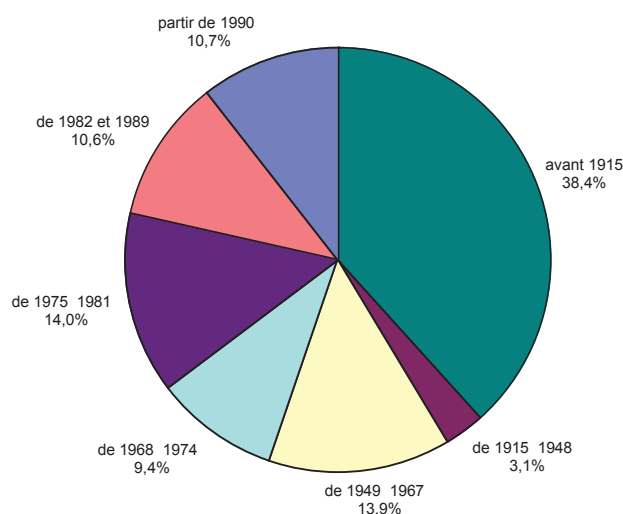
Le nombre de logements vacants a par contre diminué de façon sensible sur la même période (-14%).

Deux facteurs principaux viennent expliquer cette évolution :

- L'attractivité résidentielle de la ville d'Uzès, ville d'art et d'histoire reconnue, au cadre de vie préservé, proche des agglomérations de Nîmes, d'Avignon et d'Alès ;
- Une diminution progressive de la taille des ménages, liée à la fois au vieillissement de la population et au phénomène de décohabitation des jeunes adultes ;

Une des principales caractéristiques du parc de logements d'Uzès est son ancienneté : plus de 38% des logements recensés sur la commune d'Uzès en mars 1999 avaient été construits avant 1915, tandis qu'à peine 11% dataient de moins de 10 ans.

Ancienneté du parc de logements d'Uzès



L'étude préalable d'OPAH (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat) confiée au bureau d'études URBANIS en 2004 comporte quelques données sur l'état du marché immobilier à Uzès :

- Le marché locatif dans l'ancien reste tendu malgré les opérations réalisées au cours des deux dernières années ; la faible rentabilité de l'investissement locatif est la principale cause avancée pour expliquer la tension du marché locatif.
- Le marché de la vente des immeubles à réhabiliter est également tendu. Du fait des prix de vente élevés (de 1 500 à 2 000 euro du mètre carré, selon le caractère et l'état de l'immeuble, les biens d'exception pouvant atteindre 3000 euros du mètre carré), les stocks s'allongent. Le nombre élevé d'annonces de biens à la vente confirme cette tendance. Les parisiens et les étrangers représenteraient la moitié des acquéreurs ; cependant la demande locale est en augmentation, en raison notamment du niveau élevé des loyers qui incite les ménages à acquérir leur logement.
- Un premier diagnostic a confirmé que malgré son image prestigieuse amplement méritée, le centre historique d'Uzès recèle une part significative de logements en situation de vétusté ou d'inconfort, et ponctuellement d'insalubrité.

4.2 – Caractéristiques du parc de résidences principales

3 378 résidences principales ont été recensées sur la commune d'Uzès au dernier recensement INSSE de Mars 1999.

Outre son ancienneté, le parc de résidences principales se caractérise par :

- Sa diversité : le parc de résidences principales se répartit pratiquement à parts égales entre maisons individuelles et immeubles collectifs, reflétant en cela l'importance du parc ancien constitué d'immeubles collectifs.
- L'équilibre des statuts d'occupation et l'importance du parc locatif : là encore le parc de résidences principales se répartit pratiquement à parts égale entre propriétaires occupants (44,1%) et locataires (48,8%).
- Le bon niveau de confort du parc de résidences principales, et ce malgré son ancienneté : 84,3% du nombre total de résidences principales disposent des trois éléments de confort fondamentaux que sont une baignoire ou une douche, un WC intérieur et le chauffage central.
- La grande taille des logements : 58% des résidences principales sont composées de 4 pièces et plus ; 62% ont une superficie supérieure à 70 m².
 - L'importance du parc locatif social : 510 des 3 378 résidences principales sont des logements HLM, soit 15% du parc de résidences principales.
Ce parc social date pour l'essentiel de deux périodes : l'après-guerre et les années 80-90 : près de la moitié des habitations collectives HLM recensées en mars 1999 ont été construites entre 1949 et 1967, 36% après 1975.
Il est pour l'essentiel composé de petites unités : 74 des 84 habitations collectives HLM recensées en Mars 1999 sont composées de 5 à 9 logements.

5 – Développement urbain

5.1 – Quelques repères historiques

L'histoire d'Uzès remonte aux temps les plus anciens.

Les premières traces d'une occupation humaine ont été mise en évidence au bord de l'Alzon, notamment autour de la source d'Eure. Un oppidum s'est ensuite implanté au sommet de la colline qui surplombe la source, connu au V^{ème} siècle sous le nom d'Ucetia. C'est cette même source que les Romains décidèrent de capter, en 50 après JC, pour alimenter en eau la ville de Nîmes ; ils construisirent alors un aqueduc long de 50 kilomètres, avec pour pièce maîtresse le Pont du Gard.

Les vestiges de l'aqueduc, inscrits à l'inventaire des monuments historiques par arrêté du 25 juillet 1997, sont visibles le long de la vallée de l'Eure.

Dès le V^{ème} siècle et jusqu'à la Révolution, Uzès fut le siège d'un puissant Evêché ; les Evêques d'Uzès, très puissants, avaient alors le droit de battre monnaie, de rendre justice et achetèrent même une partie de la Seigneurie d'Uzès au XIII^{ème} siècle. L'existence des seigneurs d'Uzès est attestée par une charte de 1088. Deux siècles plus tard, en 1229, lors du rattachement du Languedoc est rattaché à la couronne de France, les seigneurs d'Uzès devinrent Vicomtes, Comtes, Ducs puis en 1632, Premiers Ducs de France, premier rang après les Princes de sang.

La rivalité entre Evêques et Seigneurs d'Uzès fut constante et se traduisit par de nombreux conflits et procès. Les guerres de Religion furent particulièrement dévastatrices à Uzès, cinquième ville protestante du Royaume au milieu du XVI^{ème} siècle ; toutes les églises et tous les temples que comptait alors la ville furent ainsi détruits. Pendant tout le XVIII^{ème} siècle, la région d'Uzès connût une succession de persécutions religieuses.

Mais Uzès fut également très tôt un pôle industriel textile. Dès le XV^{ème} siècle y étaient fabriqués des tissus de laine et des draps, puis des bas et enfin de la soie, jusqu'à ce que la maladie du mûrier provoqua le déclin de l'activité industrielle textile, qui employait jusqu'à 2000 personnes. Quelques activités comme la poterie ou la réglisserie réussirent toutefois à se développer à la fin du XIX^{ème} siècle. Ce déclin a notamment eu pour conséquence la perte par Uzès de son statut de Sous-Préfecture en 1926.

Le XX^{ème} siècle fut celui de la renaissance de la ville d'Uzès ; le classement de son centre ville en Secteur Sauvegardé en 1965, sous l'impulsion d'André Malraux, fut l'élément déclencheur d'un fantastique mouvement de restauration de son patrimoine architectural.

5.2 - Organisation du tissu urbain

5.2.1 - Le centre ancien

Le centre ancien d'Uzès correspond à l'ancienne ville fortifiée ; Uzès était en effet entourée au début du XVI^{ème} siècle, de remparts qui furent démolis un demi-siècle plus tard, laissant ainsi la place aux boulevards de ceinture actuels (Boulevard Charles Gide, Boulevard Gambetta, Boulevard des Allées, Boulevard Victor Hugo et Le Portalet),

À l'intérieur des murs, la cité a conservé un aspect moyenâgeux. Toutefois, du point de vue architectural, exceptions faites de la Tour Fénestrel (XII^{ème} siècle) et des Tours du Duché, il ne reste que peu de monuments datant Moyen Age. Si la Renaissance a marqué son passage, la grande époque est incontestablement le XVIII^{ème} siècle qui correspond à une période de grande prospérité pour la Ville.



Vue de la Cathédrale et de la Tour Fenestrelle

Le centre ancien, délimité par les boulevards est à peu près exclusivement constitué de constructions anciennes, ce qui est particulièrement remarquable. La vieille ville fait l'objet d'un Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV), approuvé par décret le 8 mars 1978. Les interventions sur le bâti sont strictement gérées dans le cadre du PSMV et échappent donc à la réglementation du présent PLU. Avec l'accord de la Direction de l'Architecture et du Patrimoine du Ministère de la Culture, la Ville d'Uzès a engagé en 2003 une étude préalable à la révision et à l'extension du Secteur Sauvegardé sur les faubourgs et la zone du Portalet. Suite à cette étude, la mise en révision du plan de secteur sauvegardé a reçu un avis favorable du Ministère de la Culture en mai 2004.



Le centre ancien



La Place aux Herbes

Le centre ancien doit faire face à deux difficultés majeures :

- Les difficultés de circulation et de stationnement tant au sein même du centre ancien que sur les boulevards qui le ceignent.
- Le manque d'animation en basse saison, les boutiques du centre historique fermant leurs portes une fois la saison touristique passée. Si les commerces se sont progressivement étendus aux boulevards périphériques (Victor Hugo et Charles Gide), le Nord-Est du secteur sauvegardé est toujours aussi peu animé ; aucun commerce ne s'y est implanté hormis sur les boulevards.

5.2.2 - Les faubourgs et les extensions récentes

Historiquement, la zone urbaine s'est développée à partir du centre ancien, sur les boulevards et en étoile le long des axes structurants. Les premiers faubourgs datent du XV^{ème} siècle ; ils reprennent les caractéristiques des constructions situées à l'intérieur des remparts, à savoir des rues étroites bien que moins sinueuses et un alignement des constructions le long des voies.

L'étalement urbain reste un phénomène récent ; en 1926, l'agglomération d'Uzès se limitait encore aux constructions longeant les boulevards et les voies y débouchant comme la route d'Alès ou l'avenue de Nîmes. C'est au milieu du siècle dernier que débute le développement spatial de la ville ; après s'être dans un premier temps développé vers l'Est avec notamment la ZAC Servezanne et la ZAC Chauvin et le Nord avec la ZAC Mayac et le PAE du Mas d'Azur, la commune cherche aujourd'hui à rééquilibrer son développement vers le Sud. C'est là un des objectifs du projet de ZAC du Chemin de Nîmes.

La Zone d'Aménagement Concerté Chauvin

La ZAC Chauvin, créée par délibération du Conseil Municipal du 13 mars 1990, couvre une enclave non bâtie dans un tissu urbain relativement dense, entre le centre historique et le nouveau quartier de Servazanne. Elle est située entre l'avenue Jean Jaurès au Nord et l'avenue de la Libération au Sud, de part et d'autre de l'avenue Georges Chauvin. L'objectif de l'aménagement de cette zone est de rationaliser sa fonction de carrefour en organisant l'espace et en créant un paysage de transition.

La ZAC se divise en deux tranches :

- La première tranche comprise entre l'avenue Georges Chauvin et le centre ancien est aujourd'hui achevée (Cordeliers et Jardins de l'Uzège) ; elle comprend, outre des logements, des bureaux, le nouveau Tribunal et un parking paysager.
- La seconde tranche, située à l'Ouest de l'avenue Georges Chauvin et au Sud de la rue Joseph Lacroix, est affectée prioritairement au logement ; non encore réalisée, elle offrira 32 000 m² de SHON sous forme d'habitations (300 à 320 logements prévus), de bureaux et éventuellement d'un ensemble hôtelier situé face à la Perception.

Le Programme d'Aménagement d'Ensemble du Mas d'Azur

Le PAE du Mas d'Azur, institué par décision du Conseil Municipal en date du 9 décembre 2002, couvre la zone comprise entre la rue Alexandre Cellier au Nord, le chemin du Pas du Loup au Sud et les constructions individuelles desservies par la Rue Daudet à l'Est.

Le programme des équipements publics sur cette zone comprend notamment :

- La création d'une voie de liaison interquartier entre la rue Alexandre Cellier et le chemin du Pas du Loup, dans le prolongement de la voie ouverte en bordure de la Coopérative « La Gerbe »
- Des bassins de rétention des eaux pluviales

Le programme des équipements publics, estimé à plus de 2 millions d'euros HT, sera achevé en décembre 2007.

150 à 200 logements, en individuels ou petits collectifs, sont prévus sur la zone.

PAE du Mas d'Azur



La Zone d'Aménagement Concerté Mayac

La ZAC Mayac, créée par délibération du Conseil Municipal en date du 25 février 1993, s'étend sur une superficie totale de ha au Nord de l'agglomération d'Uzès.

Les deux premières tranches de la ZAC ont été réalisées et le Conseil Municipal, dans sa réunion du 13 mars 2003, a décidé le lancement des tranches 3 et 4 représentant un total de 37 lots.

Sur cette zone a été ouvert à la rentrée 2003 un nouveau Collège capable d'accueillir 400 élèves, mais dont les locaux devraient facilement permettre une extension pour 600 collégiens. Un gymnase multi-sports devrait prochainement compléter cet établissement.

Un giratoire a par ailleurs été réalisé sur la Route de Saint-Ambroix (RD 979) afin de sécurisé l'accès à la zone de Mayac et au Collège.



Zone d'Aménagement Concerté Mayac

5.3 – Evolution de la construction neuve au cours des 10 dernières années et perspectives.

5.3.1 – Bilan de la construction neuve sur la période 1993-2002

Sur la période 1993-2002 :

- 641 logements ont été autorisés soit une moyenne de 64 logements par an,
- 533 logements ont été commencés, soit une moyenne de 53 logements par an.

La construction neuve se répartit à part égales entre logements individuels et logements collectifs ; la quasi-totalité de la construction neuve se fait en effet dans le cadre d'opérations groupées (ZAC, PAE) mêlant habitat individuel (pur ou groupée) et habitat collectif.

La forte variabilité annuelle de la construction neuve, tant en nombre de logements autorisés qu'en nombre de logements commencés, est essentiellement liée au lancement d'opérations d'envergure ; les années 1994 et 2000 ont ainsi été marquées par un nombre important de logements neufs :

- 109 logements autorisés et 88 commencés en 1994,
- 304 logements autorisés et 231 commencés en 2000.

En l'absence d'opération groupée importante, la construction neuve a été faible en 2001 et 2002 :

- aucun logement autorisé et seulement 7 logements commencés en 2001
- 37 logements autorisés et seulement 14 logements commencés en 2002.

Rappelons en effet que le PAE du Mas d'Azur n'a été approuvé que le 9 décembre 2002, que la décision de lancement des tranches 3 et 4 de la ZAC Mayac date du 13 mars 2003 et que la seconde tranche de la ZAC Chauvin n'est pas engagée fin 2004.

	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002
Logements autorisés	29	109	47	82	22	11	0	304	0	37
dont individuels	26	35	22	22	22	11	0	121	0	37
dont collectifs	3	74	25	60	0	0	0	183	0	0
Logements commencés	22	88	22	23	81	39	6	231	7	14
dont individuels	21	30	15	19	29	20	6	103	5	14
dont collectifs	1	58	7	4	52	19	0	128	2	0

5.3.2 – Perspectives de développement

On peut s'attendre dans les prochaines années à une relance de la construction neuve avec l'achèvement des ZAC Chauvin et Mayac, le démarrage du PAE du Mas d'Azur et la concrétisation du projet de ZAC du Chemin de Nîmes.

Nous faisons ici le bilan de la réceptivité du tissu urbain c'est-à-dire des disponibilités foncières sur la commune. Ce bilan repose sur les seules opérations groupées recensées à ce jour (ZAC, PAE) et ne tient donc pas compte :

- des potentialités en termes de réhabilitation de logements vacants (369 logements vacants recensés en 1999) ;
- des constructions individuelles hors opération d'ensemble.

Les disponibilités foncières actuelles et les projets identifiés permettront d'accueillir à court et moyen terme :

- Sur la ZAC Mayac : 37 lots.
- Sur la ZAC Chauvin : 300 à 320 logements
- Sur le PAE du Mas d'Azur : 150 à 200 logements
- Sur la ZAC du Chemin de Nîmes, ce secteur est conçu pour accueillir une surface hors œuvre nette (SHON) de 70 000 m² environ, répartie comme suit :
 - des constructions destinées principalement à l'habitation, mais qui peuvent inclure également une maison de retraite, de l'hébergement hôtelier, des bureaux et plus résiduelle ment encore, des commerces (pour moins de 300 m² de surface de vente) pour une SHON de 68 000 m²,
 - une SHON résiduelle de 2000 m² environ, notamment destinée à l'extension d'activités économiques existantes.

Ces projets permettront ainsi d'accueillir à court et moyen terme une offre totale de logements comprises entre 900 et 1 160 logements, ce qui correspond, sur la base d'un taux d'occupation de 2,5 personnes par logement, à une population nouvelle comprise entre 2250 et 2 900 personnes.

Sur la base d'une population estimée en 2003 à 8 500 habitants, Uzès pourrait ainsi compter à échéance 10 ans entre 10 750 et 11 400 habitants à minima, c'est à dire :

- hors réhabilitation de logements anciens actuellement vacants ; hors la Ville d'Uzès va s'engager en 2005 dans une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat qui va permettre la remise sur le marché immobilier de logements vacants ; la convention d'OPAH affiche un objectif de 70 logements vacants réhabilités en trois ans.
- hors construction neuve non prise en compte par les programmes d'ensemble sus-visés. ; or la révision du POS valant élaboration du PLU ouvre à la construction un certain nombre de zones de tailles certes réduites, mais qui pourront recevoir quelques dizaines de constructions (Mas de Gaillard, Jols...).

6. Fonctionnement urbain, équipements et réseaux

6.1 – Les difficultés de circulation et de stationnement

6.1.1 - Desserte et conditions de circulation

L'agglomération d'Uzès est desservie par trois axes majeurs qui convergent vers le centre-ville :

- la RD 979, axe Nord-Sud reliant Uzès à Barjac et Saint-Ambroix au Nord, à Nîmes au Sud. Les flux routiers y atteignent 1 482 véhicules en moyenne journalière annuelle au Nord d'Uzès et 3 225 au Sud.
- La RD 981 qui relie Uzès à Alès au Nord-Ouest et à Remoulins au Sud-Est . Sur cet axe très circulé, qui met Uzès à une vingtaine de kilomètres de l'échangeur de Remoulins sur l'A9, le trafic journalier annuel moyen atteint 15 733 véhicules vers Remoulins et 6 073 vers Alès.
- La RD 982 qui relie Uzès à Moussac à l'Ouest et à Bagnols-sur-Cèze à l'Est. À la sortie d'Uzès, le trafic routier s'établit en moyenne journalière annuelle à 8 128 véhicules en direction de Bagnols-sur-Cèze et à environ 3 700 véhicules en direction de Moussac.

Ces trois axes aboutissent sur les boulevards à sens unique qui ceignent le centre ancien (Boulevard Charles Gide, Boulevard Gambetta, Boulevard des Allées, Boulevard Victor Hugo, Le Portalet). Il en résulte une concentration des flux sur ces boulevards et des difficultés de circulation importantes aux heures de pointe et durant toute la saison touristique.



Circulation sur les boulevards de ceinture du centre ancien

Dans la situation actuelle, les routes départementales et les boulevards circulaires supportent à la fois :

- un trafic de transit relativement stable sur l'année,
- un trafic de desserte locale,
- un trafic touristique saisonnier.

Rares sont les connexions entre ces grandes pénétrantes qui permettraient de contourner le centre ville ; aujourd'hui seul l'axe constitué par l'Avenue Georges Chauvin, l'Avenue du Redounet et l'Avenue Georges Pompidou permet de relier la Route d'Alès (RD 981) à la Route de Nîmes (RD 979) en évitant les boulevards.

Un des objectifs majeurs de la commune consiste à limiter à terme la circulation de transit sur les boulevards de ceinture du centre ancien, en favorisant la création de liaisons entre les principales pénétrantes. De nombreux emplacements réservés ont ainsi été inscrits au Plan Local d'Urbanisme pour la création de voies nouvelles, l'élargissement de rues trop étroites, l'agrandissement ou l'aménagement de carrefour dangereux.

Les principaux projets concernent :

- la création d'une liaison entre la Route de Saint-Ambroix (RD979) et la Route d'Alès (RD 981) par la Rue Landry et le chemin de terre qui la prolonge pour aboutir au carrefour du Mas de Mayac. Le carrefour du Mas de Mèze, récemment réalisé au carrefour constitué par la Route d'Alès, la Rue Landry et le Chemin du Mas des Tailles constitue l'amorce de cette future voie d'évitement.
- L'aménagement d'une voie de contournement Est d'Uzès reliant la RD 982 à la RD 981; cette voie, située en totalité sur le territoire d'Uzès, partirait du croisement de la route de Bagnols-sur-Cèze et de la Route de Saint-Quentin-la-Poterie au Nord pour déboucher au Sud sur la Route de Remoulins au droit du Mas de Rey. Deux giratoires devront être réalisés, aux deux extrémités de cette voie d'évitement.
- La création d'une voie de liaison interquartier entre la rue Alexandre Cellier et le chemin du Pas du Loup assurant la desserte du futur quartier du Mas d'Azur. L'aménagement d'un carrefour entre l'Avenue Alteirac et le Chemin du Pas du Loup est par ailleurs prévu.
- La sécurisation du croisement constitué au Pont des Charettes, par la route de Remoulins (RD 981) et le Chemin de Bargeton, le long duquel un parking a été aménagé sur lequel stationnent les milliers de visiteurs du Musée Haribo. Il est ainsi prévu l'aménagement d'un rond-point à la sortie du virage de Boucarude, où aboutiront le Chemin de Bargeton déplacé, le Chemin de Malaric et la Route de Remoulins.
- La création d'un rond-point à l'intersection des routes de Nîmes et de Remoulins.

Les problèmes posés par la convergence des flux de transit sur les boulevards circulaires ne trouveront une solution que dans la mise en œuvre d'une voie de contournement de la Cité. En ce sens, la réflexion actuellement menée par la communauté de communes de l'Uzège sur la création d'une voie de contournement Est d'Uzès est une avancée importante qui trouve une transcription de principe dans le PLU d'Uzès au niveau du PADD (Projet d'Aménagement de Développement Durable) et des plans de zonage (principes de voirie).

Il n'existe pas sur le territoire communal d'Uzès de voies cyclables ; or la mise en œuvre d'un itinéraire cyclable sécurisé et agréable pourrait constituer à la fois une alternative au tout voiture pour les résidents et un moyen de découverte attractif de la Cité et de ses environs pour les dizaines de milliers de touristes qui chaque années viennent visiter Uzès.

La ligne de chemin de fer Le Martinet - Beaucaire n'est aujourd'hui plus utilisée mais n'a pas fait l'objet d'un déclassement ; elle fait donc toujours partie du Domaine Public Ferroviaire et à ce titre la servitude T1 relative aux chemins de fer continue de s'y appliquer.

Hormis les rails, deux gares témoignent de cette ancienne desserte ferrée d'Uzès : la première à l'Ouest de l'agglomération, sur la zone du Mas de Mèze, la seconde au Sud-Est de l'agglomération en aval de la zone commerciale du Pont des Charettes.

6.1.2- Stationnement

La difficulté de stationnement est un des problèmes majeurs auquel est confronté le centre-ville d'Uzès. La capacité totale de stationnement sur le centre-ville s'élève à 1 565 places réparties de la façon suivante :

- 192 places dans le centre ancien, à l'intérieur des boulevards,
- 356 places le long des boulevards de ceinture du centre ancien,
- 152 places dans les rues proches du centre,
- 865 places de parking (dont 110 Avenue de la Gare, 400 au parking Chauvin ou parking des Cordeliers, 125 promenade des Marronniers, 230 au parking Gide).

Les boulevards constituent une zone de stationnement importante, ce qui n'est pas sans aggraver les conditions de circulation déjà difficiles notamment en saison estivale.

On constate par ailleurs un déséquilibre spatial de l'offre de stationnement avec de faibles possibilités au Sud du centre ancien.

L'amélioration de l'offre de stationnement tant sur le plan quantitatif que sur le plan spatial est également un enjeu majeur pour la commune.

6.1.3 – Les entrées de ville

Deux grandes catégories d'entrées de ville peuvent être distinguées en fonction de la profondeur des perceptions et de la typologie du bâti :

- la première catégorie regroupe les entrées de ville préservées grâce notamment au relief qui interdit toute implantation bâtie. Il s'agit des entrées par la RD 982 (Moussac et Bagnols-sur-Cèze) ; ces deux itinéraires imposent en effet une série de virages qui limitent les vues ; les premières constructions, perdues dans la végétation, apparaissent au détour des virages.



Entrée de ville Ouest par la RD 982



Sortie de ville Est par la RD 982

- la seconde catégorie regroupent les entrées de ville plus linéaires et par conséquent beaucoup plus sensibles sur le plan paysager ; les constructions limitrophes sont en effet largement visibles. Toutefois, les alignements d'arbres route de Lussan (RD 979) et route d'Alès (RD 981) contribuent à adoucir la transition entre espace bâti et espace non bâti.



Entrée de ville par la Route d'Alès

L'entrée de ville par la RD 981 venant de Remoulins est plus difficile à appréhender ; l'entrée de ville se situe-t-elle au niveau du panneau d'entrée d'agglomération ou au niveau de la zone d'activités commerciale du Pont des Charrettes ou plus loin en direction du centre-ville ? La vaste emprise non urbanisée le long du Chemin de Nîmes constitue aujourd'hui un espace intermédiaire appelé à être prochainement bâti (Zone d'Aménagement Concerté du Chemin de Nîmes) ; le traitement des terrains situés en bord de route, la préservation du muret de pierres bordant la zone à l'Est sont les enjeux majeurs de la mise en valeur de cette entrée de ville aujourd'hui peu valorisée.



Entrée par la Route de Remoulins au niveau du panneau d'entrée d'agglomération



Rond-point Pont des Charrettes



Muret de pierre bordant la future ZAC du Chemin de Nîmes le long de la RD 979

6.2 – Equipements communaux

6.2.1 - Les équipements scolaires

Deux établissements d'enseignement secondaire :

- Lycée d'enseignement général et technologique Charles Gide (700 élèves),
- Lycée Professionnel des Métiers d'Art Georges Guynemer (279 élèves),

Trois collèges :

- Collège public Lou Redounet (582 élèves),
- Collège public Mayac (355 élèves),
- Collège privé Saint Firmin (243 élèves),
- Collège privé Les Garrigues (40 élèves).

Quatre écoles élémentaires :

- Ecole élémentaire de Pont de Charrettes (21 élèves)
- Ecole élémentaire Jean Macé (311 élèves)
- Ecole élémentaire privée Saint Anne (418 élèves y compris école maternelle)
- Ecole élémentaire privée du Prieuré ((NC, hors contrat)

Trois écoles maternelles dont une privée :

- Ecole maternelle du Pas de Loup (76 élèves)
- Ecole maternelle du Parc (132 élèves)
- Ecole maternelle Saint Anne.

** les effectifs indiqués sont ceux de l'année scolaire 2004-2005 transmis par l'Inspection Académique du Gard.*

Ces équipements sont aujourd'hui suffisants pour faire face à la croissance attendue de la population. Plusieurs ont récemment fait l'objet de travaux de restructuration ; la construction du nouveau Collège de Mayac a notamment permis d'alléger les effectifs et de restructurer le Collège Le Redounet.

6.2.2 - Equipements sportifs

Il existe sept complexes sportifs sur la commune auxquels viendra bientôt s'ajouter le gymnase multisports de Mayac :

- le gymnase André Rancel qui sera prochainement agrandi,
- le stade Louis Pautex,
- le Refuge,
- le Pré de Savy,
- le Parc du Duché,
- la Galerie des Pâtres.

Un golf au Sud-Est du territoire communal et un centre équestre à l'Est de l'agglomération viennent compléter ces équipements.

6.2.3 - Equipements socio-éducatifs

Uzès compte trois équipements socio-éducatifs principaux

- Une crèche – halte garderie
- Une Maison des Jeunes et de la Culture,
- Une Médiathèque.

Les travaux de construction du Centre de Développement Chorégraphique, menés sous la maîtrise d'ouvrage de la Communauté de Communes de l'Uzège, devraient être achevés début 2006.

6.2.4 - Services administratifs

Sous-préfecture du Gard jusqu'en 1926, la ville d'Uzès n'est plus aujourd'hui que chef-lieu de canton.

Outre la Mairie et la Poste, les principaux services administratifs sont :

- Le Tribunal d'Instance,
- Le Centre des Impôts,
- La Perception,
- La Subdivision de l'Équipement,
- La Gendarmerie : une nouvelle Gendarmerie a récemment été construite Avenue Moïse Charras en remplacement de l'ancienne Gendarmerie de la rue du collège.

6.2.5 – Etablissements de santé

Uzès compte deux hôpitaux :

- L'Hôpital Général des Terrasses situé à proximité immédiat du centre ancien. Disposant d'un vaste terrain jouxtant la Maison de retraite « Les Jardins de l'Escalette », cet Hôpital porte le projet de création d'un nouvel établissement de 80 lits d'une surface totale de près de 5 700 m²
- Le Centre Hospitalier spécialisé « Le Mas Careiron » créé en 1965 qui fait aujourd'hui l'objet d'un projet de restructuration comprenant la démolition de plusieurs bâtiments existants et la construction d'une nouvelle structure regroupant les unités d'hospitalisation, une unité de crise, l'unité des malades difficiles, la pharmacie et le service de consultation.

6.3 – Réseaux

6.3.1 – Alimentation en eau potable et réseau d'eau potable

La commune d'Uzès est alimentée par le captage de la Fontaine d'Eure, exutoire de l'aquifère karstique Urgonien. L'arrêté préfectoral du 6 Août 2003 portant déclaration d'utilité publique du captage de la Fontaine d'Eure et de ses périmètres de protection fixe à 700 m³/h et 8 000 m³/jour le débit que la commune est autorisée à prélever.

Les eaux pompées sont ensuite relevées vers l'unique réservoir de la commune, d'une capacité de 6000 m³ situé au lieu-dit La Garrigue à une altitude de 175 m NGF.

La distribution depuis ce réservoir est assurée gravitairement pour la quasi-totalité des abonnés de la communes ; seuls deux petits secteurs font l'objet d'un mode de distribution particulier :

- Un premier secteur situé au Sud-Est de la commune (après l'usine Haribo) est détendu (distribution par cône de réduction)
- Un second situé au Nord du territoire communal (Quartier de Jols) est supprimé.

La ressource couvre aujourd'hui très largement les besoins de la population (4 483 abonnés en 2000) et ce malgré un rendement du réseau de 36% seulement (rapport des volumes vendus au volume produit).

Les travaux de réhabilitation du réseau programmés suite à l'étude diagnostic du réseau d'eau potable réalisée en 2002 par le bureau d'études G2C Environnement devraient permettre d'améliorer de façon notable le rendement du réseau. Les opérations de recherche de fuites ont ainsi permis de localiser un volume de pertes de 30 à 40 m³/h soit 260 à 350 000 m³/an, ce qui représente près de la moitié des volumes vendus annuellement.

Année	2000
Production maximale autorisée par arrêté du 06.08.2003	2 920 000 m ³
Nombre d'abonnés	4 483
Volumes produits (m ³)	1 779 136
Volumes vendus (m ³)	632 805
Pertes (m ³)	1 146 331
Rendement du réseau (%)	36%
Indice linéaire de pertes (m ³ /h/km)	1,19

Source : Diagnostic de réseau d'eau potable – Commune d'Uzès – G2C Environnement, 2002

Néanmoins, la vulnérabilité du captage de la Fontaine d'Eure (turbidité excessive en cas de fortes pluies, risques de contaminations bactériologiques et de pollutions accidentelles) a conduit la Ville d'Uzès à rechercher une ressource de substitution. Les études engagées ont mis en évidence dans le secteur des Fouzes, en limite d'Uzès et de Saint Quentin, une ressource en eau, de très bonne qualité, naturellement bien protégée et de quantité suffisante au sein du réservoir des molasses du Burdigalien inférieur, L'exploitation de cet aquifère (trois forages existants et forages d'exploitation ultérieurs) constitue une solution de diversification et surtout de secours pour pallier aux dégradations ponctuelles de la qualité de l'eau pompée au captage de la Fontaine de l'Eure (comme observés après les événements des 8 et 9 septembre 2002 et après les pluies intensives de décembre 2002).

6.3.2 – Assainissement et réseau d'eaux usées

La commune d'Uzès est dotée :

- d'un réseau séparatif de collecte des eaux usées dont le diagnostic établi en 2001 par le bureau d'études G2C Environnement a mis en évidence de nombreux dysfonctionnements (infiltrations, mises en charge, corrosions), dus principalement au manque d'ouvrages de prétraitement, à des défauts de conception, à des nœuds hydrauliques et plus généralement au vieillissement du réseau.
- d'une station d'épuration dimensionnée pour recevoir 29 000 équivalents habitants, largement dimensionnée puisqu'elle traite actuellement un volume d'effluents correspondant à environ 19 000 équivalents habitants (flux médians comportant les effluents domestiques et les effluents d'activités raccordées dont l'usine Haribo dans la cadre d'une convention de rejet établie en 1995 avec la commune d'Uzès). Toutefois, 5 % des valeurs de flux enregistrés sont supérieurs à la capacité maximale de la station d'épuration. La commune étudie actuellement avec la société Haribo, la mise en place d'un dispositif de pré-traitement pour réduire la pollution industrielle libérant ainsi de la capacité à traiter des effluents domestiques supplémentaire.

6.3.3 – Réseau pluvial

Un schéma directeur d'assainissement pluvial a été établi par le bureau d'études SIEE en septembre 2003 ; ce schéma :

- établit un état des lieux et un diagnostic des dysfonctionnements rencontrés sur chacun des sept bassins versants pluviaux délimités sur l'agglomération ;
- définit le programme de travaux à mener pour apporter une réponse durable aux problèmes constatés et à la submersion de certains secteurs (redimensionnement ou création de réseaux, aménagement de bassins de rétention). Un certain nombre d'emplacements réservés ont ainsi été inscrits au plans de zonage du PLU pour la création de bassins de rétention des eaux pluviales.

ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

1 - Environnement physique

1.1 - Climatologie

Le climat de la région d'Uzès est typiquement méditerranéen ; il se caractérise par :

- Des températures douces et des écarts de température d'amplitude modérée avec une moyenne annuelle de 8,5°C pour les minimales et de 19,1°C pour les maximales. Le mois le plus chaud est le mois de juillet (30°C en moyenne) ; les mois de décembre, janvier, février sont les mois les plus froids, avec des températures moyennes voisines de 2 à 3°C.

L'ensoleillement journalier est important avec une moyenne annuelle de 7 heures et 5 minutes.

Les jours de fortes gelées sont rares, tout comme les épisodes neigeux (3 jours en moyenne).

- Un régime pluviométrique pondéré avec une moyenne annuelle des précipitations de 750 mm.

Ces précipitations sont par contre généralement violentes, concentrées sur un nombre de jours relativement faible (96 jours de pluie par an en moyenne) essentiellement en automne (110 mm en moyenne au mois d'octobre) et au printemps (70 mm en moyenne au mois de mars). En été les précipitations sont faibles et concentrées sur des épisodes orageux brefs, mais souvent violents.

- Une forte exposition aux vents, essentiellement Mistral, liée à la proximité de la vallée du Rhône et à l'effet de couloir créé par les reliefs ceinturant l'agglomération.

1.2 - Topographie

Voir carte topographique ci-contre

Le territoire d'Uzès présente une inclinaison générale Nord - Sud. Le point le plus haut (269 m NGF) est situé à la pointe Nord du territoire communal, alors que le point bas (44 m NGF) est situé à l'extrémité Sud opposée, au confluent de l'Alzon et des Seynes.

La partie centrale de la commune d'Uzès, sur laquelle s'est développée l'agglomération, correspond à une vaste plate-forme ovale, d'une altitude comprise entre 140 m NGF au Nord et 110 m NGF au Sud.

Cette plate-forme centrale correspondant aux formations du Burdigalien (molasses calcaires et marnes) est nettement délimitée :

- À l'Ouest par une rupture topographique nette correspondant à la limite entre les formations Miocènes du Burdigalien et les alluvions récentes déposées dans la plaine par les Seynes
- À l'Est, par l'étroite vallée creusée par l'Alzon entre la plate-forme burdigalienne et le massif calcaire Urgonien de Valliguières



La Cité d'Uzès émergeant sur une plate-forme au sein de la plaine agricole

La topographie est moins marquée au Nord et au Sud où la transition se fait plus progressivement avec la plaine agricole dont les altitudes restent comprises entre 100 et 110 m NGF au Nord et 60 et 70 m NGF au Sud.

Cette plate-forme centrale n'est pas parfaitement plane ; elle est creusée de vallons et de talwegs.

Au Nord de la commune culminent les contreforts du plateau de Lussan (269 m NGF) et à l'Est le relief de La Montagne (184 m NGF), extrémité Ouest du plateau de Valliguières.

1.3 – Géologie et hydrogéologie

Les principales formations géologiques rencontrées sur la région d'Uzès sont :

- Le Burdigalien subdivisé en trois formations :
 - La molasse gréseuse verdâtre aquifère du Burdigalien inférieur,
 - L'assise marneuse imperméable du Burdigalien moyen (visible sur les flancs du plateau d'Uzès et à Saint-Siffret notamment),
 - La molasse calcaire qui constitue l'essentiel de la plate-forme centrale sur laquelle s'est développée l'agglomération d'Uzès.
- L'Urgonien, constitué de calcaires blancs cristallins, de calcaires argileux jaunâtres, de calcaires récifaux blancs et de calcaires détritiques blancs et gris, forme l'ensemble des plateaux de l'Uzège. Fortement karstifiés, il contient un aquifère important donnant naissance à de nombreuses sources dont la Fontaine d'Eure à l'Est d'Uzès.
- Les formations quaternaires parmi lesquelles :
 - Les formations loessiques au Sud-Ouest du territoire communal,
 - Les alluvions anciennes dans le secteur du Pont des Charrettes et de Carignargues,
 - Les alluvions récentes à limons et cailloutis des vallées de l'Alzon et des Seynes.

Signalons également en raison de son incidence sur l'économie uzétienne, la présence au Nord de la commune d'un filon argileux dirigé Est-Ouest. C'est de là que les poteries de l'Uzège extrayaient la terre qui les rendit célèbres au 19^{ème} siècle, terre utilisée principalement aujourd'hui dans l'industrie des produits réfractaires.

Le principal aquifère est constitué par l'Urgonien intensément karstifié ; cet aquifère alimente de nombreuses sources pérennes ou temporaires parmi lesquelles la source pérenne de l'Eure, point d'émergence le plus bas du système karstique à 74 m NGF.

1.4 - Hydrographie

1.4.1 - Réseau hydrographique

Voir carte du réseau hydrographique ci-contre

La commune d'Uzès appartient au bassin versant de l'Alzon qui se jette, au-delà du territoire communal dans le Gardon, affluent du Rhône.

Deux cours d'eau principaux drainent le territoire communal : l'Alzon et son affluent rive droite les Seynes.

L'Alzon traverse longitudinalement le territoire communal, à l'Est de la zone agglomérée. Il présente, comme les Seynes, les caractéristiques d'un cours d'eau méditerranéen, avec un régime caractérisé par des écoulements intermittents en période estivale et des débits importants lors des orages d'automne. Il draine l'ensemble du bassin d'Uzès et de Saint-Quentin la Poterie, dont la superficie est de l'ordre de 172 km², pouvant générer un débit de 1425 m³/s en cas de fortes pluies.

L'Alzon reçoit deux affluents principaux sur le territoire d'Uzès :

- Le ruisseau des Roselles (28,7 km²) alimenté par les eaux provenant du Bois de Larnac et du quartier de Jols au Nord, des Prés d'Ayran sur la commune de Saint-Quentin la Poterie et par le ruisseau de Mayac.
- Les Seynes (91 km²) qui traverse le territoire communal au Sud ; alimenté en rive droite par les valats de Clarette (3,9 km²) et des Pontils (1 km²) et en rive gauche par les eaux provenant des secteurs Sud et Est de la Cité (ruisseaux du Redounet et de l'Hôpital), le ruisseau des Seynes rejoint l'Alzon en aval du Golf d'Uzès à l'extrémité Sud-Est de la commune.

Plusieurs talwegs entaillent les reliefs du Bois de Larnac au Nord et de La Montagne à l'Est ; ces talwegs, secs la plus grande partie de l'année, peuvent se transformer en de véritables torrents lors des fortes pluies.

Le territoire agricole de la commune est par ailleurs drainé par un dense réseau de fossés, destinés à recueillir et à évacuer vers les cours d'eau, les eaux pluviales et les eaux de ruissellement.

1.4.2 - Risque d'inondation

Voir carte étude hydrogéomorphologique (DIREN Languedoc-Roussillon)

Nature du risque et historique des crues

Au Dossier Départemental des Risques Majeurs publié par la Préfecture du Gard en 1995, la commune d'Uzès est classée parmi les communes soumises à un risque d'inondation fort pour une crue pluviale des deux cours d'eau principaux que sont l'Alzon et les Seynes.

L'état de catastrophe naturelle a été reconnu à cinq reprises sur la commune :

- Arrêté du 7 octobre 1988 relatif à l'épisode pluvieux du 3 octobre 1988.
- Arrêté du 9 décembre 1996 relatif à l'épisode pluvieux du 5 août 1996
- Arrêté du 2 février 1998 relatif aux épisodes pluvieux du 6 au 7 octobre 1997.
- Arrêté du 15 juillet 1998 relatif à l'épisode pluvieux du 27 au 28 mai 1998.
- Arrêté du 19 septembre 2002 relatif à l'épisode pluvieux du 8 au 9 septembre 2002.

L'événement du 8 au 9 septembre 2002 est désormais la crue de référence ; le relevé des plus hautes eaux et le relevé des dégâts observés constituent les données de référence concernant le risque d'inondation sur la commune.

Recueil des côtes des Plus Hautes Eaux (PHE) le 09/09/2002

Lieu	PHE
Le Moulin de Carrière Ancien moulin habité, petit cabanon en face de la passerelle	67,428 m NGF 87 cm par rapport à l'attache du volet
Les Bourcarues	61,45 m NGF
Lieu-dit Pont des Charettes Vielle maison en bord de l'Alzon	54,644 m NGF 137 cm par rapport au sol du garage
Lieu-dit Pont des Charettes Clinique vétérinaire en bord d'Alzon	63,405 m NGF 99 cm par rapport au sol
Maison au bord de l'Alzon, en contrebas du Mas Cazote	71,42 m NGF 79 cm sous la poignée de porte
Captage de la source de l'Eure	76,257 m NGF 290 cm par rapport au rebord en béton
Camping	75,83 m NGF 199 cm par rapport au sol du bâtiment de réception du camping, bâtiment à moitié détruit
Mas Saint Félix	81,1187 m NGF 74 cm par rapport au sol

Inventaire des dégâts observés lors de la crue du 08 au 09/09/2002 (voir cartes ci-après)

Types de dégâts observés	Lieux
Habitats isolés inondés	Cas des Mas et des Moulins situés dans le lit moyen de l'Alzon et du ruisseau des Roselles : Mas de Lansade, Mas des Fouzes, Moulin du Duc et habitations proches, Mas de Saint Félix et habitations proches, Château des Fouzes, Moulin du Pont, bâtiment de la station de pompage de la source d'Eure, camping proche, Moulin de Bargeton, Château Bérard, Moulin du Vernis. Cas des Mas situés dans le lit moyen des Seynes : Mas Pradier, Mas Théophile, Mas de Jonqueurolles, Grand Mas, Mas des Seynes
Habitat groupé	Secteur du Grès en limite communale par les Seynes Quartier de Gisfort par l'Alzon
Zones d'activités	Zone d'activités commerciales du Pont des Charettes y compris l'Usine Haribo bien que située hors du lit moyen de l'Alzon
Routes	Domages sur les routes franchissant l'Alzon : route entre le Moulin du Pont et le Château de Plantery, route desservant la station de pompage et le camping, Domages sur les routes franchissant les Seynes : RD 22, route entre le Mas de Bellevue et le Grand Mas, RD 979 au niveau du Mas des Seynes
Ripisylves et berges	Endommagement de la ripisylve, notamment sur le cours aval des Seynes en amont immédiat de sa confluence avec l'Alzon.

À noter que l'Alzon et les Seynes ne bénéficient pas d'un système d'annonce de crues sur le territoire d'Uzès ; compte tenu du temps de réponse très court des bassins versants de ces cours d'eau, les techniques actuelles ne permettent pas d'envisager pour le court terme la mise en place d'un système efficace de cette nature.

Connaissance du risque d'inondation

L'Atlas des zones inondables du Gard publié en 1999 par la Direction Départementale de l'Équipement du Gard ne délimite pas de zone inondable sur le territoire de la commune d'Uzès. Il indique cependant :

- De ne pas construire dans le lit moyen en aval de la station d'épuration ;
- L'existence de risques pour l'habitat diffus qui se développe dans la partie aval de chacun des petits bassins versants de l'Hôpital (0,7 km²), du Valat du Mas Massot (0,9 km²) et du Valat du Champ de Mars (0,5 km²).

Un Plan de Prévention des Risques d'Inondation Alzon-Seynes a été prescrit par arrêté préfectoral du 17 septembre 2002 ; en l'absence de PPR approuvé, la connaissance du risque d'inondation s'appuie sur :

- L'étude hydrogéomorphologique du bassin versant du Gardon établie en 2002, qui servira à la mise à jour prochaine de l'Atlas des zones inondables. La méthodologie utilisée associe la démarche géomorphologique appliquée aux espaces alluviaux (photo-interprétation, investigations de terrain, géologie appliquée, identifications en laboratoire...) et l'analyse hydrologique des données relatives aux crues historiques (essentiellement 1958 et 2002).
Cette méthodologie permet de préciser les limites des zones inondables (lit mineur, lit moyen et lit majeur) et de situer les approches quantitatives hydrologiques et hydrauliques par rapport au fonctionnement du cours d'eau déduit des observations de terrain (zones de grands écoulements, zones d'érosion ou zones de sédimentation...).
La limite de la zone inondable donnée par cette méthodologie ne se voit associée à aucune période de retour précise, mais donne la limite physique naturelle du champ d'expansion des crues. Il s'agit donc d'une limite de crue majeure, pouvant être atteinte par les crues les plus exceptionnelles.
- L'analyse de la zone inondée lors de la crue de septembre 2002.
- Les relevés des plus hautes eaux (PHE) faits à la suite de l'inondation de septembre 2002 (voir supra).
- Le recensement des dégâts occasionnés par la crue de septembre 2002 (voir supra).

Pour le ruisseau du Redounet et le ruisseau de l'Hôpital, les zones inondables reportées au POS sont issues de l'étude menée par le bureau d'études SIEE en mars 2005.

Pour les autres cours d'eau, les emprises inondables et les marges de recul portées au POS approuvé en 1997 ont été conservées.

2 - Environnement naturel

2.1 – Occupation des sols

Voir carte occupation des sols ci-contre

Les boisements occupent les zones pentues à l'Est (extrémité du grand plateau de Valliguières) et à l'extrémité Nord du territoire (contreforts du plateau de Lussan).

La commune d'Uzès possède une forêt soumise au régime forestier d'une superficie de 171ha, 70a et 61ca sur le secteur Est de La Montagne ; ce massif forestier est classé en zone naturelle N et en espaces boisé classé à conserver au PLU d'Uzès. Rappelons que le bénéfice du régime forestier n'est pas, en lui-même, une servitude d'utilité publique ; en revanche, l'aménagement de la forêt communale est assimilable à un projet d'intérêt général au sens de l'article L. 121-12 du Code de l'urbanisme.

La zone urbaine, plus ou moins dense selon les secteurs, couvre une large partie du territoire communal. À partir du centre ancien, l'urbanisation s'est progressivement développée au détriment des espaces agricoles jusqu'aux rebords du plateau central.

Un tiers de l'espace demeure cultivé, soit 831 hectares sur les 2541 hectares que couvre la commune. Les terres labourables sont majoritaires et entourent l'espace bâti, au Nord, à l'Ouest et au Sud. La vigne et les vergers ne sont présents que par petites touches disséminées sur l'ensemble du territoire. Les friches se développent à l'interface entre espace bâti et espace agricole, notamment dans le secteur du Mas Mayac (emprise de la ZAC), de la Plateforme et du Mas Massot – Mas de Justice).

La zone urbaine, plus ou moins dense selon les secteurs, couvre un large partie du territoire communal. À partir du centre ancien, l'urbanisation s'est progressivement développée au détriment des espaces agricoles jusqu'aux rebords du plateau central.

De nombreux mas, anciennement sièges d'exploitations agricoles, sont dispersés sur le territoire. Certains sont aujourd'hui englobés dans le tissu urbain ; d'autres restent isolés au sein de la plaine agricole.

2.1.1 – Le risque incendie

La carte fournie par la Direction départementale de l'Agriculture et de la Forêt, nous renseigne sur la sensibilité au feu de la végétation de la Commune d'Uzès. Le risque « très élevé » existe sur la commune aux lieux dits « La Garrigue », « Mas de Castille », « Mayac » et « Mas des Briques » ces zones ne font pas l'objet de développement urbain mise à part la ZAC Mayac totalement défrichée. Le risque « élevé » existe aussi au niveau du Quartier de Jols, de Carrignargues et du mas de Justice, zones dont l'extension de l'urbanisation actuelle sera limitée.

2.2 - Milieux naturels

2.2.1 - Milieux naturels remarquables inventoriés

Voir carte des ZNIEFF ci-contre

L'identification des espaces naturels remarquables de la commune d'Uzès s'appuie sur l'inventaire des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF).

Aucune Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux (ZICO), ni Zone d'habitats naturels d'importance européenne n'a été délimitée sur le territoire communal, dans le cadre des inventaires scientifiques menés à l'échelon national sous l'égide du Ministère de l'Ecologie et du Développement Durable.

Une ZNIEFF est un secteur du territoire particulièrement intéressant sur le plan écologique, participant au maintien des grands équilibres naturels ou constituant le milieu de vie d'espèces animales et végétales rares, caractéristiques du patrimoine naturel régional. On distingue deux types de ZNIEFF :

- *Les ZNIEFF de type I, d'une superficie généralement limitée, définies par la présence d'espèces, d'associations d'espèces ou de milieux rares, remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel national ou régional. Ces espaces doivent faire l'objet d'une attention particulière lors de l'élaboration de tout projet d'aménagement et de gestion.*
- *Les ZNIEFF de type II qui sont de grands ensembles naturels riches et peu modifiés ou qui offrent des potentialités biologiques importantes. Ces espaces doivent faire l'objet d'une prise en compte systématique dans les programmes d'aménagement et de développement, afin d'en respecter la dynamique d'ensemble.*

Établi pour le compte du Ministère de l'Ecologie et du Développement Durable, l'inventaire ZNIEFF constitue l'outil principal de connaissance scientifique du patrimoine naturel ; s'il n'a pas de valeur juridique directe, il participe néanmoins à une meilleure prise en compte de la richesse patrimoniale des territoires, lors de l'élaboration de projets susceptibles d'avoir un impact sur le milieu naturel.

Quatre ZNIEFF de type 2 ont été délimitées sur le territoire de la commune d'Uzès ; elles ne couvrent qu'une partie très limitée du territoire communal, à l'exception de la ZNIEFF du massif boisé de Valliguières qui s'étend sur l'ensemble du massif boisé Est.

- ZNIEFF de la vallée de l'Alzon, au Nord-Est d'Uzès. Cette zone, d'une superficie de 60 ha, est constituée d'un ensemble de cours d'eau qui vont se jeter dans l'Alzon bien en aval du site. Ce réseau hydrographique est accompagné de ripisylves et de prairies humides entourées de haies, de friches et de quelques cultures. Une végétation parfois exubérante aimant les milieux frais et humides (frênes, peupliers noirs, aulnes, cornouillers sanguins....) borde les ruisseaux. Lorsque les sols deviennent moins humides, on rencontre les chênes verts et les chênes pubescents, accompagnés de figuiers et de lauriers.

Cette zone présente un double intérêt :

- Ecologique : les formations arborescentes qui bordent les cours d'eau contrastent avec la végétation xérophile caractéristique en région méditerranéenne ; elles constitue une zone de refuge pour une flore et une faune spécifique, ainsi qu'un lieu de nidification et de passage pour l'avifaune.
- Faunistique : ce milieu accueille une espèce rare et protégée en France et dans la Communauté européenne, le Hibou grand-duc.

L'inventaire ZNIEFF préconise de classer l'ensemble de la zone en zone naturelle N du PLU et d'inscrire les boisements en espaces boisés classés à conserver ; sur le territoire d'Uzès, les terrains inclus dans la ZNIEFF sont classés en zone agricole A ou naturelle N par le PLU.

- ZNIEFF de la ripisylve des Seynes. En aval de Serviers-et-Labaume, la rivière des Seynes est bordée par une végétation riveraine exubérante. Ces formations sont bordées de prairies dont la présence rehausse la richesse et la diversité du paysage. La ripisylve présente un développement important entre Serviers-et-Labaume et le Mas Théophile ; sur la commune d'Uzès, elle est moins développée et ne concerne qu'une toute partie du territoire communal.

Cette zone présente un triple intérêt :

- Ecologique : cette ripisylve constitue une zone d'accueil et de refuge pour de nombreuses espèces animales et végétales parfois rares, ainsi que des lieux de repos pour les oiseaux migrateurs.
- Paysager : la ripisylve des Seynes comporte une futaie de peupliers blancs remarquables ; elle forme une coupure verte au sein de la plaine agricole.
- Faunistique : cette section des Seynes abrite quelques Castors, espèce protégée au plan national et inscrite sur le Livre Rouge des espèces menacées de France.



Ripisylve des Seynes

L'inventaire ZNIEFF préconise d'inscrire les boisements en espaces boisés classés à conserver ; sur le territoire d'Uzès, les terrains inclus dans la ZNIEFF sont classés en zone agricole A du PLU.

- ZNIEFF du massif boisé de Valliguières. Il s'agit d'une vaste zone de 17 000 hectares qui couvre le plateau calcaire situé au Nord de Remoulins et à l'Est d'Uzès.
L'intérêt de cette zone est double :
 - Ecologique : cette vaste zone boisée, encore peu artificialisée, comporte des arbres de belle taille. Ces boisements, notamment dans les secteurs de fortes pentes, participent à la protection des sols ainsi qu'à la régulation hydraulique. Enfin ce massif est une zone d'accueil et de refuge pour de nombreuses espèces animales et végétales spécifiques des milieux forestiers méditerranéens.
 - Faunistique : les espaces forestiers et parfois rupestres accueillent des oiseaux protégés en France et dans la Communauté européenne : le Hibou grand-duc, le Circaète Jean-le-Blanc dans les forêts, le Busard cendré dans les espaces plus ouverts. La garrigue abrite également le Traquet oreillard.
 La ZNIEFF du massif boisé de Valliguières couvre les reliefs situés à l'Est du territoire communal (La Montagne).

L'inventaire ZNIEFF préconise de maîtriser les aménagements dans cette zone (coupes et renouvellement du couvert forestier, extension de cultures, et de l'urbanisation).

Les terrains inclus dans la ZNIEFF sont classés en zone N du PLU et en très grande partie inscrits en espaces boisés à conserver. Une grande partie de ce massif boisé est soumis au régime forestier.

- ZNIEFF du plateau de Lussan et massifs boisés. Cette très vaste ZNIEFF de 37 000 hectares s'étend sur le plateau calcaire compris entre les Gorges de la Cèze au Nord et la plaine d'Uzès au Sud. Ce plateau a pour caractéristiques la présence de nombreuses vallées sèches, la pauvreté du réseau hydrographique et l'abondance des lapiés, avens et résurgences.
L'intérêt de cette zone est triple :
 - Géomorphologique, écologique et paysager : Le territoire comporte de nombreuses falaises, des grottes. La flore et la faune sont d'une grande diversité. Près d'une quarantaine d'espèces d'oiseaux ont été recensées ; le site abrite de nombreuses espèces rares dont certaines en limite Nord et Ouest de leur aire de répartition.
 - Floristique : ce milieu accueille une flore caractéristique des milieux rupestres calcaires dont plusieurs espèces rares au niveau régional et départemental.
 - Faunistique : de nombreuses espèces remarquables ont été recensées sur ce site : Percnoptère d'Egypte, Aigle de Bonelli, Hibou grand duc, Faucon crécerellette, Outarde canepetière, Alouette calandrelle, Busard cendré, Rollier d'Europe, Braunt ortolan, Torcol fousillier, Hibou petit duc, Grand Corbeau, Guêpier, ainsi que de nombreuses espèces menacées de Chiroptères.

L'inventaire ZNIEFF préconise de limiter l'extension des cultures et de l'urbanisation sur cette zone. Cette ZNIEFF ne couvre que la pointe Nord du territoire communal d'Uzès (les Bois), classée en zone naturelle N et pour partie en espaces boisés à conserver au PLU.

2.2.2 – Protections réglementaires au titre de la nature

Aucune protection réglementaire au titre de la nature (arrêté préfectoral de protection de biotope, réserve naturelle...) n'a été instaurée sur le territoire de la commune d'Uzès.

Aucune zone d'importance communautaire en application de la Directive européenne n° 92-43 du 21 mai 1992 dite Directive Habitats n'a été délimitée sur la commune d'Uzès. Le site inscrit sur la liste des sites d'importance communautaire (pré-SIC) le plus proche est celui du Gardon et de ses Gorges (1 515 ha) dont la délimitation intersecte avec celle de la Zone de Protection spéciale des Gorges du Gardon (2 918 ha). La désignation de ce site d'intérêt communautaire repose sur la diversité des habitats (rivière Gardon, ripisylve, grottes, falaises, plateaux calcaires couverts de garrigue...) et des espèces. Du fait de la diversité des milieux représentés, l'ensemble des fonctions (nourriture, nidification...) trouvent une réponse sur place, de sorte que les complémentarités avec la région d'Uzès sont très certainement inexistantes.

3 - Paysage naturel

3.1 - Composantes physiques du paysage communal

Voir carte des entités paysagères ci-contre

Le territoire d'Uzès se caractérise par un relief marqué qui permet d'identifier clairement trois entités paysagères :

- La plate-forme centrale sur laquelle s'est développée l'urbanisation à partir du centre ancien. Les limites de cette plate-forme sont nettement marquées à l'Est par la vallée de l'Alzon et à l'Ouest par la rupture topographique entre les formations Miocènes et les alluvions récentes de la plaine ; la transition avec la plaine agricole est plus progressive au Nord et au Sud.
- Autour de cette plate-forme centrale urbanisée s'étend la plaine agricole drainée par l'Alzon et les Seynes ; cette plaine est ponctuée de mas agricoles et de boisements.
- Au Nord et à l'Est s'élèvent les contreforts du plateau de Valliguières et du plateau de Lussan qui offrent de larges vues sur la plaine et l'agglomération d'Uzès. Ces plateaux boisés constituent une entité paysagère nettement délimitée.

3.2 - Eléments paysagers remarquables

Les éléments paysagers remarquables participent tous, à des degrés divers à la particularité du paysage uzétien. Il s'agit :

- Des ripisylves : les Seynes et l'Alzon présentent le long de leurs rives, des formations arborescentes appelées ripisylves qui forment une barrière végétale au sein de la plaine agricole et contribuent à la diversité des paysages.
- Des massifs boisés des plateaux de Valliguières et de Lussan qui bordent la plaine agricole et constituent avec celle-ci un contraste fort.
- Des alignements d'arbres et des parcs boisés qui ponctuent la plaine agricole et pénètrent jusqu'au sein de la zone agglomérée.
Souvent associés à des murets de pierres sèches, les alignements d'arbres sont présents en entrées de ville, notamment le long des routes de Lussan et d'Alès et même route d'Avignon face à la zone commerciale des Ponts des Charrettes. Ils constituent une des composantes du paysage urbain et contribuent à donner aux entrées de ville, même les plus « dures », une identité champêtre.

3.3 - Atteintes au paysage

Les atteintes au paysage sont principalement situées en entrées de ville et consistent en une mauvaise insertion du bâti dans le paysage ; c'est notamment le cas le long de la RD 981 au niveau de la zone d'activités du Pont des Charrettes ou le long de la RD 981, route d'Alès.

3.4 – Paysages urbains particuliers

Certains secteurs urbanisés présentent des caractéristiques paysagères particulières qui sont intéressantes à préserver. Il s'agit notamment de Carrignargues, un secteur boisé, où les murets de pierre sèche évoquent les garrigues. Les terrains y sont vastes et les éléments végétaux dominants.



3.5 - Patrimoine paysager et sites protégés

La commune d'Uzès compte plusieurs sites protégés au titre de la Loi du 2 mai 1930 ayant pour objet de réorganiser la protection des monuments naturels et des sites de caractère artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque.

Sites classés

Nom du site	Date de classement	Superficie
Places de la République et Dampmartin	15/06/1942	0,68 ha
Promenade des Marronniers	04/07/1934	0,97 ha

Sites inscrits

Nom du site	Date d'inscription	Superficie
Parc du Duché	03/07/1934	6,94 ha
Quartier de la Lauze	31/01/1979	92,43 ha
Places de la République et Dampmartin	15/06/1942	2,25 ha

Zone de protection

Nom de la zone de protection	Date de classement	Superficie
Panorama découvert de la Promenade des Marronniers	08/10/1956	303,66

La zone de protection du panorama vu de la Promenade des Marronniers a été instituée par décret du 8 Octobre 1956, en application des articles 17 à 20 de la Loi du 2 mai 1930. Ces articles ont été abrogés par l'article 72, alinéa 3 de la loi du 7 janvier 1983 relative à la répartition des compétences entre les communes, les départements, les régions et l'Etat. Toutefois, les zones de protections existantes continuent à produire leurs effets jusqu'à leur suppression ou leur remplacement par les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager, introduites par l'article 70, 71 et 72 de la loi du 7 janvier 1983.

Cette zone de protection comporte deux types de servitudes :

- Servitude non aedificandi sur la partie Est
- Servitude concernant l'aspect, la densité et la hauteur des constructions autorisées sur la partie Ouest :
 - Les constructions doivent être implantées sur une superficie de terrain d'au moins 2400 m²
 - les enduits doivent être de teinte sable ou jaune clair,
 - les toitures doivent être en tuiles demi-rondes de couleur neutre,
 - les constructions édifiées doivent être à usage d'habitation individuelle et leur hauteur ne doit pas dépasser un étage sur rez-de-chaussée.

4. Patrimoine architectural et historique

4.1 - Patrimoine archéologique et historique

Voir liste complète, carte des sites archéologiques et zones archéologiques sensibles et extraits des textes réglementaires et législatifs relatifs à la protection du patrimoine archéologique en annexe au présent rapport de présentation

49 sites archéologiques, du paléolithique ancien au Moyen Age, ont été inventoriés par le Service Régional d'Archéologie (Direction Régionale de l'Action Culturelle Languedoc-Roussillon) sur la commune d'Uzès. Cet inventaire reflète l'état actuel des connaissances ; il ne préjuge en rien d'éventuelles découvertes à venir et est susceptible de mise à jour :

4.2 - Patrimoine architectural

Uzès possède un patrimoine bâti exceptionnel dont la protection est assurée :

- D'une part, par le classement ou l'inscription au titre de la Loi de 1913 d'un certain nombre de monuments historiques : 9 monuments historiques classés et 34 monuments historiques inscrits.
- D'autre part, par le classement du centre ancien en secteur sauvegardé par arrêté du 13 janvier 1965. Le Plan de sauvegarde et de Mise en valeur a été approuvé le 8 mars 1978. Une démarche est en cours en vue de l'extension et de la révision du secteur sauvegardé sur les immeubles longeant les boulevards ceinturant le centre ancien et sur les quartiers dit de la Bourgade et du Portalet.

Le Plan de Sauvegarde et de Mise en valeur d'Uzès

Afin de restaurer et mettre en valeur le patrimoine exceptionnel de la vieille ville, le Secteur Sauvegardé a été créé par arrêté Ministériel du 13 janvier 1965 et le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur de ce secteur a été approuvé le 8 Mars 1978.

L'élaboration de ce plan datant d'une trentaine d'années, le Conseil Municipal d'Uzès a demandé le 22 Octobre 2001 au Préfet et au Ministre chargé de l'Architecture et de l'Urbanisme sa mise en révision.

Cette demande ayant reçu l'accord de la Direction de l'Architecture et du Patrimoine le 14 Mars 2003, la Ville d'Uzès s'est engagée dans une étude préalable à la révision et l'extension du Secteur Sauvegardé. L'extension proposée porte sur la zone périphérique du centre ancien de part et d'autre des boulevards (zone Ua du PLU) et sur les quartiers de la Bourgade et du Portalet classés en zones Ub et N au PLU.

Chacune de ces zones fera l'objet d'un règlement spécifique du futur Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur qui sera annexé au PLU.

La mise en révision du plan de secteur sauvegardé a reçu un avis favorable par le ministère de la culture en Mai 2004.

Monuments historiques classés :

Nom	Date de classement
Ancienne Cathédrale	Liste de 1862
Tour dite Campanile ou Tour Fenestrelle (12 ^{ème} siècle)	03/07/1963
Château dit Le Duché	Liste de 1889
Crypte	12/07/1886
Eglise Saint-Etienne	29/11/1974
Ancien Evêché	23/12/1981
Bâtiment principal en totalité ; façades et toitures des deux pavillons d'entrée et des anciennes écuries ; portail d'entrée avec sa grille ; mur de clôture ; sol de la cour.	
Hôtel de ville	21/03/1983
Façades et toitures sur la rue ; galeries du rez-de-chaussée et du premier étage de la cour intérieure.	
Tour du Roi et tour de l'Evêque ou de l'Horloge.	14/11/1979
Chapelle, bâtiments situées entre la Tour du Roi et la chapelle, remparts avec la porte et le sol des cours.	
Séminaire	11/02/2004

Monuments historiques inscrits :

Nom	Date d'inscription
Ancien séminaire, Rue du Plan du Louvre	28/07/1999
Façade sur cour, terrasse, ailes et escalier	
Ancienne Eglise St-Julien	09/09/1999
Aqueduc de Nîmes	25/07/1997
Vestiges archéologiques de l'aqueduc et parcelles traversées ou bordées par son tracé	
Château dit Le Duché	26/07/1934 et
Porte d'entrée du parc	03/07/1934
Ancien séminaire, 30 Bd Charles Gide	06/12/1949
Façade, cour, escalier, ailes et terrasse	
Domaine de Plantery	05/08/1963
Fontaine	
Eglise Saint-Génies et pinède attenante	29/12/1949
Immeuble, 2 rue de Port-Royal	10/05/1954
Façade sur rue, y compris l'imposte fer forgé, les vantaux, heurtoirs et poignées de la porte d'entrée ainsi que la toiture, la grille du balcon sur cour et la rampe en fer forgé de l'escalier.	
Hôtel d'Aigaliers, 1 place de la République	06/12/1949
Deux façades et toiture.	
Hôtel de Castille, Rue Raffin	15/03/1962
Façades et toitures	
Immeuble, 19 Boulevard Victor Hugo	15/03/1934
Façade Renaissance donnant sur la cour	
Immeuble, 1 rue Saint-Etienne	20/03/1929
Porte monumentale, vantaux compris	
Hôtel Peladon, 12 rue de la République	06/12/1949
Façades et toitures sur rue et sur cour ; escalier.	
Immeuble, 7 Rue du Quatre Septembre	10/05/1954
Porte sur rue, vantaux compris.	
Immeuble, 16 rue de la Petite Bourgade	10/05/1954
Façade sur rue, y compris les grilles en fer forgé des fenêtres, l'imposte et	

le heurtoir de la porte d'entrée, ainsi que la toiture.	
Partie d'immeuble, 7 rue de la Pellisserie Rampe en fer forgé de l'escalier extérieur entre cour et jardin ; grille du jardin.	15/05/1954
Immeuble, 3 rue Paul-Foussat Façade, y compris la porte et les encadrements de fenêtres.	16/03/1938
Immeuble, 20 rue Jacques d'Uzès Façade sur rue, y compris les deux grilles en fer forgé des balcons du deuxième étage et les toitures correspondantes.	10/05/1954
Immeuble, 16 rue Jacques d'Uzès Façade sur rue, y compris les quatre grilles de balcon en fer forgé et les toitures correspondantes.	10/05/1954
Immeuble, 29 boulevard Gambetta Grilles en fer forgé du grand balcon en façade sur le boulevard et des galeries sur cour ; rampe en fer forgé de l'escalier.	10/05/1954
Immeuble, 11 boulevard Gambetta Heurtoir en fer forgé de la porte d'entrée	10/05/1954
Immeuble, 5-7 boulevard des Alliés anciennement de l'Esplanade Ferrergeries du balcon et des fenêtres de la façade donnant sur l'Esplanade.	15/05/1954
Immeuble, 28 rue du Docteur Jean Blanchard Vantaux de la grande porte s'ouvrant sous la terrasse	13/05/1954
Immeuble, 26 rue du Docteur Jean Blanchard Porte sur rue, y compris l'imposte en fer forgé, les vantaux et le heurtoir en cuivre ; rampe en fer forgé de l'escalier.	02/06/1954
Immeuble, 25 rue du Docteur Jean Blanchard Grille d'entrée en fer forgé	10/05/1954
Immeuble, 24 rue du Docteur Jean Blanchard Porte sur rue, y compris les vantaux et le heurtoir.	13/05/1954
Immeuble, 21 rue du Docteur Jean Blanchard Porte sur rue, y compris les vantaux et les heurtoirs.	13/05/1954
Immeuble, 18 rue du Docteur Jean Blanchard Porte sur rue, y compris l'imposte, les vantaux et les deux heurtoirs.	28/04/1954
Hôtel Dampmartin, 1 place Dampmartin Façade donnant sur la place avec tourelle d'escalier. Façades sur cour et escalier.	25/06/1929 06/12/1949
Immeuble, 28 boulevard Charles Gide Façades donnant sur la rue du Plan de l'Oulme ; façades sur cour ; toiture.	06/12/1949
Mas de Mayac Façades et toitures.	11/06/1987
Mas de la Lauze Façades et toitures.	11/10/1971
Pavillon Racine	17/06/1959
Tour du Moulin-du-Duc, lieu-dit les Fouzes	14/10/1963

De nombreux mas ponctuent le territoire agricole d'Uzès ; avec leur silhouette massive, les alignements d'arbres marquant leur accès, voire leurs parcs boisés, ils constituent un élément majeur du paysage de la campagne d'Uzès. Plusieurs d'entre eux font d'ailleurs l'objet de protections au titre de la Loi de 1913 relative aux monuments historiques (Mas de Mayac, Mas de la Lauze...) ; nombres d'entre eux n'ont plus aujourd'hui de vocation agricole.

Trois types de Mas peuvent être distingués :

- La maison bloc qui correspond à une petite ferme.
- Le mas, dont de nombreux exemples existent sur le territoire d'Uzès ; il se caractérise par un bâti implanté autour d'une cour et par la présence d'une galerie en façade de la partie réservée à l'habitation.
- Le domaine, qui comprend un habitat résidentiel avec un parc boisé et un ou plusieurs mas formant un ensemble.

À cela s'ajoutent les mazets qui servaient essentiellement d'abris liés à l'agriculture et dont le volume était traditionnellement réduit.

Les nombreux bâtiments industriels (briqueteries, filatures, poteries...) répertoriés dans le cadre de l'Inventaire du patrimoine établi par le Service Régional de l'Inventaire (base de données Mérimée - Ministère de la Culture et de la Communication - Direction de l'Architecture et du patrimoine) attestent du passé industriel d'Uzès. Il s'agit essentiellement de briqueteries (lieu-dit La Gare, Mas des Tailles...), de filatures et de moulineries de soie (quartier du Pont des Charrettes), de poteries, de moulins à huile.

OBJECTIFS ET DISPOSITIONS DE LA RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent chapitre du rapport de présentation a pour objectifs :

- D'expliquer les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable,
- D'exposer les motifs de la délimitation des zones et des règles qui y sont applicables

1 – Les objectifs de la révision du POS

La commune d'Uzès poursuit au travers de la révision de son POS valant élaboration du PLU. les objectifs suivants :

1– Définir un projet urbain pour Uzès intégrant notamment les problématiques inhérentes à la commune :

- **Le rééquilibrage du développement de l'agglomération** qui s'est essentiellement fait sur la partie Nord-Est de la commune ; il s'agit de rééquilibrer ce développement vers le Sud où existent des disponibilités foncières, proches du centre-ville.

- **L'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation permettant de répondre aux besoins en matière :**

- **D'habitat** : il s'agit de permettre l'accueil sur la commune d'une population nouvelle, susceptible d'inverser le processus de vieillissement de la population uzétienne et d'engendrer une dynamique démographique, économique et sociale nouvelle.

La Municipalité s'est fixé comme objectif d'atteindre à moyen terme (10 ans) une population de 10 000 à 11 000 habitants, soit un taux de croissance annuelle moyen compris entre +1,64 % et +2,61 %, sur la base d'une population estimée en 2003 à 8500 habitants.

Les équipements d'infrastructures actuels permettent de répondre à cette croissance démographique : ressource en eau potable (Fontaine de Eure, secondée par les forages des Fouzes en cas de pollution accidentelle ou de turbidité excessive) et station d'épuration dimensionnée pour 29 000 équivalents habitants.

- **Economique** : il s'agit de favoriser l'installation ou la relocalisation sur la commune d'entreprises non nuisantes ; cela nécessite de fait l'ouverture d'une nouvelle zone économique, la zone du Pont des Charrettes n'offrant plus aucune disponibilité.

- **La prise en compte du risque d'inondation et de la maîtrise des eaux pluviales sur la base des études les plus récentes :**

- Etude hydrogéomorphologique (DIREN LR, 2004)
- Schéma directeur d'assainissement pluvial (SIEE, 2003-2004)
- Etude de la zone inondable du Redounet (SIEE, Mars 2005, Aout 2005)

- La prise en compte des problèmes liés aux déplacements et au stationnement.

La circulation en centre ville constitue un problème majeur notamment en saison estivale, du fait de l'absence de voie d'évitement et de la convergence de l'ensemble des axes routiers vers les boulevards ceinturant le centre ancien ; l'insuffisance du stationnement en centre ville vient aggraver encore cette situation.

- La préservation et la mise en valeur de l'environnement et du cadre de vie d'Uzès. Il s'agit à la fois :

- **De la protection de l'environnement naturel d'Uzès** : boisements, ripisylves de l'Alzon et des Seynes, alignements d'arbres, parcs boisés des mas.
- **De la préservation et de la mise en valeur du patrimoine bâti** : patrimoine architectural du centre ancien (rappelons le projet d'OPAH sur le centre ancien sur 2005-2008 et le projet de révision et d'extension du secteur sauvegardé), patrimoine bâti des mas et mazets, secteur urbain présentant une forte valeur paysagère
- **De la préservation et de la requalification des entrées de ville.**

2 – Mettre les documents d'urbanisme en conformité avec la loi SRU (contenu du dossier de PLU, PADD, dénomination des zones, structure du règlement).

2 – Les orientations du projet urbain d’Uzès et de son PADD et leurs incidences sur le zonage et le règlement du PLU

2.1 – La relance démographique et la maîtrise du développement urbain

La commune s’est fixé comme objectif d’atteindre à moyen terme (10 ans) le seuil des 10 000 à 11 000 habitants.

Incidences sur le zonage et le règlement du PLU

Compte tenu des programmes en cours (300 logements environ sur la tranche 2 de la ZAC Chauvin, 37 lots sur les tranches 3 et 4 de la ZAC Mayac, 200 logements environ sur la PAE du Mas d’Azur) représentant une capacité totale de près de 550 logements soit 1 375 habitants supplémentaires (sur la base d’un ratio de 2,5 personnes par ménage), **seule la zone de la Route de Nîmes, classée en zone INA au POS de 1997, a été ouverte à l’urbanisation et reclassée en zone IINA2**

Aucune nouvelle zone d’urbanisation future n’a été délimitée. Les autres zones à vocation d’habitat classées INA au POS de 1997 ont été conservées en IAU :

- **IAU du Mas de Grézac (8 ha) dont l’emprise a été réduite pour tenir compte de la zone inondée par les débordements du fossé (zone reclassée en A) et de l’existence de parcelles bâties desservies par les réseaux (intégrées à la zone Ud limitrophe).**
- **IAU du Mas Gaillard Sud (10,1 ha) réduite par l’intégration en zone Ud des terrains situés au Nord du Chemin de Paradis (Mas Gaillard)**

La zone IAU1 des Boucarues (11,2 ha) est réservée à de l'activité touristique et la zone IAU de la Route de Remoulins, en limite Sud-est du territoire communal à de l'activité.

Néanmoins, l'ancienne zone INA2b de la Route de Nîmes (2,1 ha) a du être requalifiée en zone IIAU indicée 3 pour se conformer aux dispositions de l'article R. 123-6 du Code de l'urbanisme selon lequel lorsque les VRD ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter sur l'ensemble de la zone, l'ouverture à l'urbanisation ne peut être subordonnée à une modification ou à une révision du PLU.

Le règlement définit les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone : seule peut y être autorisée une opération d'ensemble concernant la totalité de la zone.

Les autres zones IIAU sont ;

- **La zone IIAU des Ménestrels, classée IINA au POS de 1997 ;** cette zone, située au Nord de la station d'épuration, s'étend sur 6,8 ha.
- **La zone IIAU de Careïron (5,2 ha), au Sud de l'Hôpital, est quant à elle délimitée sur des terrains antérieurement classés en zone Ud et Uc1 au POS de 1997 ;** il s'agit de terrains non desservis par les réseaux dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à une opération d'ensemble couvrant la totalité de la zone, opération qui devra être cohérente avec l'opération du Chemin de Nîmes.

L'urbanisation de ces zones IIAU est conditionnée à la mise en œuvre d'opérations d'ensemble couvrant la totalité de chaque zone ; il s'agit donc de zones urbanisables à moyen terme mais dont la commune ne souhaite pas une ouverture rapide, dans un souci de maîtrise de son développement.

2.2 - Le rééquilibrage de l'agglomération et l'ouverture à l'urbanisation du secteur Sud Route de Nîmes

Au cours des dix dernières années, le développement de l'agglomération uzétienne s'est essentiellement faite au Nord et à l'Est de l'agglomération (ZAC Servezane, ZAC Chauvin, ZAC Mayac, PAE Mas d'Azur).

L'objectif est aujourd'hui de rééquilibrer ce développement en tirant profit des disponibilités foncières existant au Sud du centre ancien ; tel est l'objet de la ZAC du Chemin de Nîmes, enclave non bâtie de près de 23 ha, qui constitue l'extension naturelle de l'urbanisation périphérique du centre-ville.

Incidences sur le zonage et le règlement du PLU

Afin d'assurer un aménagement cohérent et de qualité, la zone IIAU2 du Chemin de Nîmes sera ouverte à l'urbanisation sous forme de Zone d'Aménagement Concerté.

Conformément à l'article L. 123-3 du Code de l'urbanisme, sont reportés au plan de zonage du PLU :

- La localisation et les caractéristiques des espaces publics à conserver, à modifier ou à créer ;
- La localisation prévue pour les principaux ouvrages publics, les installations d'intérêt général et les espaces verts ;

Un règlement spécifique à cette zone a par ailleurs été intégré au règlement de PLU.

Le schéma d'aménagement de la ZAC a été intégré aux orientations spatiales particulières

Le programme de la ZAC répond aux objectifs de mixité sociale et de diversité urbaine que s'est fixés la Ville. La SHON totale prévisionnelle s'établit à 70 000 m² répartis de la façon suivante :

- Des constructions destinées principalement à l'habitation, mais pouvant inclure de l'hébergement hôtelier, des bureaux et plus résiduellement encore, des commerces pour moins de 300 m², pour une SHON de 60 000 m² environ
- Une maison de retraite pour une SHON de 8 000 m² environ,
- Une SHON résiduelle de 2 000 m² environ destinée à l'extension d'activités économiques existantes.

L'aménagement de cette ZAC devra permettre le désenclavement de la zone IIAU située au Sud du Mas Careïron et la mise en valeur de l'entrée de ville depuis le rond-point à aménager à l'intersection de la RD 981 et de la RD 979 jusqu'aux faubourgs.

Les autres modifications de zonage apportées par la révision du POS, valant élaboration de PLU, consistent en :

- **l'adaptation des limites de certaines zones** : les plus importantes portent sur :
 - le secteur du Mas Gaillard : passage de INA en Ud des parcelles 167, 168, 169 et 170) ;
 - le secteur de la Galerie des Pâtres : intégration à la zone Ud3 de parcelles pour partie bâties et classées en zone NC au POS de 1997 ;
 - le secteur de la Plateforme / Le Pas du Loup : intégration à la zone Ud de parcelles bâties antérieurement classées ND au POS de 1997
 - le secteur de la Perrine : intégration à la zone Ud des parcelles bâties antérieurement classées NC au POS de 1997 ;
 - le secteur du Mas Grézac : intégration à la zone Ud de trois parcelles bâties antérieurement classées INA au POS de 1997 ;
 - Secteur de Jol : extension de la zone UD aux parcelles situées à l'Est du Chemin des Mirabelles, extension de la zone Ud du Chemin des Cades aux parcelles bâties.
 - Secteur du Pont des Charrettes : intégration à la zone Ud des parcelles situées au Nord de la voie à créer entre le Chemin du Pont des Charrettes et le carrefour à aménager sur la Route de Remoulins, parcelles classées en zone INA au POS de 1997

- **la requalification des anciennes zone NB en zone Ud3 où les possibilités de construire restent limitées** (emprise au sol maximum de 5 % l'absence d'assainissement collectif et de la sensibilité paysagère des secteurs concernés et COS de 0,05) ; l'ancienne zone NB de la Galerie des Pâtres, reclassée en Ud3, a été étendue au Sud pour y intégrer des terrains bâtis et antérieurement classés en zone agricole NC.

- **La délimitation d'une zone Ud3 de 5,5 ha sur des parcelles déjà bâties, au Sud de la voie ferrée, le long de la Route de Nîmes.**

- **Pour les zones UD présentant un intérêt paysager fort, les superficies minimales ont été conservées** (des sous-secteurs Ud1 et Ud2 ont ainsi été instaurés).

Les secteurs concernés (Carrignargues, Secteur de la Lauze, du Mas de Justice et de la zone de protection du panorama de la promenade des Marronniers) présentent un intérêt tout particulier sur le plan paysager. En effet, les habitations y sont implantées sur de vastes terrains et souvent camouflés par les ensembles boisés. Si l'urbanisation de ces secteurs est réelle, elle reste peu visible et très bien insérée dans le paysage naturel. La volonté de la commune est donc de préserver cette ambiance paysagère. Pour le secteur de la Lauze et du panorama de la promenade des Marronniers, la superficie minimale est imposée par la servitude des sites classés.

- **Des sous secteurs ont également été insérés dans la zone Ud** afin de tenir compte de la desserte ou non par le réseau d'assainissement collectif.

- **La création d'une zone UC2 limitrophe du Mas Gaillard à l'intérieur de laquelle, compte tenu de sa forte sensibilité en entrée d'agglomération, la hauteur des constructions autorisées n'est que de 7 m (contre 9 m en zone Uc) et le COS de 0,35 (au lieu de 0,5 en zone Uc).**

Malgré certaines demandes, le secteur de Carrignargues en limite Sud-Est de la commune n'a pas été modifié ; le secteur boisé situé au Nord du Chemin a été maintenu en zone naturelle N et en espace boisé classé (EBC) à conserver de façon à préserver durablement le massif boisé et à limiter les risques liés à un habitat diffus en secteur boisé (risque d'incendie).

- **La recherche d'un terrain d'accueil pour les gens du voyage**, un terrain communal d'environ 8000 m² en zone UC a été trouvé, il conviendrait de par sa proximité des commerces et des équipements.

2.3 – La délimitation d’une nouvelle zone à vocation d’activités lieu-dit mas de Mèze

Une nouvelle zone IVAU de 23,3 ha à vocation d’activités a été délimitée au lieu-dit Mas de Mèze en limite Ouest du territoire communal, dans le prolongement d’une zone d’activités Ue relativement dense dans laquelle les habitations jouxtent les activités industrielles et artisanales diverses (transport, bâtiment, cimenterie, concession automobile, pépinière...).

Cette zone est en partie déjà occupée par des activités diverses (ferrailerie, concassage...) et est traversée en son centre par l’ancienne voie ferrée, aujourd’hui désaffectée, qui dessine une courbe prononcée depuis le Chemin des Tailles jusqu’à la pointe Sud de la zone.

Incidences sur le zonage et le règlement du PLU

Les principes de desserte de la zone IVAU sont inscrits au PLU :

- accès par le Chemin des Tailles ; la réalisation du giratoire, inscrit en emplacement réservé au PLU, à l’intersection de la Route d’Alès et du Chemin du Mas des Tailles, permettra de réorganiser, de sécuriser et de faciliter l’accès au secteur ;
- desserte par une voie centrale correspondant approximativement à l’emprise de la voie ferrée désaffectée ; cette voie viendra se greffer au Nord sur le Chemin du Mas des Tailles par un giratoire et au Sud sur la Route de Sommières , favorisant ainsi une desserte inter-quartiers plus lisible.
- Desserte secondaire à partir de l’axe central.

Le schéma d’aménagement est porté en annexe au Projet d’Aménagement et de Développement Durable.

Les zones IVNA du Pont des Charrettes (usine Haribo) ont été requalifiées en zone Ue (5,5 ha + trois secteurs dont un de 1,9 ha en rive droite de l’Alzon et inondable).

La zone artisanale IVNA du Mas de Mèze (10,6 ha) a été requalifiée en zone Ue1 ; elle se caractérise par le fait qu’elle n’est pas desservie par le réseau d’assainissement

La zone UZs d’activités du Pont des Charrettes correspondant à la ZAC Pont des Charrettes (une quinzaine d’hectares) a été maintenue en Uzs avec un règlement spécifique.

La zone d'activités du Pont des Charrettes (5,1 ha) correspondant au parking du musée Haribo a été requalifié en zone N4 afin de tenir compte de son caractère inondable, sa limite a été adaptée en fonction du tracé d'une nouvelle voie à créer entre le Chemin du Pont des Charrettes et le giratoire sur la RD 981.

Cette zone est incluse dans la zone inondable de l'Alzon et il est envisagé une étude plus précise sur ce secteur qui permettrait de définir précisément les limites du secteur inondable. Le secteur N4 permet néanmoins les installations et travaux divers suivants (aires de jeux et de sports et aires de stationnement).

Reste une zone d'urbanisation future à vocation d'activités de 3,5 ha le long de la Route de Remoulins.

2.4 – La prise en compte des risques liés aux inondations et aux ruissellements

Un Plan de Prévention des Risques d'Inondation Alzon-Seynes a été prescrit par arrêté préfectoral du 17 septembre 2002 ; en l'absence de PPR approuvé, la délimitation des zones inondables aux plans de zonage du PLU repose sur :

- L'étude hydrogéomorphologique du bassin versant du Gardon établie en 2002, qui servira à la mise à jour prochaine de l'Atlas des zones inondables. ...). La limite de la zone inondable de l'Alzon et des Seynes donnée par cette méthodologie a été reportée sur les plans de zonage du Plan Local d'Urbanisme.
- Le Schéma directeur d'assainissement pluvial (SIEE, 2003-2004).
- L'étude de la zone inondable du Redounet (SIEE, Mars 2005).
- L'étude sur la restauration hydraulique du Redounet et du ruisseau de l'Hopital et aménagement de la ZAC du chemin de Nîmes (SIEE, Août 2005).

Les zones inondables des ruisseaux de de Mayac et des Roselles ont été reportées telles qu'elles figuraient au POS de 1997.

Incidences sur le zonage et le règlement du PLU

Conformément aux dispositions de la circulaire préfectorale en date du 28 novembre 2002, les zones d'extension urbaines IIAU et IAU ont été délimitées hors du champ d'expansion des crues de l'Alzon et des Seynes ; pour cette raison, la zone INA du Pont des Charrettes, entièrement située en zone inondable, a été reclassée en zone naturelle N4.

Le règlement des secteurs urbanisés situés en zone inondable (zone Ud du Pont des Charrettes, zones d'activités Ue et Uzs de la Route de Remoulins...) interdit toute nouvelle construction et prévoit l'obligation pour tout travaux ou extension, des dispositions visant à réduire la vulnérabilité des biens et des personnes.

Par ailleurs, la prise en compte du risque lié au ruissellement pluvial s'appuie sur les conclusions du Schéma directeur d'assainissement pluvial et de l'étude de la zone inondable du Redounet et du Ruisseau de l'Hopital :

La limitation de l'urbanisation dans les zones basses où s'écoulent et stagnent les eaux pluviales ; pour cette raison, la partie Nord de la zone IAU du Mas de Grézac inondée par les débordements du fossé a été reclassée en zone naturelle N.

Le maintien des fossés existants voire l'amélioration de leurs conditions d'écoulement

L'inscription en emplacements réservés des terrains nécessaires à la réalisation des bassins de rétention des eaux pluviales ; c'est notamment le cas sur l'emprise de la zone IIAU2 du Chemin de Nîmes où des bassins de rétention en série d'un volume total d'environ 76 000 m³, ont été portés en emplacements réservés.

L'obligation réglementaire de prise en compte du risque pluvial pour chaque opération ; un article spécifique é été inclus dans le règlement des zones dans lesquelles des constructions sont autorisées : « Les aménagements réalisés sur tout terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau public les collectant s'il existe, sinon vers un exutoire naturel, et comporter tout dispositif permettant avant rejet la rétention de 100 litres d'eau par m² imperméabilisé avec un débit de fuite des volumes retenus de 7l/s/ha ».

Le musée Haribo a été intégré dans une zone Ue. La révision simplifiée du POS a permis la création d'une zone IV AU sur le musée Haribo, cette zone maintenant urbanisée peut être reclassée en zone urbaine Ue. Toutefois, les dispositions de la zone inondable s'y appliquent toujours.

2.5 – La requalification des quartiers anciens

Parallèlement à l'ouverture de la zone II AU, la commune s'engage dans un processus de requalification du centre ancien :

- **Extension du secteur sauvegardé** qui aujourd'hui ne concerne que le quartier délimité par les boulevards ; à terme le secteur sauvegardé devrait inclure le faubourg Sud de la Bourgade.
- **Mise en œuvre d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat sur le centre ancien sur la période 2005-2008** : aide à la réhabilitation des logements anciens, remise sur le marché de logements vacants, lutte contre l'insalubrité (Plan de l'Oume notamment)

2.6 – L'amélioration des conditions de circulation

La ville d'Uzès est desservie par un réseau dense de routes départementales convergeant vers le centre-ville : la RD 979 (route de Nîmes, route de Lussan), la RD 981 (route d'Avignon et route d'Alès) et la RD 982 (route de Bagnols-sur-Cèze et route d'Anduze). Ces trois axes aboutissent sur les boulevards à sens unique ceinturant le centre ancien.

Rares sont les connexions entre ces grandes pénétrantes, qui permettraient de contourner le centre ville et de limiter ainsi la circulation sur les boulevards, surchargés aux heures de pointes ; aujourd'hui seul l'axe constitué par l'Avenue Georges Chauvin, l'Avenue du Redounet et l'Avenue Georges Pompidou permet de relier la Route d'Alès (RD 981) à la Route de Nîmes (RD 979) en évitant les boulevards.

Il est prévu à terme, pour limiter la circulation de transit sur les boulevards et ainsi contribuer à une meilleure qualité du centre-ville, de créer de nouvelles liaisons entre les principales pénétrantes.

Incidences sur le zonage et le règlement du PLU

Un certain nombre d'emplacements réservés ont ainsi été portés au PLU pour :

- **la création de nouvelles voies** : création d'une liaison entre la Route de Saint-Ambroix (RD979) et la Route d'Alès (RD 981) par la Rue Landry et le chemin de terre qui la prolonge pour aboutir au carrefour du Mas de Mayac.
- **L'élargissement de voies étroites** : rue du Stade, ou rue Fernand Roybet.
- **L'aménagement de carrefours** : carrefour du Mas de Mèze à l'intersection de la Route d'Alès et du Chemin du Mas des Tailles ; carrefour à l'intersection de la route de Remoulins et de la Route de Nîmes ; sécurisation du croisement constitué au Pont des Charettes, par la route de Remoulins (RD 981) et le Chemin de Bargeton, le long duquel un parking a été aménagé sur lequel stationnent les milliers de visiteurs du Musée Haribo. Il est ainsi prévu l'aménagement d'un rond-point à la sortie du virage de Boucarude, où aboutiront le Chemin de Bargeton déplacé, le Chemin de Malaric et la Route de Remoulins

Le principe d'une voie de contournement Est d'Uzès reliant la RD 982 à la RD 981 est en projet. Cette voie, située en totalité sur le territoire d'Uzès, partirait du croisement de la route de Bagnols-sur-Cèze et de la Route de Saint-Quentin-la-Poterie au Nord pour déboucher au Sud sur la Route de Remoulins au droit du Mas de Rey. Deux giratoires devront être réalisés, aux deux extrémités de cette voie d'évitement.

Concernant le stationnement :

Deux projets sont à l'étude. Les terrains de l'ancienne usine à Gaz au nord du centre-ville d'Uzès sont en cours d'acquisition par la commune afin d'y réaliser du stationnement. Le second projet (parking souterrain et place de stationnement en location) est localisé à l'ouest du centre entre l'avenue Pompidou et la Grande Bourgade. Aucune mesure particulière n'est à prendre dans le cadre du PLU.

2.7 – La protection du patrimoine paysager, naturel et urbain

Préservation de la zone agricole

La zone agricole a fait l'objet d'une approche spécifique. En effet la Loi SRU et la Loi AH ont fortement restreint les possibilités de construction en zone agricole A ; seules y sont autorisées en application de l'article R. 123-7 du Code de l'urbanisme :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.

Or la zone NC délimitée au POS approuvé en 1997 inclut :

- Le golf (Nca)
- l'Ecole du Grand Mas (Nce)

Qui ne sont pas des exploitations agricoles.

Pour cette raison, nous avons requalifié en zone N3, l'emprise du Golf (près de 67 ha) et l'emprise de l'Ecole du Grand Mas (1,7 ha) en secteur spécifique N2.

Il nous semble en effet que ces deux zones répondent aux conditions posées par le dernier alinéa de l'article R. 123-8 du Code de l'urbanisme qui dit que : « Des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages ».

Concernant le Golf, cette solution a été préférée au classement en zone VAU (zone à vocation touristique) dans la mesure où il n'est pas prévu (et le règlement de zone Nca était en cela cohérent) d'opération immobilière sur ce golf. Seules sont autorisées en zone N3 :

Les aires de jeux et de sports ouvertes au public

Les aires de stationnement ouvertes au public

Les installations nécessaires à l'activité équestre

La restauration et l'aménagement des Mas existants à la date d'approbation du PLU en vue d'un usage hôtelier e/ou t de restauration

Concernant l'Ecole Agricole du Grand Mas, seules sont autorisées les constructions nécessaires à son fonctionnement, avec un bémol lié à l'inondabilité de la zone

Le reste de l'ancienne zone NC a été requalifiée en zone A avec :

- un sous-secteur A1 au Sud et au Nord de l'agglomération où ne sont pas admises les installations d'élevage classées soumises à autorisation ou à déclaration (6,8 ha + 24,3 ha au Sud, 8,1 ha au Nord)
- un sous-secteur A2 correspondant à l'emprise des haras (ex Nce) sur 13,4 ha.
- Un sous-secteur A3 correspondant au périmètre de protection rapproché du point de captage de la Fontaine d'Eure.

Se pose la question des mas et des mazets dont le règlement de zone NC autorisait la restauration et l'aménagement dans leur volume existant à la date d'approbation du PLU pour un usage agricole, d'habitat ou d'activités sportives ou culturelles. Pour que cette possibilité de changement de destination demeure, sont identifiés et cartographiés ces mas qui au titre de l'alinéa 2 de l'article R. 123-12 du Code de l'urbanisme pourront, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole.

Préservation des massifs boisés et des zones naturelles

Les massifs boisés au Nord et à l'Est sont classés en zone N du PLU et en espaces boisés à conserver.

Les ripisylves de l'Alzon et des Seynes sont classées en zone naturelle N ou en zone agricole A, elles font également l'objet d'un classement en espace boisé classé.

Les parcs et boisements ponctuant la plaine agricole sont en majorité classés en espaces boisés à conserver.

2.8 – La prise en compte des contraintes réglementaires

Servitudes d'utilité publique

L'inscription au PLU des nouvelles servitudes d'utilité publique et notamment des périmètres de protection des captages de la Fontaine d'Eure déclarés d'utilité publique par arrêté préfectoral du 6 Août 2003.

Le périmètre de protection immédiate correspond à tout ou partie des parcelles 123, 124, 125, 169 et 170 section AL du plan cadastral . Toutes les activités et installations autres que celles liées aux captages et à leur entretien sont interdites. Une clôture doit délimiter ce périmètre et l'accès en être sécurisé (serrure de sûreté).

Le périmètre de protection rapprochée couvre les parcelles suivantes :

- Section AL : parcelles 22 à 95, 97 à 119, 125, 166, 182, 183, 188 et 189.
- Section AM : parcelles 33 à 35, 37 à 39, 41 à 77, 79 à 112, 114 à 120, 122 à 159, 161 à 165, 167, 168, 170, 171, 175, 177 à 181, 183, 184, 189, 189a, 190, 192, 194 à 196, 201, 202, 204, 209, 211 à 213, 216 à 218, 223 à 228.

La quasi totalité du périmètre de protection rapprochée du captage de la Fontaine d'Eure est classée au PLU en espace boisé à conserver ou à créer et en zone naturelle N ; seule une dizaine de parcelles à l'extrémité Nord du périmètre (lieu-dit Paranobe) sont incluses en zone agricole A du fait de leur caractère exploité. Deux secteurs particuliers (N5 et A3) ont été créés afin de prendre en compte la servitude du périmètre de protection rapprochée du point de captage.

De la même manière, le périmètre de protection éloigné du puits de l'Alzon qui approvisionne la commune de Saint Maximin mais dont une partie se localise sur le territoire d'Uzès a été inscrit dans le plan des Servitudes.

La décharge des Garrigues devra être réhabilitée conformément aux prescriptions techniques et aux délais prévus par l'arrêté du 12 août 2002 prescrivant la réhabilitation de cette décharge.

Article L. 111-1-4 du Code de l'urbanisme (Loi Barnier)

La loi du 2 Février 1995, relative au renforcement de la protection de l'environnement, a introduit l'article L 111-1-4 dans le code de l'urbanisme, visant à mieux maîtriser le développement urbain le long des voies les plus importantes, en édictant un principe d'inconstructibilité en dehors des espaces urbanisés de la commune, de part et d'autre des axes routiers à grande circulation.

Les constructions ou installations en dehors des espaces urbanisés sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière, et de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Sur le territoire communal, ces dispositions sont applicables le long de la route départementale n° 981 (Route de Remoulins)

Cette interdiction est toutefois levée dès lors qu'une réflexion sur l'aménagement de ces zones est opérée. L'ouverture à l'urbanisation des espaces concernés par l'article L 111-1-4 doit être particulièrement étudiée, justifiée et motivée, au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturales, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Actuellement :

- Les sections N et IAU1 au Sud de la RD 981 sont inconstructibles dans l'emprise de 75 mètres prévue dans le cadre de la Loi Barnier.
- La section IAU de part et d'autre de la RD 981 est inconstructible dans l'emprise de 75 mètres prévue dans le cadre de la Loi Barnier.
- Les sections A et Ud3 situées au Nord de la RD 981 sont inconstructibles dans l'emprise de 75 mètres prévue dans le cadre de la Loi Barnier.
- La section IAU située au Sud de la RD 981 est inconstructible dans l'emprise de 75 mètres prévue dans le cadre de la Loi Barnier.
- Les reculs demandés par le Conseil Général du Gard ont également été pris en compte.

Une étude a été réalisée en 2000 sur le secteur du Pont des Charrettes et sur le secteur de la Route d'Alès sur lesquels s'appliquent les dispositions de la Loi Barnier.

Cette étude définit des propositions d'aménagement de la RD 981 secteur Pont des Charrettes fondées sur les principes suivants :

- Amélioration de la sécurité des usagers et des riverains (problème de dangerosité du carrefour du Musée Haribo emprunté par plus de 150 000 visiteurs par an, du carrefour de Carrignargues et du carrefour de la ZAC du Pont des Charrettes)
- Prise en compte des développements futurs de la trame viaire
- Affirmation de la particularité des paysages
- Maintien et renforcement des qualités propres à la zone du Pont des Charrettes.

Les propositions d'aménagement sont les suivantes :

- **Aménagement d'un rond-point au carrefour de la Route de Nîmes et de la Route de Remoulins (inscrit en emplacement réservé au PLU) ;** Ce rond-point permettait, tout en simplifiant et en sécurisant la circulation, d'organiser l'image de ce carrefour, le plus important d'Uzès par l'importance des flux routiers. Les espaces libérés par la création du rond-point étant suffisamment importants, des plantations pourront masquer les disparités du tissu bâti.
- **Réorganisation de l'accès au parking du Musée Haribo et aménagement d'un rond-point au niveau du carrefour de l'Ecole de Pont des Charrettes.** Un emplacement réservé et un principe de voirie ont été inscrits au PLU pour la création de ce rond-point et de cette nouvelle voie.

- **Retraitement du Pont des Charrettes** : pose d'un revêtement différent du reste de la chaussée sur le Pont, faisant office de ralentisseur, de façon à renforcer la sécurité de cet endroit rendu dangereux par l'étroitesse de la voie et le manque de visibilité.
- **Traitement des abords de la voie permettant de renforcer les différences entre les différents secteurs :**
 - Du carrefour de la Route de Nîmes au carrefour de l'Ecole de Pont des Charrettes (zones IAU1)
Clôtures : murets de pierres sèches ou pierre à joint débordant non lissé, d'une hauteur de 1 mètre minimum ; les grillages doivent être noyés dans la végétation
Plantations recommandées : haies discontinues associant en alternance, des massifs arbustifs d'essences de préférence traditionnelles
A proscrire les haies continues d'une même essence et les essences exotiques.
Les haies vives seront dans le cas où l'espace entre les constructions existantes et les clôtures le permet, redoublées par un rideau d'arbres de haute tige
 - Du pont des Charrettes à la sortie de la ZAC (zone IAU)
Clôtures : clôtures maçonnées obligatoirement enduites
Grillages redoublés d'une haie vive
Les haies vives seront dans le cas où l'espace entre les constructions existantes et les clôtures le permet, redoublées par un rideau d'arbres de haute tige

Schéma routier départemental approuvé le 17 Décembre 2001 :

Les voies de niveau 1 (voies structurantes) hors agglomération, se voient affectées une marge de recul obligatoire des constructions, de 35 mètres par rapport à l'axe de la voie. Sur la commune est concernée la RD 981 (terrains non bâtis Route de Remoulins)

Les voies de niveau 2 (voies de liaison) hors agglomération, se voient affectées une marge de recul obligatoire des constructions, de 25 mètres par rapport à l'axe de la voie. Sur la commune sont concernées la RD 979, la RD 982, la RD 22 et la RD 981 (terrains non bâtis Route d'Alès)

Les voies de niveau 3 (voies d'accès) hors agglomération, et de niveau 4 (desserte locale) hors agglomération, se voient affectées d'une marge de recul obligatoire des constructions de 15 mètres par rapport à l'axe de la voie. Sur la commune sont concernées toutes les voies départementales non mentionnées ci-dessus.

Ces marges de recul ont été reportées sur les plans de zonage du PLU.

Classement sonore des infrastructures de transports terrestres :

Le code de l'environnement, notamment son article L 571-10, prévoit un recensement et un classement des infrastructures de transports terrestres en fonction de leurs caractéristiques sonores et du trafic.

Sur la commune d'Uzès :

- La route départementale n° 981 est classée en catégorie 3
- La route départementale n° 982 est classée en en catégories 3 et 4

L'arrêté préfectoral du 29 Décembre 1998 précise les secteurs du territoire communal affectés par le bruit lié à ces infrastructures.

Catégorie de bruit	Niveau sonore au point de référence, en période diurne, en dB (A)	Niveau sonore au point de référence, en période nocturne, en dB (A)	Largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de l'infrastructure
3	73	68	D= 100m
4	68	63	D= 30m

Les périmètres de ces secteurs ont été portés sur les documents graphiques des annexes à titre d'information et l'arrêté préfectoral joint en annexe.

Fiches synthétiques par zones

Fiches synthétiques par zone

Zones urbaines	Zone Ua (ancienne zone UA)
----------------	----------------------------

Caractère de la zone

Zone urbaine à caractère central très dense.

Elle englobe les faubourgs au-delà des boulevards et inclut un secteur Ua1 à vocation hospitalière (anciennement appelé UAa).

Dans ce secteur, certains terrains sont soumis à des règles particulières liées à la servitude de protection du panorama découvert de la Promenade des Marronniers

Superficie :

22,9 ha dont 1 en secteur Ua1

Pas de disponibilités foncières, mais des potentialités en termes de réhabilitation (la zone Ua est incluse dans le périmètre de l'OPAH 205-2008)

Principes réglementaires :

- Sont admises les constructions à usage d'habitation, hôtelier, d'équipement public, de commerce et d'artisanat, de bureau et de services ; les aires de jeux et de sports, les aires de stationnement publiques, les installations classées qui par leur nature doivent être implantées en zone urbaine.
- Obligation d'implantation en limite du domaine public actuel ou projeté sauf cas particulier (alignement de façades notamment)
- Emprise au sol non réglementée
- Hauteur des constructions en harmonie avec l'ensemble des bâtiments voisins.
- Aspect extérieur : cahier de recommandations architecturales annexé au règlement de PLU.
- Obligation de réaliser des aires de stationnement et notamment : une place par logement ; une aire de stationnement égale à la surface de vente pour les commerces de détail de plus de 50 m² de surface de vente ; une place de stationnement par chambre d'hôtel et par 5 m² de salle de restaurant.
- COS non réglementé.

Evolutions apportées par la révision

- Modification de l'implantation des constructions : obligation d'implantation à l'alignement sauf cas particulier et non simple possibilité. .
- Rappel de la limitation de la hauteur des constructions à 7 m à l'égout du toit en secteur Ua1 inclus dans la zone de protection du panorama de la Promenade des Marronniers.

Fiches synthétiques par zone

Zones urbaines	Zone Ub (ancienne zone UB)
----------------	----------------------------

Caractère de la zone

Zone urbaine dense, à caractère discontinu, affectée principalement à l'habitation ainsi qu'aux établissements et services qui en sont le complément habituel.
Cette zone comprend un secteur Ub1 (anciennement Ubc) inclus dans la zone de protection du panorama découvert de la Promenade des Marronniers et soumis à des prescriptions particulières.

Superficie :

38,16 ha dont 1,55 en secteur Ub1

Pas de disponibilités foncières, mais des potentialités en termes de réhabilitation (la zone Ub est en partie incluse dans le périmètre de l'OPAH 2005-2008)

Principes réglementaires :

- Sont admises les constructions à usage d'habitation, hôtelier, d'équipement public, de commerce et d'artisanat, de bureau et de services ; les aires de jeux et de sports, les aires de stationnement publiques, les installations classées qui par leur nature doivent être implantées en zone urbaine (idem Ua)
- Possibilité d'implantation des constructions en limite du domaine public actuel ou projeté.
- Limitation de l'emprise totale au sol des bâtiments à 85% de la surface du terrain.
- Hauteur des constructions (comptée en tous points à partir du niveau du sol en façade sur rue) limitée à 12 mètres à l'égout de la toiture. Hauteur en harmonie avec l'ensemble des bâtiments voisins.
7 mètres sur le secteur Ub1.
Pour les rues mentionnées sur les documents graphiques par le sigle ▲▲▲ (RD 981) la hauteur des bâtiments ne peut être supérieure à celle du bâtiment le plus haut de la même rue.
- Aspect extérieur : cahier de recommandations architecturales annexé au règlement de PLU.
- Obligation de réaliser des aires de stationnement et notamment : une place par logement ; une aire de stationnement égale à la surface de vente pour les commerces de détail de plus de 50 m² de surface de vente ; une place de stationnement par chambre d'hôtel et par 5 m² de salle de restaurant.
- Obligation de planter les aires de stationnement à raison d'un arbre au moins pour deux emplacements.

- COS fixé à 1,5 ; ne sont pas soumis à la règle de densité les bâtiments à usage d'équipement public.

Evolutions apportées par la révision

Aucune, mise à part le changement d'appellation de la zone et du secteur.

Fiches synthétiques par zone

Zones urbaines	Zone Uc (ancienne zone UC)
-----------------------	-----------------------------------

Caractère de la zone :

Zone urbaine de moyenne densité, en ordre discontinu destinée à accueillir des constructions individuelles groupées ou de petits collectifs.

Cette zone comprend deux secteurs :

- un secteur Uc1 à vocation hospitalière (Hôpital départemental du Mas Careiron et Maison de retraite)
- un secteur Uc2 où la hauteur et la densité de construction a volontairement été limitée pour mieux tenir compte de sa sensibilité en entrée de ville

Superficie :

157,7 ha dont :

- 30 ha en secteur Uc1
- 2,5 ha en secteur Uc2

Des disponibilités foncières diffuses en tissu bâti.

Principes réglementaires :

- Sont admises les constructions à usage d'habitation, d'équipement public, de commerce et d'artisanat, de bureau et de services, d'entrepôts commerciaux ; les aires de jeux et de sports, les aires de stationnement publiques, les parcs d'attraction, les installations classées qui par leur nature doivent être implantées en zone urbaine et l'extension des installations classées existantes dans la mesure où leurs nouvelles conditions d'exploitation n'aggravent pas les dangers et les nuisances.
En secteur Uc1 seules sont admises les constructions et utilisations du sol liées à l'activité hospitalière et l'extension des constructions existantes à usage d'habitat.
- Implantation des constructions à une distance minimale de 4 mètres de l'emprise actuelle ou projetée des voies sans pouvoir être inférieure à 8 mètres de l'axe de ces voies.
Dans le cas de l'extension d'un bâtiment implanté à des distances inférieures à celles indiquées ci-dessus, possibilité d'extension dans l'alignement du bâtiment existant.
- Emprise au sol non réglementée
- Hauteur des constructions (comptée à partir du niveau du sol en façade sur rue) limitée à 9 mètres à l'égout de la toiture.
Hauteur limitée à 7 mètres sur le secteur Uc2.
- Aspect extérieur : éléments réglementaires relatifs au volume, au sens des faîtages, aux pentes de toits, aux matériaux de couverture, aux enduits, aux ouvertures (proportions, menuiseries, contrevents), aux clôtures (préservation et restauration des murs en pierres sèches existants notamment).
- Obligation de réaliser des aires de stationnement répondant aux besoins des

constructions et installations.

- Obligation de planter les aires de stationnement à raison d'un arbre au moins pour deux emplacements.
- COS = 0,35 en Uc et Uc1 pour les constructions isolées, 0,5 pour les opérations d'ensemble, les collectifs et les constructions à usage d'activités
COS = 0,35 en secteur Uc2.
Ne sont pas soumis à la règle de densité les bâtiments à usage d'équipement public.

Evolutions apportées par la révision :

- Création du secteur Uc2 en entrée de ville (hauteur et COS moindres)
- Modification du secteur UC1 : intégration d'une parcelle au Sud de la Maison de retraite « Les Jardins de l'Escalette » pour son agrandissement ; diminution de l'emprise de la zone Uc1 du Mas Careiron (création d'une zone IIAU)
- Extensions ponctuelles de la zone Uc pour y intégrer des parcelles bâties.
- Précision des obligations en matière d'aires de stationnement et notamment 2 places par logement.

Fiches synthétiques par zone

Zones urbaines	Zone Ud (ancienne zone UD)
-----------------------	-----------------------------------

Caractère de la zone

Zone urbaine de faible densité, destinée à accueillir essentiellement des constructions isolées à vocation d'habitat.

Cette zone comprend :

- un secteur Ud1 au lieu-dit Carrignargues où la densité de construction est volontairement limitée en raison de la sensibilité du secteur tant sur le plan paysager que du risque d'incendie.
- un secteur Ud2 couvrant des zones sensibles sur le plan paysager (secteur de la Lauze, secteur du mas de Justice et secteur inclus dans la zone de protection du panorama de la Promenade des Marronniers)
- un secteur Ud3 correspondant à l'ancienne zone NB non desservie par le réseau public
- un secteur Uda et des sous-secteurs Ud1a, Ud2a et Ud3a d'assainissement individuel

Superficie :

284,2 ha dont :

- 123,23 en secteur Uda
- 39,2 ha en secteur Ud1 (Carrignargues) dont 23,53 en Ud1a
- 24,8 ha en secteur Ud2 dont 15,32 en Ud2a
- 48,7 ha en secteur Ud3a

Principes réglementaires

- Sont admises en zone Ud, les constructions à usage d'habitation, d'équipement public, de commerce et d'artisanat, de bureau et de services, réalisées individuellement ou dans le cadre d'opérations d'ensemble à dominante d'habitat ; les aires de jeux et de sports, les aires de stationnement publiques, l'extension ou l'aménagement des activités existantes, l'extension des constructions à usage d'habitat existantes ; l'aménagement et l'extension des installations classées existantes dans la mesure où leurs nouvelles conditions d'exploitation n'aggravent pas les dangers et les nuisances.
En secteurs Ud1 et Ud2 ne sont autorisées que les constructions à usage d'habitat et l'extension et l'aménagement des activités existantes, hors opérations d'ensemble en secteur Ud1
En secteur Ud3 ne sont admises que les constructions à usage d'habitation réalisées individuellement hors opérations d'ensemble et l'extension des constructions d'habitat existantes.
- Possibilité d'assainissement autonome en l'absence de réseau public.
- Superficie minimale des terrains fixée à :
- 1500 m² en Uda, Ud1a, Ud2a et Ud3a : assainissement autonome
1 500 m² en Ud1 (raison liée à la sensibilité paysagère du secteur)
2 400 m² en Ud2 (raison liée à la sensibilité paysagère du secteur, superficie minimale imposée dans la zone de protection du panorama de la Promenade des Marronniers)
- Sauf indication de marges de recul spécifiques aux documents graphiques, implantation des constructions à une distance minimale de 4 mètres de l'emprise actuelle ou projetée des voies sans pouvoir être inférieure à 8 mètres de l'axe de ces voies.
Extension dans l'alignement du bâtiment existant en cas d'extension.
- Emprise au sol réglementée en Ud3 : 5 % maximum
- Hauteur des constructions limitée à 7 mètres à l'égout de la toiture.
Hauteur limitée à 6 mètres sur les secteurs Ud1 et Ud2.
- Aspect extérieur : éléments réglementaires relatifs au volume, au sens des faîtes, aux pentes de toits, aux matériaux de couverture, aux enduits, aux ouvertures (proportions, menuiseries, contrevents), aux clôtures (préservation et restauration des murs en pierres sèches existants notamment).
Rappel du respect des prescriptions de la zone de protection du panorama de la Promenade des Marronniers.
Cahier de recommandations architecturales en annexe au règlement du PLU pour les secteurs Ud1 et Ud3
- Obligation de réaliser des aires de stationnement répondant aux besoins des constructions et installations : 1,5 place par logement et une place pour 3 emplois.
- Obligation de planter les aires de stationnement à raison d'un arbre au moins par 50 m² de terrain.
- COS = 0,15 pour les habitations et 0,3 pour les activités
COS = 0,10 en secteur Ud2 avec SHON limitée à 250 m².
COS = 0,05 en secteur Ud3.

Evolutions apportées par la révision :

- Intégration du Mas de Gaillard en zone Ud
- Requalification des zones Nb en ud3
- Extension de la zone Ud3 de la Galerie des Pâtres sur des parcelles pour partie bâtie antérieurement classées en zone Nc1 du POS de 1997
- Extension de la zone Ud de Jol sur les terrains situés à l'Est du Chemin des Mirabelles
- Autres modifications mineures de limites.
- Création d'une zone Ud3 au Sud de l'agglomération sur des parcelles bâties.
- Intégration de sous-secteurs relatifs au mode d'assainissement.

Fiches synthétiques par zone

Zones urbaines	Zone Ue (anciennes zones IV Na et UZS)
----------------	--

Caractère de la zone

Zone urbaine, équipée recevant des activités multiples industrielles, artisanales et commerciales.

Elle comprend deux secteurs :

- Uea dans lequel le réseau d'assainissement ne dessert pas l'ensemble de la zone.

Superficie :

16,1 ha dont 10,57 en Ue1

Principes réglementaires

- Sont admises en zone Ue, les constructions et installations à usage industriel, artisanal, commercial, de services, d'hôtels et de restaurant, les habitations dont la présence est nécessaire au fonctionnement ou au gardiennage des établissements et implantées sur la même propriété, les constructions à usage d'équipements collectifs, et les constructions nécessaires à l'exploitation du chemin de fer.
- Possibilité d'assainissement autonome dans la zone Ue1 en l'absence de réseau public.
- Superficie minimale des terrains fixée à 2 000 m² en Ue1, en cas de non raccordement au réseau d'assainissement public.
- Sauf indication de marges de recul spécifiques aux documents graphiques, implantation des constructions à une distance minimale de 4 mètres de l'emprise actuelle ou projetée des voies sans pouvoir être inférieure à 8 m de l'axe de la voie.
- Implantation des constructions à une distance minimale de 5 m par rapport aux limites séparatives et les unes par rapport aux autres sur une même propriété sans pouvoir être inférieure à la hauteur du bâtiment.
- Emprise au sol de 50 % pour les constructions nouvelles à usage d'activité et de 10 % pour les nouvelles constructions à usage de gardiennage et de fonctionnement.
- Hauteur des constructions limitée à 14 mètres au faîtage et à 9,50 m à l'égout.
- Aspect extérieur : éléments réglementaires relatifs à la tenue des parcelles, au volume, aux matériaux de couverture, de bardage, aux enduits, aux clôtures.
- Obligation de réaliser des aires de stationnement répondant aux besoins des constructions et installations : 1,5 place par logement et une place pour 3 emplois.
- Obligation de planter les aires de stationnement à raison d'un arbre au moins par 50 m² de terrain, les installations et dépôts devront être masqués par un écran végétal.
- COS = 0,08 pour les bâtiments de gardiennage ou de fonctionnement
COS = 0,70 pour les bâtiments à usage d'activités

Evolutions apportées par la révision

- Modification des marges de recul par rapport aux voies et espaces publics (de 10 m à 4 m)

Fiches synthétiques par zone

Zones urbaines sous régime ZAC	Zone Uz (ancienne zone UZ)
--------------------------------	----------------------------

Caractère de la zone

Ce sont des zones propres aux Zones d'Aménagement Concerté (ZAC)

- Les zones Uza à Uzg et Uzp correspondent à la ZAC "MAYAC", une opération mixte destinées à recevoir des logements mais également des commerces, bureaux et un collège,
- Les zones Uzm et UzL correspondent à la ZAC Chauvin une opération à vocation principale d'habitat,
- La zone UZs à la ZAC des Ponts des Charrettes.

Superficie :

42,28 dont
 5,38 pour la ZAC Chauvin
 21,53 pour la ZAC Mayac
 15,37 pour la ZAC Pont des Charrettes

Principes réglementaires :

LA ZAC Mayac

- Un secteur Uzp (anciennement UZP) destiné aux emprises réservées pour les équipements publics.
- Un secteur Uza (anciennement UZA), destiné à la construction d'ensembles de logements, avec possibilité de créer en partie en rez-de-chaussée des commerces ou activités de service. Cette zone abritera en particulier la Place du Quartier.
- Un secteur Uzb (anciennement UZB), destiné à la construction de logements de type individuels groupés (habitat intermédiaire) et d'équipements spécifiques liés au caractère de ce secteur, structurant une grande partie de la rue principale du quartier avec possibilité de création d'activités de services et commerces de proximité à l'exclusion de toute activité produisant des nuisances de bruit ou d'odeur. Surface maximale créée par activité distincte : 150 m² de SHON.
- Un secteur Uzba (anciennement UZBa) réservé à l'implantation d'un équipement scolaire.
- Un secteur Uzc (anciennement UZC), destiné à la construction de programmes d'habitat intermédiaire (semi collectif ou individuel groupé*) et de maisons individuelles formant des ruelles avec possibilité de création d'activités de services et commerces de proximité le long de la rue principale uniquement et à l'exclusion de toute activité produisant des nuisances de bruit ou d'odeur. Surface maximale créée par activité distincte : 150 m² de SHON.
- Un secteur Uzd (anciennement UZD), destiné à des maisons individuelles entre des placettes et des espaces verts côté liaison est-ouest.
- Un secteur Uze (anciennement UZE), destiné à la réalisation de constructions de maisons individuelles et petits groupements de maisons le long du CD 971.

- Un secteur Uzf (anciennement UZF), destiné au programme spécifique (lié au tourisme par exemple) ou à un habitat sous forme de maisons individuelles groupées.
- Un secteur Uzg (anciennement UZG), destiné à la réalisation d'une zone d'activités de sports et de loisirs à vocation publique, d'un équipement scolaire y compris ses annexes, un bassin de rétention.

La ZAC " Chauvin

- La zone UZL, principalement destinée au logement d'habitations et à l'installation d'activités (tertiaire et hébergement).
- La zone UZm, principalement destinée à l'implantation d'activités (tertiaire et hébergement), de logements collectifs.

La ZAC Pont des Charrettes

- Sont admises les constructions et installations à usage industriel, artisanal, commercial, de services, d'hôtels et de restaurant, les habitations dont la présence est nécessaire au fonctionnement ou au gardiennage des établissements et implantées sur la même propriété, les constructions à usage d'équipements collectifs, et les constructions nécessaires à l'exploitation du chemin de fer, les installations classées et l'édification des outillages techniques nécessaires aux services techniques pour le maintien et la sécurité et le fonctionnement de la zone.
- Implantation des constructions à une distance minimale de 4 mètres de l'emprise actuelle ou projetée des voies sans pouvoir être inférieure à 8 m de l'axe de la voie.
- Implantation des constructions à une distance minimale de 5 m par rapport aux limites séparatives et les unes par rapport aux autres sur une même propriété sans pouvoir être inférieure à la hauteur du bâtiment.
- Emprise au sol maximale est de 70 %.
- Hauteur des constructions limitée à 14 mètres au faîtage et à 9,50 m à l'égout, la hauteur maximale pour les installations ou dispositifs techniques de type silo ou cheminée est de 18 m.
- Aspect extérieur : éléments réglementaires relatifs à la tenue des parcelles, au volume, aux matériaux de couverture, de bardage, aux enduits, aux clôtures (le long de la RD 981 notamment).
- Obligation de réaliser des aires de stationnement répondant aux besoins des constructions et installations : 1,5 place par logement et une place pour 3 emplois...
- Obligation de planter les aires de stationnement à raison d'un arbre au moins par 50 m² de terrain, les installations et dépôts devront être masqués par un écran végétal,
- COS = 0,08 pour les bâtiments de gardiennage ou de fonctionnement
COS = 0,70 pour les bâtiments à usage d'activités

Evolutions apportées par la révision

- Aucune évolution

Fiches synthétiques par zone

Zones à urbaniser	Zone I AU
-------------------	-----------

Caractère de la zone

Zone naturelle non équipée destinée à l'urbanisation future et dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou une révision du PLU.

Elle comprend :

- la zone I AU du Mas de Grézac à vocation d'habitat
- la zone I AU du Mas Gaillard à vocation d'habitat
- la zone I AU du Mas de Saint Eugène à vocation d'activité économique
- le secteur I AU1 des Bouscarues réservé à l'activité touristique

Superficie :

33,43 ha dont 33,43 ha disponibles dont
11,21 ha en I AU1

Principes réglementaires

- Seuls sont admis l'extension et l'aménagement des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 30% de la SHON existante à cette même date d'approbation.
- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, au minimum de 4 m de l'emprise sans pouvoir être inférieure à 8 m de l'axe de la voie
- Implantation des constructions à une distance minimale de 4 m par rapport aux limites séparatives et les unes par rapport aux autres sur une même propriété sans pouvoir être inférieure à la hauteur du bâtiment.
- Hauteur maximale de 7 m à l'égout du toit

Evolutions apportées par la révision

- le secteur anciennement I NAb d'entrée de ville a été transformé en zone II AU3.
- la zone anciennement I NA du chemin de Nîmes a été transformé en II AU2.
- la zone I AU du Mas de Gaillard a été diminuée au niveau du Mas et reclassée en zone Ud, le secteur concerné étant desservi par les réseaux.
- la zone I AU du Mas de Grézac a été diminuée, la partie située au nord du Mas de Grézac et de l'espace boisé classé a été reclassée en zone agricole pour des problèmes de ruissellement.
- La zone I AU du Mas de Saint Eugène à vocation d'activité économiques n'a pas évoluée (transformation de I NA en IAU).
- le secteur IAU1 des Bouscarues réservé à l'activité touristique n'a pas évolué (transformation de I NAa en I AU1).
- Aucune modification réglementaire n'a été apportée.

Fiches synthétiques par zone

Zones à urbaniser	Zone IIAU (ancienne zone IINA)
-------------------	--------------------------------

Caractère de la zone

Zone naturelle insuffisamment équipée destinée à l'urbanisation future, sous forme d'opérations d'ensemble, à vocation essentiellement d'habitat.

Elle comprend :

- Le secteur II AU1 du quartier du Mas d'Azur de 9,24 ha, anciennement II NA1 à IINA5.
- Le secteur II AU2 du chemin de Nîmes de 22,85 ha, anciennement I NA.
- Le secteur II AU3 du chemin de Nîmes au nord de l'avenue Georges Chauvin, de 2,11 ha anciennement I Nab.
- La zone II AU des Ménestrels au nord de la station d'épuration de 6,8 ha déjà classée en zone II NA
- La zone II AU de Careïron de 5,2 ha, anciennement UC1 et Ud

Superficie :

46,2 ha dont 46,2 disponibles dont
 9,25 ha en II AU1
 22,84 ha en II AU2
 2,11 ha en II AU3

Principes réglementaires :

Le secteur II AU1 du quartier du Mas d'Azur

- Sont autorisées les opérations d'ensemble d'habitat (collectif pour le secteur II AU1a), les activités de service si elles sont intégrées aux opérations d'ensemble et les activités médicales et paramédicales (sauf secteur II AU1c), et les constructions isolées usage d'équipement collectif. Dans le secteur II AU1d, sont autorisés l'aménagement et l'extension du mas d'Azur.
- L'emprise des voies nouvelles devra correspondre aux emplacements réservés inscrits au plan de zonage.
- Les constructions devront être reliées aux réseaux d'eau et d'assainissement ; des bassins de retenue des eaux d'orage devront être réalisés et s'inscrire dans le parti d'aménagement.
- Caractéristiques des terrains non réglementées
- Sauf indication de marges de recul spécifiques aux documents graphiques, implantation des constructions à une distance minimale de 4 mètres de l'emprise actuelle ou projetée des voies sans pouvoir être inférieure à 8 mètres de l'axe de ces voies. Pour les voies privées, dans le cadre d'une opération d'ensemble, l'implantation à l'alignement est autorisée.
- Emprise au sol non réglementée
- Hauteur des constructions limitée à la hauteur du bâtiment le plus proche en II

AUd, à 9 mètres à l'égout de la toiture en II AU1a, à 6 m dans les autres secteurs. Hauteur limitée à 6 mètres sur les secteurs Ud1 et Ud2.

- Aspect extérieur : éléments réglementaires relatifs au volume, au sens des faîtages, aux pentes de toits, aux matériaux de couverture, aux enduits, aux ouvertures (proportions, menuiseries, contrevents), aux clôtures (préservation et restauration des murs en pierres sèches existants notamment).
- Obligation de réaliser des aires de stationnement répondant aux besoins des constructions et installations : 2 places par logement (1,5 en sous-sols et 0,5 en surface le long des voies pour le secteur II AU1a) et une place pour 50 m² de SHON pour les bureaux et les activités...
- Obligation d'avoir 20 % minimum d'espaces libres et plantés, de maintenir au maximum les plantations existantes, de planter le long des voies de circulation (alignement d'arbres) et les aires de stationnement à raison d'un arbre au moins par 50 m² de terrain.
- COS de 0,70 en secteur II AU1a, COS de 0,50 en secteur II AU1b, COS de 0,20 en secteur II AU1c et COS de 1,20 en secteur II AU1d.

Le secteur II AU2 du chemin de Nîmes

- Sont autorisées les occupations et utilisations du sols visées par l'article L123-5 du Code de l'Urbanisme à condition de s'intégrer dans la zone en conformité avec les dispositions du présent règlement et de ses documents graphiques et en compatibilité avec les orientations d'aménagement applicables à la zone, les constructions et installations à usage de bureaux ou de commerces compatibles avec le caractère résidentiel de la zone, les exhaussements et affouillements y compris s'il s'agit d'installations classées pour la protection de l'environnement s'ils sont rendus nécessaires par l'aménagement et l'équipement de la zone.
- L'aménagement de la zone est déterminé par le règlement et les orientations d'aménagement, on distingue au sein de la zone quatre types de secteurs constructibles qui se démarquent notamment par des règles d'implantation, de hauteur et de densité :
- Secteur II AUa : Immeubles collectifs ou semi-collectifs, implantation à l'alignement et en limite séparative autorisée, hauteur maximale de 12 m à l'égout et 15 m au faîtage, 1,5 place de stationnement par logement, SHON de 38 000 m².
- Secteur II AUb : Constructions groupées en bande ou semi-collectifs, implantation à l'alignement et en limite séparative autorisée, hauteur maximale de 9 m à l'égout et 12 m au faîtage, (12 m et 15 m pour la hauteur maximale des constructions, constituant un volume homogène, édifiée ou prolongée en surplomb partiel des voies) 1,5 place de stationnement par logement, SHON de 7 000 m².
- Secteur II AUc : Constructions sur lots de moyenne densité, implantation à 4 m des voies publiques et 3 m des autres emprises publiques, implantation à 3 m minimum des limites séparatives, hauteur maximale de 7 m à l'égout et 10 m au faîtage, 2 places de stationnement par logement, SHON de 23 000 m².
- Secteur II AUd : Constructions à usage d'activité sur lot de moyenne densité, implantation à 4 m des voies publiques et 3 m des autres emprises publiques, implantation en limite séparative autorisée hauteur maximale de 7 m à l'égout et 10 m au faîtage, 2 places de stationnement par logement, SHON de 2 000 m².

Le secteur II AU3 du chemin de Nîmes au nord de l'avenue Georges Chauvin

- Est autorisée une seule opération d'ensemble d'habitat portant sur l'ensemble de la zone, elle pourra comporter des installations classées connexes aux activités propres à la zone, les équipements hôteliers et annexes, les activités de service si elles sont intégrées aux opérations d'ensemble et les activités médicales et

- paramédicales et les constructions isolées usage d'équipement collectif.
- L'emprise des voies nouvelles devra être de 8 m minimum, de 5 m pour les impasses qui sont fortement déconseillées.
- Les constructions devront être reliées aux réseaux d'eau et d'assainissement.
- Le terrain d'assiette devra comporter l'ensemble des parcelles classées en secteur II AU3.
- Sauf indication de marges de recul spécifiques aux documents graphiques, implantation des constructions à une distance minimale de 4 mètres de l'emprise actuelle ou projetée des voies sans pouvoir être inférieure à 8 mètres de l'axe de ces voies. Pour les voies privées, dans le cadre d'une opération d'ensemble, l'implantation à l'alignement est autorisée.
- Emprise au sol maximale de 35 %.
- Hauteur des constructions limitée à 7 m à l'égout du toit.
- Aspect extérieur : éléments réglementaires relatifs au volume, au sens des faîtages, aux pentes de toits, aux matériaux de couverture, aux enduits, aux ouvertures (proportions, menuiseries, contrevents), aux clôtures (préservation et restauration des murs en pierres sèches existants notamment).
- Obligation de réaliser des aires de stationnement répondant aux besoins des constructions et installations : 2 places par logement et une place pour 50 m² de SHON pour les bureaux et les activités...
- Obligation d'avoir 20 % minimum d'espaces libres et plantés, de maintenir au maximum les plantations existantes, de planter le long des voies de circulation (alignement d'arbres) et les aires de stationnement à raison d'un arbre au moins par 50 m² de terrain.
- COS de 0,30

Les zones II AU des Ménestrels et de Careïron

- Sont autorisées les opérations d'ensemble d'habitat, elles pourront comporter des installations classées connexes aux activités propres à la zone, les équipements hôteliers et annexes, les activités de service si elles sont intégrées aux opérations d'ensemble et les activités médicales et paramédicales et les constructions isolées usage d'équipement collectif.
- La superficie minimale d'une opération d'ensemble est de 1 ha.
- Les autres règles sont celles présentées dans le secteur II AU3.

Evolutions apportées par la révision

Le secteur II AU1 du quartier du Mas d'Azur

- La suppression du secteur anciennement IINAE destiné à d'accueil d'activité propres et non bruyantes.
- La suppression des périmètres de constructibilité définis aux documents graphiques.

Le secteur II AU2 du chemin de Nîmes

- Ce secteur devient constructible sous forme d'opérations d'ensemble avec des orientations d'aménagement précises.

Le secteur II AU3 du chemin de Nîmes au nord de l'avenue Georges Chauvin

- Ce secteur devient immédiatement constructible sous forme d'une unique opération d'ensemble.
- Les autres règles d'aménagement définies correspondent à celles des zones II AU des Ménestrels et de Careïron.

Les zones II AU des Ménestrels et de Careïron

- La zone II AU des Ménestrels ne subit aucune modification.
- La zone II AU de Careïron est créée à la place de la zone Uc1 de l'hôpital, elle est désenclavée par l'aménagement de la zone II AU2 du chemine Nîmes.

Fiches synthétiques par zone

Zones à urbaniser	Zone IVAU (ancienne zone IVNA)
-------------------	--------------------------------

Caractère de la zone

Zone naturelle partiellement équipée destinée à recevoir des activités multiples, notamment sous la forme d'opérations d'ensemble (lotissement) liées aux activités.

Trois zones sont recensées :

La zone IV AU du Mas de Mèze (anciennement I NA)

Les zones IV AU du Pont des Charrettes (anciennement IV NA)

Superficie :

29,79 ha dont 29,79 disponibles

Principes réglementaires

- Sont admises en zone IVAU, les constructions et installations à usage industriel, artisanal, commercial, de services, d'hôtels et de restaurant, les habitations dont la présence est nécessaire au fonctionnement ou au gardiennage des établissements et implantées sur la même propriété, les constructions à usage d'équipements collectifs, et les constructions nécessaires à l'exploitation du chemin de fer.
- Raccordement aux réseaux d'eau et d'assainissement obligatoire.
- Caractéristiques des terrains non réglementées
- Sauf indication de marges de recul spécifiques aux documents graphiques, implantation des constructions à une distance minimale de 15 m de l'emprise des voies départementales, de 4 mètres de l'emprise actuelle ou projetée des voies sans pouvoir être inférieure à 8 m de l'axe de la voie.
- Implantation des constructions à une distance minimale de 5 m par rapport aux limites séparatives et les unes par rapport aux autres sur une même propriété sans pouvoir être inférieure à la hauteur du bâtiment.
- Emprise au sol de 50 % pour les constructions nouvelles à usage d'activité et de 10 % pour les nouvelles constructions à usage de gardiennage et de fonctionnement.
- Hauteur des constructions limitée à 14 mètres au faîtage et à 9,50 m à l'égout.
- Aspect extérieur : éléments réglementaires relatifs à la tenue des parcelles, au volume, aux matériaux de couverture, de bardage, aux enduits, aux clôtures (le long de la RD 981 notamment).
- Obligation de réaliser des aires de stationnement répondant aux besoins des constructions et installations : 1,5 place par logement et une place pour 3 emplois.
- Obligation de planter les aires de stationnement à raison d'un arbre au moins par 50 m² de terrain, les installations et dépôts devront être masqués par un écran végétal,
- COS = 0,08 pour les bâtiments de gardiennage ou de fonctionnement, COS = 0,70 pour les bâtiments à usage d'activités

De plus dans la zone IVAU du Mas de Mèze.

- Sont admises dans le cadre d'une opération d'ensemble, les constructions et installations à usage industriel, artisanal, commercial, de services, d'hôtels et de restaurant, les habitations dont la présence est nécessaire au fonctionnement ou au gardiennage des établissements et implantées sur la même propriété, les constructions à usage d'équipements collectifs, et les constructions nécessaires à l'exploitation du chemin de fer.
- L'aménagement de la zone est déterminé par le règlement et les orientations d'aménagement.

Evolutions apportées par la révision

Pour les zones IVAU du Pont des Charrettes existantes :

- Modification des marges de recul par rapport aux voies et espaces publics (de 10 m à 4 m)
- Intégration des règles concernant les clôtures le long de la RD 981.

Pour la zone IVAU du Mas de Mèze

- La zone est immédiatement ouverte à l'urbanisation, avec des orientations d'aménagement précises.

Fiches synthétiques par zone

Zones agricoles	Zone A (ancienne zone NC)
-----------------	---------------------------

Caractère de la zone

Zone équipée ou non à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économiques des terres. Elle comprend quatre secteurs :

- La zone A fortement protégée (anciennement NC)
- Le secteur A1 où les installations d'élevage classées soumises à autorisation ou à déclaration sont interdites (anciennement NCb).
- Le secteur A2 correspondant aux haras (anciennement Nce).
- Le secteur A3 correspondant au périmètre de protection rapprochée du captage de la Fontaine d'Eure.
- Le secteur Ap pour la protection du captage de la Fontaine d'Eure.

Superficie :

1005,21 ha dont
31,17 en A1
13,35 en A2
8,22 en Ap

Principes réglementaires :

Pour les "Mas" indiqués au plan de zonage ; sont autorisés les restauration et aménagement dans leur volume existant à la date d'approbation du PLU à usage d'habitat, agricole ou d'activités sportives ou culturelles, hôtelières ou de restaurant..

- Sont admis :

En secteur A, les constructions à usage d'habitation et bâtiments d'exploitation nécessaires aux besoins de l'exploitation agricole et les bâtiments et dépôts classés, soumis à autorisation et déclaration, nécessaires à la bonne marche de l'exploitation agricole, comprise en tant qu'unité économique. Les constructions prévues, y compris les bâtiments d'élevages et les serres, doivent être regroupées dans un rayon de 100 m autour du mas existant à la date d'approbation du PLU sauf pour les unités d'exploitation autonomes nouvelles.

En secteur A1, les constructions d'habitation et les bâtiments nécessaires aux besoins de l'exploitation agricole, sauf les bâtiments d'élevage classés, soumis à déclaration ou autorisation.

En secteur A2, les constructions nécessaires au fonctionnement des haras.

- Possibilité d'assainissement autonome en l'absence de réseau public.
La superficie des terrains devra répondre aux besoins du traitement des eaux usées.
- Sauf indication de marges de recul spécifiques aux documents graphiques, implantation des constructions à une distance minimale de 25 mètres de l'emprise des voies départementales et de 8 mètres des autres voies

En Ap, les extensions et les constructions et installations liées au point de captage.

- Emprise au sol non réglementée

- Hauteur des constructions limitée à 7 mètres à l'égout de la toiture.
Pour les installations et les dépôts, la hauteur maximale est de 10 m au faîtage, pour les silos, elle est de 25 m.
- Aspect extérieur : éléments réglementaires relatifs au volume, au sens des faîtages, aux pentes de toits, aux matériaux de couverture, aux enduits, aux ouvertures (proportions, menuiseries, contrevents), aux clôtures (préservation et restauration des murs en pierres sèches existants notamment).
Cahier de recommandations architecturales en annexe au règlement du PLU.
- Obligation de réaliser des aires de stationnement correspondant aux besoins des constructions.
- Des rideaux de végétations devront masquer et agrémenter les installations et les dépôts admis.
- COS non réglementé

Evolutions apportées par la révision

- L'extension et l'aménagement des constructions non liées à l'activité agricole ne sont plus autorisés.
- Les mas situés en zone agricole ont été repérés, leur aménagement sans lien avec l'activité agricole est autorisé.
- La création d'un sous-secteur lié à la servitude de périmètre du point de captage.

Fiches synthétiques par zone

Zones naturelles et forestières	Zones N (anciennes zones ND)
---------------------------------	------------------------------

Caractère de la zone

-Zone équipée ou non à protéger de façon absolue en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment d'un point de vue esthétique, historique ou écologique soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Elle comprend trois secteurs

- un secteur N1 de protection et de fonctionnement de la station d'épuration (anciennement NDa)
- un secteur N2 correspondant à l'école du Grand Mas (anciennement Nce)
- un secteur N3 correspondant au Golf d'Uzès (anciennement Nca)
- un secteur N4 correspondant à l'ancienne zone I NA du parking Haribo
- Un secteur Np correspondant aux périmètres de protection rapprochée du captage de la Fontaine d'Eure.

Superficie :

854,17 ha dont

3,82 en N1

1,71 en N2

66,79 en N3

5,12 en N4

335,32 en Np

Principes réglementaires

- Sont admis :

Dans la zone N et le secteur N3 : la restauration et l'aménagement des mazets (emprise inférieure à 60 m²) dans leur volume existant à la date d'approbation, la restauration et l'aménagement des Mas dans leur volume existant à la date d'approbation du PLU à usage d'habitat, agricole ou d'activités sportives, culturelles, hôtelières ou de restaurant, l'extension dans la limite 30 % et l'aménagement des constructions à usage d'habitat ou d'activités existantes à la date d'approbation du PLU et les constructions ou installations visant à améliorer la protection du captage, et les équipements publics de promenade sur les emplacements réservés.

De plus dans le secteur N3, les installations et travaux divers visés à l'article R. 442.2 du Code de l'Urbanisme (Aires de jeux et de sport, ouvertes au public, Aires de stationnement ouvertes au public et les installations nécessaires à l'activité équestre.

Dans le secteur N1, seuls sont autorisés les bâtiments ainsi que les installations liées et nécessaires au fonctionnement d'une station d'épuration y compris le logement de fonction.

Dans le secteur N2, seuls sont autorisés les bâtiments nécessaires à l'activité de l'école du Grand Mas dans le respect de règles définies en secteur inondable.

Dans le secteur N4 : les aires de stationnement et les aires de jeux et de sports

Dans le secteur Np : les extensions et les constructions ou installations liées au point de captage.

- Possibilité d'assainissement autonome en l'absence de réseau public.
La superficie des terrains devra répondre aux besoins du traitement des eaux usées.
- Sauf indication de marges de recul spécifiques aux documents graphiques, implantation des constructions à une distance minimale de 25 mètres de l'emprise des voies départementales et de 8 mètres des autres voies
- Emprise au sol non réglementée
- Hauteur des constructions limitée à 9 mètres au faîtage
- Aspect extérieur : éléments réglementaires relatifs au volume, au sens des faîtages, aux pentes de toits, aux matériaux de couverture, aux enduits, aux ouvertures (proportions, menuiseries, contrevents), aux clôtures (préservation et restauration des murs en pierres sèches existants notamment).
Cahier de recommandations architecturales en annexe au règlement du PLU.
- Obligation de réaliser des aires de stationnement correspondant aux besoins des constructions.
- Les constructions et installations autorisées devront s'intégrer parfaitement au paysage en étant masquées par des rideaux d'arbres.
- COS non réglementé

Evolutions apportées par la révision

Aucune modification mis à part les changements d'appellation de zones.

Tableau des superficies des zones

Appellation des zones	Superficie (hectares)
Zones U	561,38
Zones Ua	22,94
Zones Ub	38,16
Zones Uc	157,72
Zones Ud	284,19
Zones Ue	16,09
Zones Uz	42,28
Zones AU	114,57
Zones I AU	33,43
Zones II AU	46,23
Zones IV AU	29,79
Zones A	1000,25
Zones A1	31,17
Zones A2	13,35
Zones Ap	8,22
Zones N	854,17
Zones N1	3,82
Zones N2	1,71
Zones N3	66,79
Zones N4	5,12
Zones Np	335,32

Tableau des emplacements réservés

Numéro	Fonction	Surface (m ²)	Bénéficiaire
1	Aménagement de voie	9 229	Commune
2	Aménagement de voie	3 492	Commune
3	Aménagement de voie	797	Commune
4	Aménagement de voie	2 135	Commune
5	Aménagement carrefour	154	Commune
5	Aménagement carrefour	601	Commune
5	Aménagement carrefour	05 7	Commune
6	Aménagement de la zone artisanale	1 052	Commune
7	Aménagement de voie	1 623	Commune
8	Création d'un nouveau cimetière	25 423	Commune
9	Aménagement de voie	8 437	Commune
10	Aménagement de voie	4 174	Commune
11	Aménagement carrefour	1 874	Commune
12	Aménagement de voie	754	Commune
12	Aménagement de voie	731	Commune
12	Aménagement de voie	823	Commune
12	Aménagement de voie	286	Commune
13	Aménagement de voie	2 759	Commune
14	Aménagement de voie	710	Commune
15	Aménagement de voie	134	Commune
16	Aménagement de voie	6 263	Commune
17	Réalisation d'un bassin de rétention	9 234	Commune
18	Aménagement de voie	1 050	Commune
19	Aménagement carrefour	1 555	Commune
20	Aménagement carrefour	2 516	Commune
21	Aménagement de voie	145	Commune
22	Aménagement de voie	130	Commune
22	Aménagement de voie	107	Commune
22	Aménagement de voie	157	Commune
23	Aménagement de voie	979	Commune
24	Aménagement de voie	662	Commune
25	Aménagement de voie	463	Commune
26	Aménagement carrefour St Geniès	855	Commune
27	Aménagement de voie	443	Commune
28	Aménagement de voie	334	Commune
29	Aménagement de voie	122	Commune
30	Aménagement de voie	1 955	Commune
31	Voie et parking	1 646	Commune
32	Aménagement de voie	441	Commune
33	Aménagement de voie	726	Commune
34	Aménagement de voie	250	Commune
34	Aménagement de voie	503	Commune

35	Aménagement de voie	2 266	Commune
36	Aménagement de voie	1 438	Commune
37	Création de voie	6 533	Commune
38	Création de voie	5 409	Commune
39	Equipements publics de promenade	3 436	Commune
40	Equipements publics de promenade	2 634	Commune
41	Equipements publics de promenade	1 929	Commune
42	Equipements publics de promenade	880	Commune
43	Réserve foncière pour des équipements publics	4 112	Commune
44	Equipements publics de promenade	1 109	Commune
45	Equipements publics de promenade	804	Commune
46	Equipements publics de promenade	5 946	Commune
47	Equipements publics de promenade	4 222	Commune
48	Aménagement de voie	1 159	Commune
49	Aménagement de voie	435	Commune
50	Aménagement de voie	368	Commune
51	Aménagement de voie	150	Commune
52	Aménagement de voie	104	Commune
53	Aménagement de voie	878	Commune
54	Aménagement de voie	1 934	Commune
55	Aménagement carrefour	387	Commune
56	Aménagement de voie	182	Commune
57	Aménagement de voie	353	Commune
58	Aménagement de voie	08 0	Commune
59	Equipements publics de promenade	22 263	Commune
60	Equipements publics de promenade	22 181	Commune
61	Equipements publics de promenade	5 142	Commune
62	Aménagement de voie	1 659	Commune
63	Réalisation d'un bassin de rétention	873	Commune
64	Aménagement carrefour	811	Commune
65	Réalisation d'un bassin de rétention	487	Commune
66	Aménagement carrefour	1 031	Commune
67	Réalisation d'un bassin de rétention	4 527	Commune
68	ouvrage hydraulique paysagé	39 163	Commune
69	ouvrage hydraulique paysagé	7 456	Commune
70	ouvrage hydraulique paysagé	9 359	Commune
71	Réalisation d'un bassin de rétention	8 600	Commune

Annexes