

PLU

Révision du PLAN LOCAL D'URBANISME



Ville d'Alès

VILLE D'ALÈS - Place de l'Hôtel de Ville - 30 100 ALÈS - 04 66 56 11 00

Équipe

Ont participé à l'élaboration de ce document :



Agence ROBIN & CARBONNEAU > Mandataires, urbanisme et architecture
8 rue Frédéric Bazille 34 000 Montpellier - 09 51 27 25 17 - contact@robin-carbonneau.fr
+ Diane JACQUET > sous-traitante, urbaniste & archéologue



ALPHAVILLE > Co-traitants, urbanisme et programmation urbaine
20 boulevard de Sébastopol 75004 PARIS - 01 42 72 72 04 - contact@alphaville.fr



A.R.T. Paysagistes > Co-traitants, paysagisme
38 Boulevard Félix Giraud 34150 ANIANE - 04 11 75 83 75 - artpaysagistes@hotmail.fr



CAP TERRE > Co-traitants, environnement
Représ. locale Sud Ouest 4 rue Fontgrasse 31700 Blagnac - 05 61 30 63 62 - ebarret@cap-terre.com
+ ECOTONE > sous-traitant, écologues & naturalistes

Sommaire

LES FONDEMENTS DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES	5	Adopter des formes urbaines en accord avec les tissus historiques et les nouveaux besoins	12
Le cadre législatif	6	<i>Préserver et valoriser le patrimoine</i>	12
Les références du code de l'Urbanisme	7	<i>Encourager une architecture respectueuse de l'environnement et du contexte</i>	12
		<i>Harmoniser les gabarits urbains par rapport au contexte existant</i>	12
LES ORIENTATIONS RETENUES POUR LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES	8	Vie urbaine	15
Espaces urbains	9	Rayonnement économique	15
Accueillir environ 10 500 nouveaux habitants à l'horizon 2035	9	<i>Maintenir et développer l'emploi</i>	15
<i>Porter la population communale à environ 52 500 habitants en 2035</i>	9	<i>Repenser l'implantation des filières d'avenir</i>	15
<i>Adapter l'offre de logement</i>	9	<i>Diversifier et faire monter en gamme le pôle commercial</i>	15
<i>Reconfigurer l'offre en locatif social</i>	9	<i>Exploiter tout le potentiel touristique du territoire</i>	16
Adapter la politique foncière et la consommation d'espace aux objectifs d'accueil de population	11	<i>Promouvoir l'agriculture du territoire</i>	16
<i>Mobiliser les friches et les espaces non bâtis</i>	11	<i>Favoriser l'accès aux réseaux de télécommunication</i>	16
<i>Modérer la consommation d'espace</i>	11	Organiser et diversifier les déplacements	17
<i>Mobiliser le foncier communal</i>	11	<i>S'appuyer sur le PDU pour organiser les déplacements</i>	17
		<i>Amorcer la requalification de la Rocade Est</i>	17
		<i>Requalifier les espaces publics du centre-ville pour renforcer l'attractivité</i>	17
		<i>Développer les transports publics</i>	17
		<i>Faciliter le transport des marchandises et la logistique</i>	18



<i>Repenser les stationnements aux abords et dans le centre</i>	18	<i>Affiner la connaissance des ruisseaux couverts</i>	21
<i>Développer, structurer et mailler les itinéraires des modes doux</i>	18	<i>Anticiper les risques de transport de matière dangereuse</i>	21
Favoriser les mixités urbaines	18	Gérer les ressources et utiliser les énergies renouvelables	22
<i>Développer la mixité fonctionnelle</i>	18	<i>Poursuivre l'optimisation de la ressource en eau potable</i>	22
<i>Développer les mixités verticales et sociales</i>	18	<i>Poursuivre la production d'énergies renouvelables</i>	22
Mettre à niveau les équipements publics et urbains	19	Doter Alès d'une identité paysagère	22
<i>Mettre à niveau le parc d'équipements publics</i>	19	<i>Affirmer l'identité de la ville comme «Porte des Cévennes»</i>	22
<i>Programmer de nouvelles infrastructures</i>	19	<i>Requalifier les berges du Gardon</i>	22
<i>Rendre compatible les infrastructures de traitement des eaux usées avec le scénario de développement urbain</i>	19	<i>Requalifier le paysage urbain autour de la rocade Est</i>	22
<i>Mettre en adéquation la ressource en eau et les objectifs d'accueil de population</i>	19	<i>Adopter une approche d'urbanisme durable</i>	23
		<i>Affirmer une identité propre à chaque quartier</i>	23
Nature et paysages	21	Carte de synthèse	26
Maintenir la biodiversité et la végétation en ville	21	Zoom partie Nord	27
<i>Garantir la continuité des trames vertes et bleues</i>	21	Zoom partie Centrale	28
<i>Préserver les entités végétales et la naturalité dans les espaces urbains</i>	21	Zoom partie Sud	29
<i>Définir l'occupation des sols</i>	21		
Prendre en compte les risques naturels et technologiques	21		
<i>Intégrer et gérer les risques inondation et feux de forêt</i>	21		



TITRE 1

Les fondements du Projet d'Aménagement et de Développement Durables



Le cadre législatif

> La loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) n° 2000-1208 du 13 décembre 2000, complétée par le décret n° 2001-260 du 27 mars 2001 a créé avec le Plan Local d'Urbanisme (PLU) un réel outil de définition et de mise en œuvre de « politique urbaine ».

Le Plan Local d'Urbanisme, à la fois stratégique et opérationnel, énonce des règles à court terme en les inscrivant dans une perspective à moyen terme. Il privilégie la prise en compte globale des enjeux et met en évidence un projet urbain à l'échelle du territoire communal.

Élaboré à partir du diagnostic et de l'analyse de l'état initial de l'environnement exposés dans le rapport de présentation, le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) définit la politique d'ensemble de la commune.

Il constitue le cadre de cohérence fondamental du Plan Local d'Urbanisme et des différentes actions de la commune dans le domaine de l'aménagement, du traitement des espaces publics et de l'urbanisme.

> La loi Urbanisme et Habitat (Loi UH) n° 2003-590 du 2 juillet 2003 a, dans un premier temps, remanié de manière substantielle la loi SRU. Cette loi est venue opérer une distribution entre les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme définies par le projet d'aménagement et de développement durable et les orientations spécifiques (liées à des quartiers ou à des secteurs particuliers) qui doivent être en cohérence avec le PADD.

Le projet d'aménagement et de développement durable définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune.

« Il a pour fonction exclusive de présenter le projet communal pour les années à venir.

C'est un document simple, accessible à tous les citoyens pour permettre un débat clair au Conseil Municipal.

Il est la clé de voûte du Plan Local d'Urbanisme, les parties du PLU qui ont une valeur juridique (orientations et règlement) doivent être cohérentes avec lui. »

La loi laisse les élus libres dans l'élaboration et dans l'énonciation de leur projet à condition :

- De respecter les principes légaux qui s'imposent à tous, précisés dans les articles L101-1 à L101-3 du Code de l'Urbanisme.
- De prendre en compte les grandes orientations définies au niveau supra communal.

> Plus récemment, les lois portant Engagement National pour l'Environnement (ENE, dite Grenelle II) du 12 juillet 2010 et Accès au logement et urbanisme rénové (ALUR) du 26 mars 2014 notamment, ont apporté de nouvelles exigences concernant le contenu du PADD en faveur notamment des politiques générales de paysage et de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques, ou encore de lutte contre l'étalement urbain.

D'autre part, les orientations (« spécifiques ») d'aménagement qui étaient jusqu'alors optionnelles deviennent dorénavant obligatoires et recouvrent une dimension programmatique (Orientations d'Aménagement et de Programmation).

> La loi ALUR impose en outre au PADD de fixer des objectifs chiffrés de modération de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

> En matière de relation juridique, de conformité ou de cohérence :

Les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables ne sont pas opposables aux autorisations de construire.

Pour les Orientations d'Aménagement et de Programmation et les documents graphiques s'y rapportant est exigé une compatibilité de la part des autorisations individuelles.

Désormais, les autorisations individuelles d'urbanisme sont donc assujetties à trois référents : le règlement, les documents graphiques et les orientations d'aménagement et de programmation.

Les références du code de l'Urbanisme

→ L101-1 :

Le territoire français est le patrimoine commun de la nation.

Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences.

En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article L101-2, elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie.

→ L101-2 :

Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des mi-

lieux et paysages naturels ;

d) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;

e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des

risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.

→ L101-3 :

La réglementation de l'urbanisme régit l'utilisation qui est faite du sol, en dehors des productions agricoles, notamment la localisation, la desserte, l'implantation et l'architecture des constructions.

La réglementation de l'urbanisme régit l'utilisation du sol sur l'ensemble du territoire français, à l'exception des collectivités d'outre-mer régies par l'article 74 de la Constitution, de la Nouvelle Calédonie et des Terres australes et antarctiques françaises, conformément aux dispositions spécifiques régissant ces territoires.

→ L151-5 :

Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.



TITRE 2

Les orientations retenues pour le Projet d'aménagement et de développement Durables



Espaces urbains

Accueillir environ 10 500 nouveaux habitants à l'horizon 2035

Porter la population communale à environ 52 500 habitants en 2035

Le PADD s'inscrit dans les prescriptions du SCOT de pérenniser et d'accélérer la croissance démographique du territoire, en localisant une part importante du potentiel sur la ville centre d'Alès, là où se trouvent les emplois et les services.

Cette orientation se place dans le respect de la loi SRU, encourageant des objectifs de densification raisonnée des territoires déjà urbanisés et équipés.

La ville se fixe comme perspective d'atteindre environ 52 500 habitants à horizon 2035, soit un apport net d'environ 10 500 nouveaux habitants¹.

En tenant compte d'un léger resserrement des ménages (à 2 personnes en 2035), cela nécessite

¹ Sur la période de 2020 - 2035

de produire environ 300 nouveaux logements par an, mais aussi de remettre sur le marché des logements inoccupés, en veillant à la désirabilité de l'offre à développer et à son accessibilité financière.

Ces ambitions se placent en cohérence avec le SCOT, qui fixe un objectif de 1107 logements/an sur Alès agglomération et le secteur de la ville-centre.

Adapter l'offre de logement

Le PADD vise à attirer sur la ville toutes les populations, à favoriser la mixité sociale et générationnelle. En particulier, il convient d'attirer sur Alès des populations aujourd'hui sous-représentées, notamment les jeunes actifs, les familles et les ménages à revenus supérieurs, mais aussi d'adapter l'offre au vieillissement de la population. Cette stratégie passe par le développement des aménités urbaines, emplois et équipements, mais aussi par une offre de logements adéquate :

- Une variété de typologie répondant à l'évolution des ménages (dont la taille est inférieure à 2 personnes désormais sur Alès)

et à la diversité de ses profils ;

- Des logements désirables et attractifs (espaces extérieurs de type jardin ou terrasses, espaces de type cellier, ...);
- Des prix de sortie adaptés à la réalité du marché, notamment par le biais de l'accession abordable et intermédiaire, l'accession sociale ;
- Des surfaces de logements qui permettent, pour une typologie donnée, de pouvoir choisir entre des surfaces optimisées, ou des surfaces plus généreuses ;
- Des espaces modulaires, s'adaptant à l'évolution des familles (pouvoir transformer un T4 en un T3 avec studio indépendant par exemple) ;
- Des logements spécifiques, à destination des étudiants et des jeunes actifs ;
- Des logements adaptés pour les seniors, avec l'aménagement du parc existant, l'aménagement de certains quartiers (équipements médicaux, salle commune) ou la création d'établissements spécialisés (type EPHAD) ;
- De l'habitat participatif, permettant à des regroupements d'habitants de concevoir

leur propre logement et de s'impliquer dans son insertion urbaine avec l'appui de la commune et d'un architecte.

Le PADD vise, pour répondre à ces objectifs, à mettre en œuvre une densité vertueuse, qui puisse associer l'attractivité du logement auprès des populations visées et une consommation foncière maîtrisée. Les logements dits «intermédiaires», nouveaux formats qui se situent entre le collectif et le format individuel/maison de ville, seront programmés, dans le locatif social comme dans le privé.

Reconfigurer l'offre en locatif social

La ville dispose d'une offre en logement social qui répond déjà à la loi SRU, mais n'est plus adaptée aux aspirations des populations.

Le PADD vise à recomposer l'offre en locatif social, tant spatialement (produire une meilleure répartition de l'offre dans chaque quartier) qu'au niveau du bâti, en développant les petits collectifs au détriment des grandes tours d'habitation.

L'objectif est de rester conforme au taux de 20%

Rendre le logements collectif et/ou social désirable // Exemples d'actions possibles

de locatif social sur Alès, tout en promouvant une meilleure répartition de l'offre au niveau de l'agglomération.

Ce redéploiement va ainsi de pair avec la rénovation de certains quartiers (programmes ANRU2) et la rénovation des faubourgs, comme Rochebelle.

La réhabilitation de certains logements vacants, éloignés des critères du marché, pourra permettre de créer une nouvelle offre locative sociale. Par ailleurs le PLU pourra fixer une part minimale de logements sociaux dans les opérations d'une certaine ampleur pour maintenir cet équilibre à l'échelle de la ville.



Promouvoir la qualité de vie et la construction écologique // Construction de 20 logements sociaux bioclimatiques dans le 20ème arrondissement de Paris



Promouvoir la qualité architecturale et l'innovation technique // Création de 18 logements sociaux à ossature bois // Vienne (38) // ASB Architecture



Promouvoir la réhabilitation énergétique et requalification architecturale // 275 logements sociaux // Vienne (38) // ASB Architecture

Adapter la politique foncière et la consommation d'espace aux objectifs d'accueil de population

Mobiliser les friches et les espaces non bâtis

La ville dispose encore d'espaces non bâtis, situés dans les zones urbanisées, et d'espaces de friches, qu'elle entend mobiliser en priorité.

En parallèle de quelques grands projets structurants, le PLU prévoit de mettre en oeuvre des outils raisonnés pour rendre une forme de densification possible sur les parcelles déjà construites, sous la maîtrise des propriétaires et selon le rythme du marché.

Modérer la consommation d'espace

Au cours des dix dernières années (période 2007-2017) 67 ha de foncier ont été consommés pour le développement urbain. Cela représente une consommation annuelle moyenne de l'ordre de 6,7 ha.

Si une telle consommation devait se poursuivre au même rythme dans les 15 années à venir, cela entraînerait la consommation de 100 ha de foncier supplémentaire... Le Grenelle de l'Environnement avait fixé un objectif national de modération de la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers de l'ordre de 50%. Il serait donc souhaitable de ne pas urbaniser au-delà de 50 ha en extension sur la période 2020-2035 qui constitue l'horizon du PLU.

Pour rappel, le PADD prévoit d'accueillir environ 10 500 habitants sur la période 2020-2035, ce qui nécessitera de mobiliser environ 5 250 logements (environ 350 logements/an).

Aussi, pour limiter la consommation foncière et notamment pour modérer la consommation

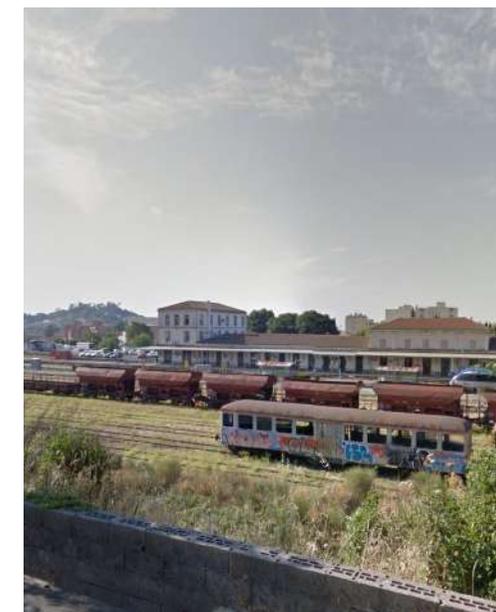
d'espaces naturels, agricoles et forestiers, le PADD se donne pour objectif de satisfaire majoritairement ces besoins en renouvellement urbain de manière à limiter l'urbanisation en extension.

L'objectif est ambitieux : il s'agirait de réaliser au moins les deux tiers des objectifs d'accueil de logements en renouvellement urbain. Ils seront localisés au sein des espaces urbanisés existants ou en mutation du site ferroviaire aux abords de la gare.

Il convient de préciser également que la consommation d'espace de la ville-centre d'une aire urbaine de plus de 110 000 habitants doit s'apprécier à l'échelle de l'intercommunalité et non seulement à l'intérieur des limites communales. Autrement dit, consommer sur la ville-centre est vertueux en matière d'optimisation foncière à l'échelle de l'Agglomération dont on cherche à limiter le mitage.

Mobiliser le foncier communal

Pour accueillir de nouveaux habitants, mais également pour permettre l'implantation de nouveaux équipements publics, le projet prévoit de mobiliser le foncier communal qui représente environ une centaine d'hectares.



Alès // vue sur la friche ferroviaire, site d'un possible Ecoquartier (foncier non communal)

Adopter des formes urbaines en accord avec les tissus historiques et les nouveaux besoins

Préserver et valoriser le patrimoine

La commune compte de nombreux bâtis patrimoniaux, dont certains sont protégés au titre des monuments historiques. Cependant, la spécificité de la commune d'Alès réside dans la richesse de son patrimoine industriel que l'on retrouve aujourd'hui sous la forme d'édifices dont certains ont été restaurés, mais également dans la forme urbaine de certains quartiers de la ville avec notamment les faubourgs qui présentent une architecture typique de ville industrielle.

L'histoire urbaine d'Alès a vu des projets «traumatisants» qui figent aujourd'hui l'image et la silhouette de la ville et qui s'étaient développés

en remplacement de quartiers historiques qui ont été rasés. Le PLU entend du coup protéger plus sûrement le patrimoine architectural restant.

Le PADD vise à recenser, protéger et valoriser ces patrimoines afin d'affirmer l'identité de la ville et de s'en servir comme levier de développement.

Encourager une architecture respectueuse de l'environnement et du contexte

> Encourager les démarches respectueuses et les principes de développement durable en matière de construction

Conformément à la loi du 12 juillet 2010 dite «grenelle II», la commune favorise les projets en faveur de la réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de ressources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques

des pollutions et des nuisances de toute nature.

Le PADD autorise les projets allant dans ce sens : Haute Qualité Environnementale (HQE®), Bâtiment Basse Consommation (BBC-Effinergie), etc.

> Protéger le caractère architectural traditionnel des constructions et permettre une architecture diversifiée en accord avec le contexte

Il s'agit de différencier les divers secteurs urbanisés en fonction de leurs caractéristiques urbaines et architecturales afin de proposer un règlement pour chaque secteur qui sera adapté à sa morphologie. La nature des objectifs visés est fonction du secteur :

- Sur les secteurs anciens de la ville, la préservation de l'harmonie du paysage urbain traditionnel est recherchée au travers de la protection du caractère et de l'aspect du bâti ;
- Sur les secteurs denses des années 60, des actions de réhabilitation sont à promouvoir,
- Sur les secteurs plus récents, l'investissement des dents creuses et les initiatives plus contemporaines et novatrices pourront être encouragées en accord avec le contexte ;

- Sur les secteurs sensibles au point de vue paysager, l'intégration au contexte et la minimisation de l'impact sont recherchées.

Harmoniser les gabarits urbains par rapport au contexte existant

Le diagnostic a permis de faire émerger une lecture morphologique de la ville, mettant en évidence les différentes densités et typologies urbaines. Le PLU tendra à respecter ces entités, sans bouleversement, par exemple par l'édiction de règles adaptées et contextualisées, en particulier sur les emprises, hauteurs, implantations ou aspects.

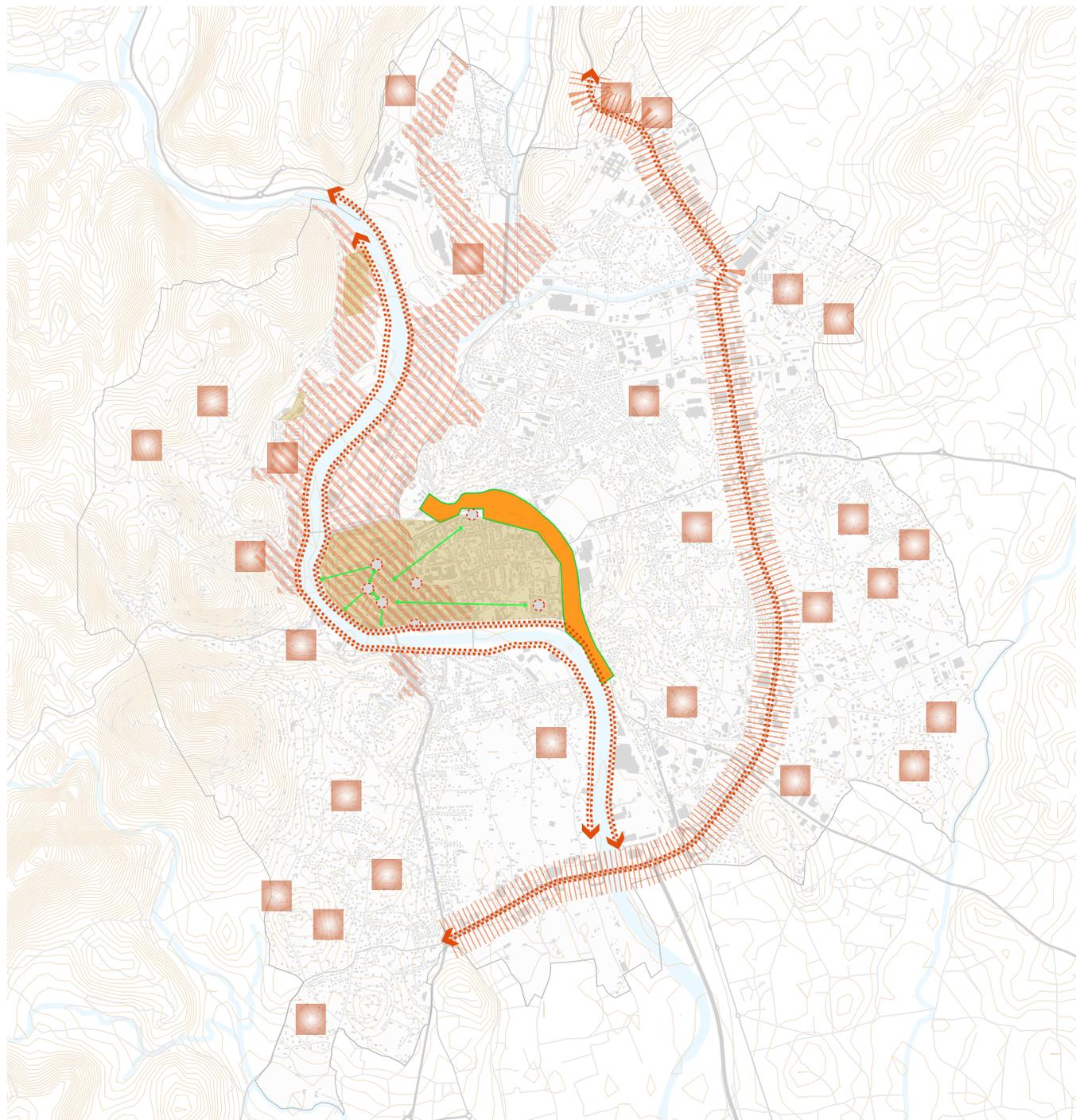
Promouvoir des formes urbaines en phase avec les enjeux de demain et respectueuses de la ville existante // Exemples d'actions possibles



Promouvoir, pour les secteurs urbains, la mixité verticale (empilement de plusieurs fonctions) // exemple à Lyon Confluence (69).



Promouvoir, dans les quartiers existants, une architecture qualitative insérée dans l'environnement urbain et paysager // exemple de projets de modestes ampleur, imbriqués dans le voisinage // Djuric & Tardio architectes.



ESPACES URBAINS

-  Axes à requalifier
-  Espaces publics majeurs à articuler
-  Secteurs ANRU (Grands ensembles)
-  Friche ferroviaire à reconvertir (Ecoquartier)
-  Secteurs de disponibilités foncières à mobiliser

Vie urbaine

Rayonnement économique

Maintenir et développer l'emploi

Alès est une ville active qui concentre une grande partie de l'emploi de l'agglomération, et le PADD vise à maintenir et diversifier l'activité, en s'appuyant sur ces points forts du territoire.

En termes quantitatifs, l'objectif est de localiser sur la ville environ 8 000 nouveaux emplois à horizon 2035, ce qui permettrait d'essayer de réduire le niveau de chômage tout en maintenant le niveau actuel de concentration de l'emploi par rapport aux actifs Alésiens (situé à 1,7 en 2012).

Cela nécessite de créer des espaces adaptés aux besoins des entreprises, mais aussi de proposer d'une part un cadre de vie attractif pour toutes les catégories d'actifs y compris les cadres, aujourd'hui sous-représentés à Alès, et d'autre part de développer les offres de formation. Une extension et un développement de l'école des Mines d'Alès est prévu, avec notamment un partenariat avec les écoles Telecom. Le Projet de

Territoire Nîmes-Alès projette également de créer un campus «virtuel» commun, dédié à la formation supérieure, à la recherche et à l'innovation.

Enfin, l'aménagement qualitatif du centre ou d'espaces identifiables et fonctionnels sera un premier pas pour la dynamisation économique, touristique et commerciale d'Alès qu'entend renforcer le PLU.

Repenser l'implantation des filières d'avenir

Trois fonctions forment le socle du développement actuel et futur de la ville :

- Le développement industriel, qui se déploie à l'échelle du bassin Alésien, autour de la mécanique, des éco-activités et des biotechnologies, avec l'appui d'outils de développement spécifiques (pépinière d'entreprises) ;
- Les travaux publics et le BTP, pour accompagner la croissance de la commune, et permettant de développer un savoir-faire autour des techniques d'éco-construction ;
- Les services aux entreprises et à la population, permettant de développer

l'économie présentielle en lien avec la croissance de la population et ses évolutions sociologiques.

Le PADD prévoit l'implantation d'activités dans une logique de mixité de fonctions et de gestion des interfaces entre la fonction économique et d'autres fonctions, notamment résidentielles. Cet objectif doit prendre en considération les nuisances générées par les activités, en créant des zones tampons et des parcours camions adaptés.

Cette recherche de mixité est de nature à garantir un environnement urbain attractif pour les entreprises et les actifs, en termes d'espaces publics, de proximité aux équipements et infrastructures de transport, et de limitation des déplacements pendulaires avec les secteurs habités.

Ces ambitions nécessitent une offre foncière et immobilière adaptée, privilégiant la requalification des zones d'activités existantes au développement de nouvelles zones. Ces zones d'activités doivent être suffisamment souples en programmation et non thématiques.

La ville pourrait porter un projet démonstrateur du tissu économique et de la capacité à innover de son

territoire, pouvant se situer sur la friche Tamaris, par exemple sur le thème de la dépollution, ou en lien avec la « ville intelligente » prônée par l'agenda 21, avec le déploiement du très haut débit, pour favoriser le développement des emplois tertiaires et des fonctions métropolitaines liés à la ville-centre.

Diversifier et faire monter en gamme le pôle commercial

Alès agglomération constitue une polarité commerciale d'importance et la ville d'Alès en constitue le cœur actif. Le PADD vise à conforter la forte notoriété commerciale d'Alès, en renforçant les 2 secteurs commerciaux tels que définis par le SCOT :

- Une «centralité urbaine» constituée du centre-ville, pouvant accueillir toutes tailles de commerces, dont les conditions d'implantation sont à définir par le PLU, notamment en termes de traitement de l'espace public, de stationnement, d'alignement et de caractéristiques du bâti ;
- Une «ZACOM», accueillant des commerces de plus de 1 000 m², dont les règles

d'implantation sont définies par le SCoT, autour de la rocade sud.

Le PADD vise donc en particulier à renforcer le commerce du centre-ville, ce qui passe par diverses actions conjointes, favorisant la montée en gamme et la lutte contre l'évasion numérique (e-commerce) :

- Agir sur le format des cellules (restructuration pour agrandissement) ;
- Encourager l'innovation (commerces éphémères, accompagnement au e-commerce, circuits courts, produits bio ou issus du commerce équitable) ;
- Développer les animations (événements).

Ces actions sont à mener conjointement d'une part avec une politique de réaménagement qualitatif des espaces publics, d'une réflexion sur les déplacements et les stationnements, et d'autre part avec une maîtrise du développement commercial en périphérie, auquel il doit pouvoir être proposé quand cela est pertinent une localisation en centre-ville.

Exploiter tout le potentiel touristique du territoire

Alès se situe dans un territoire au potentiel touristique important, la ville constituant à la fois une pièce majeure du dispositif touristique, mais aussi une porte d'entrée du parc national des Cévennes.

Le PADD permet de développer une ville attractive pour les touristes, générant des retombées sur la ville ainsi que sur l'ensemble du territoire. Différentes actions sont à envisager :

- Renforcer les lieux d'accueil des événements qui rythment la saison touristique (Féria, Alès Plage, divers festivals), qui sont aussi des occasions de mettre en valeur le patrimoine d'Alès ;
- Continuer à développer les circuits de promenade qui permettent, à partir du centre-ville, de relier le territoire au pays Cévenol environnant ;
- Création d'un cinquième parc paysager sur la zone des Camélias et conforter le classement de « ville 4 fleurs » ;
- Créer une base de loisirs autour d'Alès à Mercoirol (200 hectares, 3 lacs artificiels) ;

- ainsi que la création d'un golf de 18 trous ;
- Créer un pôle santé à la station thermale des Fumades ;
- Rénover les quais du Gardon en rive droite
- Développer l'offre qualitative d'hébergement,
- Envisager la reconversion du Fort Vauban comme lieu identifiable et qualitatif pour la ville.

La valorisation du fort Vauban pourrait d'ailleurs permettre l'accueil d'un équipement de type événementiel, favorisant aussi le développement du tourisme d'affaire.

Promouvoir l'agriculture du territoire

Aussi, le PADD s'inscrit dans le projet du SCoT, qui consiste à préserver et développer le secteur agricole, ce qui pourrait passer par des actions à mettre en œuvre sur la ville d'Alès :

- Développement des ventes de produits régionaux dans les structures existantes (marché) via les circuits courts ou une approche touristique adaptée ;
- Développer des filières d'adaptation au changement climatique (agro-écologie),

- Préserver au maximum le foncier agricole et développer les activités pédagogiques (notamment sur le secteur de la Prairie).

Favoriser l'accès aux réseaux de télécommunication

Enfin le PADD entend renforcer les communications numériques pour faire de la commune d'Alès, une ville connectée.

Le développement de ces équipements est fondamental pour le développement économique : indispensable à l'installation des entreprises, il pourra aussi faciliter le télétravail dans une logique de relocalisation de l'emploi et de réduction des déplacements.

Organiser et diversifier les déplacements

S'appuyer sur le PDU pour organiser les déplacements

La mise en place d'une politique globale des transports doit être élaborée à l'échelle de l'agglomération dans le cadre du Plan de Déplacement Urbain, actuellement en cours d'élaboration.

> Hiérarchiser les réseaux

Il s'agit de déterminer la fonction de chacune des voiries de la ville, et ainsi, distinguer :

- Les voies principales où la fonction circulatoire est prépondérante sur la fonction vie locale. L'organisation de l'espace sur ces voies est structurée (carrefours, traversées piétonnes, etc.) ;
- Les zones à circulation apaisée généralisées sur une grande partie du territoire urbain ;
- Les zones de rencontre ou aires piétonnes

pour privilégier la vie locale et assurer la sécurité des différents usages du réseau, en modérant les vitesses et en éliminant les trafics parasites dans ces zones.

Amorcer la requalification de la Rocade Est

Il est prévu de mettre en place une voie de contournement du Grand Alès, laquelle permettra de délester la traversée de la ville par la rocade est, d'un trafic (notamment poids-lourds) jusqu'alors important. Le futur nouveau statut de la rocade Est permettra de lui rendre ses fonctions urbaines de liaison inter-quartiers, de circulation piétonne, mais aussi d'offrir une image de la ville plus attrayante grâce à un traitement urbain et paysager de qualité.

Pour cela, le PLU localise des emplacements réservés de part et d'autre de la voie, et met en oeuvre un ensemble de règles adapté, afin de disposer de suffisamment d'espace pour réaliser les aménagements nécessaires (voies douces et aménagements paysagers) mais également pour maîtriser la mutation des espaces bâtis.

La requalification de la Rocade Est est prévue sur

du long terme et reste conditionné à la réalisation de la voie de contournement du Grand Alès.

Requalifier les espaces publics du centre-ville pour renforcer l'attractivité

Pour être attractive, la ville d'Alès doit développer des espaces de vie, des espaces de ville, innovants, ancrés dans un tissu urbain évolutif mais néanmoins historique.

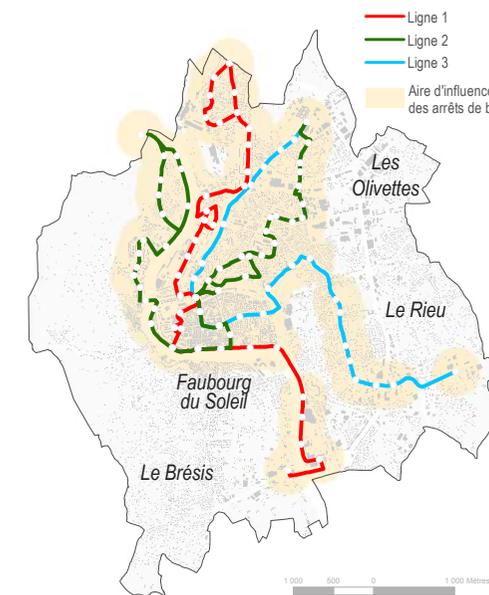
Les objectifs poursuivis concernent plus particulièrement :

- Le renforcement de l'attractivité commerciale et touristique du centre,
- L'accroissement des espaces dédiés aux piétons et modes doux,
- Le renforcement de la qualité d'ambiance urbaine notamment sur le confort thermique estival (qualité d'ombrages).

Développer les transports publics

Il s'agit :

- Permettre la mise en oeuvre des politiques publiques sur la création de nouvelles lignes structurantes ou l'extension des lignes



Lignes urbaines du réseau NTECC et leur aire d'influence

existantes et desservir en priorité les pôles générateurs de déplacements situés hors des aires d'influence des lignes structurantes existantes, à savoir :

- Le Faubourg du Soleil ;
 - Le Brésis ;
 - Le Rieu ;
 - Les Olivettes.
- D'affirmer les liens et connections entre les différents modes de déplacement (trains, bus, Mini-bus, etc.) ;
- D'affirmer le site de la gare comme plate-forme multimodale ;
- De faciliter l'accès aux modes de déplacement doux.

Faciliter le transport des marchandises et la logistique

Afin de ne pas affecter la piétonnisation du centre par les livraisons des commerces, il s'agit d'implanter une plate-forme logistique afin de :

- Générer un développement économique local : augmenter l'attractivité de la ville, créer des emplois, améliorer la qualité et la densité des services logistiques ;

- Canaliser les flux de circulation.

Une future plate-forme logistique pourrait être implantée hors des zones résidentielles denses, et à proximité des principaux axes routiers et de la voie ferrée.

Repenser les stationnements aux abords et dans le centre

Il s'agit de :

- Créer des aires de stationnement à proximité du centre ancien connectées au centre-ville (voies piétonnes, navettes, etc.) ;
- Réglementer le stationnement dans le centre-ville afin de donner d'avantage d'espace aux modes de déplacement autres que la voiture individuelle (transports collectifs, vélo, marche à pied, etc...) ;
- Favoriser la création de places mutualisées¹ dans les nouveaux projets.

¹ La mutualisation du stationnement est un concept qui consiste à limiter l'offre privée sous immeuble associée à chaque projet immobilier, accompagnée de la création de parkings mutualisés rassemblant les besoins complémentaires de plusieurs projets proches.

Exemple : stationnement pour commerces en journée et stationnement résidentiel en soirée et de nuit.

Développer, structurer et mailler les itinéraires des modes doux

Il s'agit de reconstituer un tissu urbain maillé, facilitant les cheminements et les traversées, évitant les enclaves et les îlots trop étendus.

Les continuités urbaines ainsi créées sont le support d'une urbanisation relativement dense et organisent les lieux de la proximité dans les quartiers (équipements, espaces publics, etc.). À ce titre, les grandes continuités vertes et l'armature des réseaux de transports collectifs, sont le support privilégié de la localisation des grands équipements métropolitains.

Favoriser les mixités urbaines

Développer la mixité fonctionnelle

Le projet entend favoriser les mixités urbaines, c'est-à-dire associer les fonctions résidentielles, les activités compatibles, les commerces, les équipements, etc., sans promouvoir une démarche

de zoning².

Développer les mixités verticales et sociales

La programmation et l'aménagement de l'espace doit encourager les mixités pour éviter le communautarisme, l'exclusion spatiale et la ghettoïsation.

Les mixités verticales permettent en milieu urbain d'associer dans un même bâtiment plusieurs fonctions : par exemple, installer préférentiellement les commerces et activités en pieds d'immeubles car elles font vivre la ville, alors même que cette implantation est peu propice à l'habitat.

² Le zoning est une pratique de l'urbanisme qui consiste à diviser le territoire en zones monofonctionnelles : habitat ou commerces ou équipements, etc..

Mettre à niveau les équipements publics et urbains

Mettre à niveau le parc d'équipements publics

L'augmentation de la population suppose une réflexion sur la mise à niveau des équipements en fonction des projections démographiques et des capacités actuelles.

Il s'agit d'anticiper les besoins d'extension et/ou de création d'équipements scolaires, d'équipements sportifs, d'équipements de santé, d'équipements culturels, etc.

Il s'agit également d'enrichir la gamme des équipements de ville-centre, vecteurs d'attractivité et répondant aux aspirations de la population, tout en adaptant l'offre en équipements de proximité. Chaque habitant doit pouvoir trouver à proximité de son domicile les équipements et services nécessaires au quotidien sans être pénalisé par un temps de déplacement important.

Il s'agit notamment de pouvoir accéder à pied aux équipements scolaires, de la petite enfance et aux commerces alimentaires. Les secteurs d'intensification et de reconquête urbaine doivent bénéficier de services de proximité correspondant à l'augmentation de leur population.

Aujourd'hui, il est nécessaire de programmer :

- L'extension d'un collège existant ou la création d'un nouveau collège. Ce type d'équipement nécessite une emprise foncière conséquente et génère une forte attractivité de quartier ;
- Plusieurs écoles ou nouveaux groupes scolaires,
- Des équipements pour les Séniors.

Programmer de nouvelles infrastructures

Afin de s'affirmer comme ville-centre, la ville d'Alès doit se doter de nouvelles infrastructures nécessaires au fonctionnement urbain.

Certaines infrastructures sont déjà prévues ou en cours de réalisation :

- Création d'un nouveau pont sur le Gardon,

- dont l'emplacement reste encore à préciser ;
- Restructuration en entrée de ville Sud et de la desserte des zones commerciales associées ;
- Réflexion sur l'aménagement de stationnements d'entrée de ville ou périphériques à croiser avec les projets développés dans la Charte Paysagère.

Rendre compatible les infrastructures de traitement des eaux usées avec le scénario de développement urbain

Le PLU doit garantir la compatibilité des infrastructures de traitement des eaux usées avec le scénario de développement urbain.

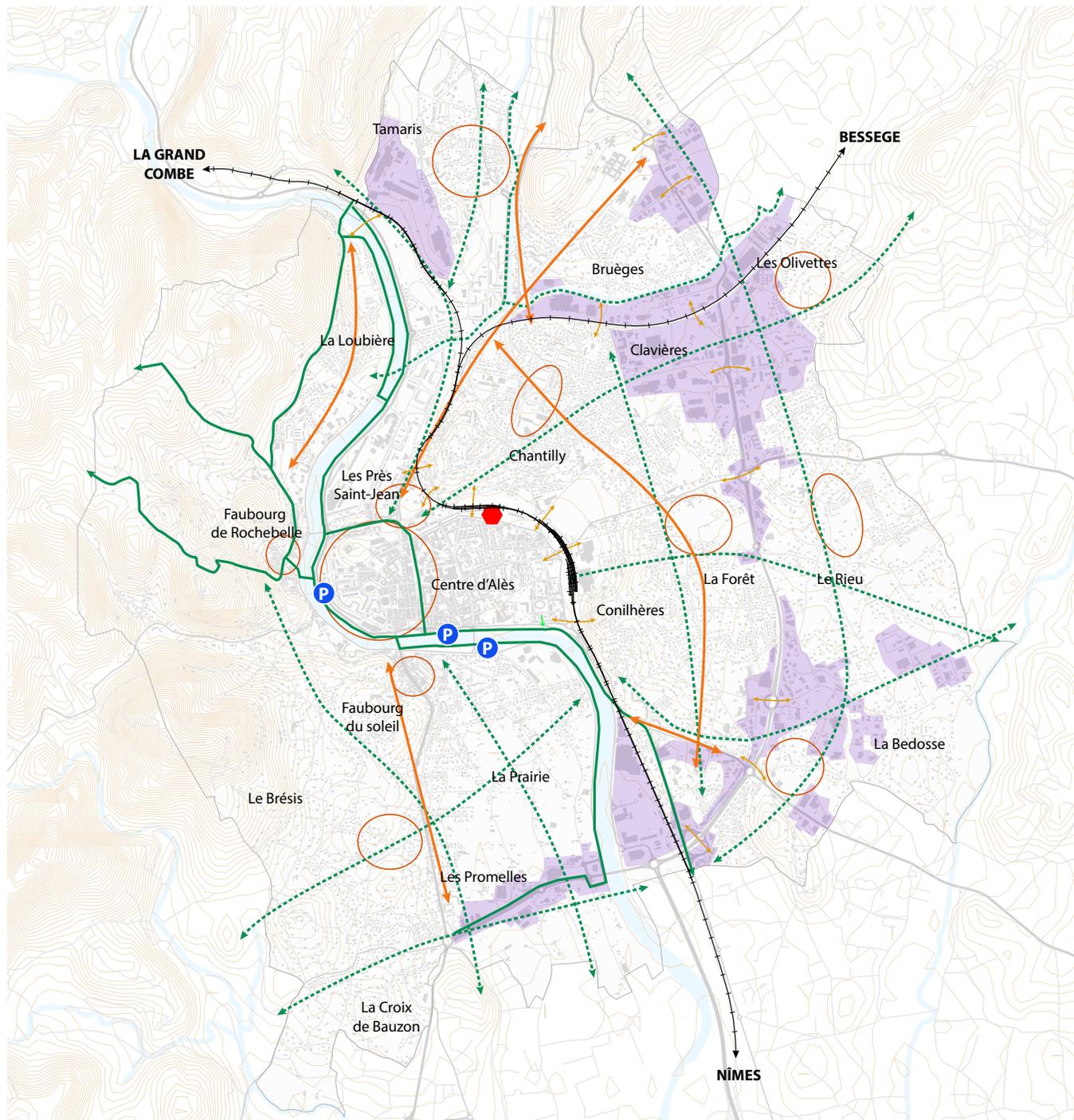
NB : le Schéma Directeur d'assainissement est en cours de réalisation à l'échelle de l'agglomération.

Mettre en adéquation la ressource en eau et les objectifs d'accueil de population

Accueillir de nouvelles populations va entraîner un

accroissement de la consommation en eau potable.

La capacité globale de la ressource est d'environ 210 000 habitants pour environ 80 000 habitants alimentés aujourd'hui. Les ressources en eau sont suffisantes pour répondre aux besoins prévisionnels de développement.



VIE URBAINE

-  Liens interquartiers à confirmer
-  Franchissements à créer
-  Liaisons douces à confirmer
-  Liaisons douces à créer
-  Centralités à renforcer
-  Zones d'activités économiques à conforter / valoriser
-  Itinéraires piétons à développer dans le centre
-  Gare / Pôle multimodal à renforcer
-  Parkings à requalifier / valoriser

Nature et paysages

Maintenir la biodiversité et la végétation en ville

Garantir la continuité des trames vertes et bleues

Le PADD se base sur les éléments du Schéma Régional de Cohérence Écologique) et du SCoT pour traduire les continuités des trames vertes et bleues à l'échelle du PLU.

Ainsi, il s'agit de :

- Protéger et mettre en valeur les couloirs du Gardon et des autres cours d'eau qui sont des zones de transit des espèces (corridors biologique) et des réservoirs de biodiversité ;
- S'appuyer sur les parcs et les coeurs d'îlots pour constituer des corridors discontinus dits «en pas japonais».

Préserver les entités végétales et la naturalité dans les espaces urbains

Du fait de la forte urbanisation du territoire communal, le PLU ne recense pas de milieux identifiés à fort enjeux écologiques.

Cependant, le projet prévoit de maintenir autant que possible les espaces naturels existants, et de naturaliser certains sites qui peuvent l'être, à savoir notamment :

- Le Tempéras ;
- Le Parc de Camélias.

Définir l'occupation des sols

Le projet vise à :

- Préserver le bon degré de naturalité existant, et le cas échéant, à pallier aux dysfonctionnements ;
- Traiter de manière différenciée et contextualisée les différents types d'espaces : urbains, forestiers, agricoles, tout en favorisant la mixité des espaces (urbain/forestier par exemple).

Prendre en compte les risques naturels et technologiques

Intégrer et gérer les risques inondation et feux de forêt

Le PLU prend en compte les risques inondation et feux de forêt, ce qui va amener à des remodelages urbains.

Les secteurs du Près Saint Jean et des Cévennes, visés par des opérations ANRU et NPRU, sont en zone inondable.

Affiner la connaissance des ruisseaux couverts

Une étude de repérage précis des ruisseaux couverts en sous-sol a été réalisée en 2016.

Les risques miniers mentionnés dans le PAC sont pris en compte dans la définition du projet de PLU.

Anticiper les risques de transport de matière dangereuse

Les risques routiers de transport de matière dangereuse sont pris en compte dans le PLU, notamment aux abords des grands axes.

Gérer les ressources et utiliser les énergies renouvelables

Poursuivre l'optimisation de la ressource en eau potable

La ville a déjà mené des efforts conséquents sur la rénovation de ses réseaux et en a nettement amélioré le rendement en diminuant les pertes dues aux fuites. Cette meilleure gestion a permis de réduire la pression sur la ressource en eau potable. Cette démarche se poursuit : un schéma directeur d'alimentation en eau potable est en cours d'élaboration.

Poursuivre la production d'énergies renouvelables

La ville a d'ores et déjà engagé de nombreuses actions pour favoriser la production d'énergies renouvelables, comme par exemple des systèmes de chaufferies bois collectives avec réseau de

chaleur. Elle souhaite poursuivre sur cette voie.

Il s'agit

- D'agir sur les mobilités et le trafic automobile en ville afin de diminuer les émissions de Gaz à Effet de Serre (GES) et de particules fines : promotion des déplacements doux, collectifs et électriques ;
- De promouvoir dans les nouveaux quartiers les systèmes de chaufferies bois ou d'autres systèmes collectifs et/ou promouvant les ENR ;
- De mettre en oeuvre les actions identifiées dans l'agenda 21.

Doter Alès d'une identité paysagère

Affirmer l'identité de la ville comme «Porte des Cévennes»

Les reliefs collinaires des Cévennes, à l'ouest de la ville, constituent un fond paysager remarquable à préserver, valoriser.

Le PADD entend assurer un développement urbain qui préserve la lisibilité de cette topographie où la végétation domine.

Cela implique que tout projet devra s'inscrire dans la prise en compte du paysage existant avec ces caractéristiques. Les vues à préserver, ainsi que la densité de végétation sont des éléments déterminés et affinés par entité, par quartier.

Requalifier les berges du Gardon

La ville d'Alès dispose avec les berges du Gardon d'un potentiel d'espace public majeur et de mise en scène du paysage urbain.

Le projet prévoit de requalifier les berges du

Gardon. Il s'agit d'aménager l'espace des quais, mais aussi de porter une attention à la composition de la façade urbaine créée par les formes bâties.

Des règles quant à la hauteur, aux types de bâtiments envisageables, etc., sont ainsi précisées suivant les différentes séquences du linéaire.

Requalifier le paysage urbain autour de la rocade Est

Actuellement, on observe une absence de qualification des espaces proches de la rocade Est, alors que ceux-ci sont décisifs dans la perception de cet axe structurant. La conception de ces lieux aujourd'hui mal définis, comme «paysages urbains» ayant des caractéristiques identifiables, autour d'un axe envisagé comme une «avenue», lisible dans sa configuration, nécessite une définition des formes bâties possibles, de leur disposition, et du traitement de leurs abords.

Le PLU peut, par exemple, mettre en oeuvre des outils réglementaires dans une approche morphologique et contextualisée pour requalifier les abords de cet axe afin de permettre son évolution.

Cette réglementation concerne aussi bien les zones commerciales, que les zones d'habitat., et accorde à la végétation un rôle de qualification du cadre général.

Adopter une approche d'urbanisme durable

Le développement de la densité est à envisager avec la préservation et la mise en valeur des éléments naturels du paysage qui font repères et structurent les entités paysagères (boisements, haies, cours d'eau...). Cette approche est conjuguée avec l'approche environnementale qui s'attache à préserver les trames vertes et bleues.

Ainsi, il s'agit de préserver entre autres les «espaces boisés», les arbres isolés et les vestiges d'alignements, caractéristiques des entités paysagères.

Affirmer une identité propre à chaque quartier

Chaque entité paysagère a ses caractéristiques propres tant au niveau du vocabulaire paysager identifiable que des typologies bâties. Certains

espaces ouverts jouent un rôle déterminant pour percevoir les spécificités et la position de ces entités dans un territoire plus large.

Dans le PLU, il s'agit de :

- Préserver les entités paysagères grâce à un zonage adapté ;
- Protéger en Espace Boisés Classés les espaces boisés caractéristiques ;
- Faire des recommandations quant aux palettes végétales utilisables suivant les quartiers, en adéquation avec la charte de l'arbre de la ville en cours de réalisation ;
- D'identifier les traitements paysagers des «espaces publics» et des ensembles bâtis (façades urbaines, pieds d'immeubles) à réaliser en fonction des entités paysagères.



Préserver / requalifier les espaces et silhouettes emblématiques // Exemple de la séquence «lit du Gardon + contreforts des Cévennes»

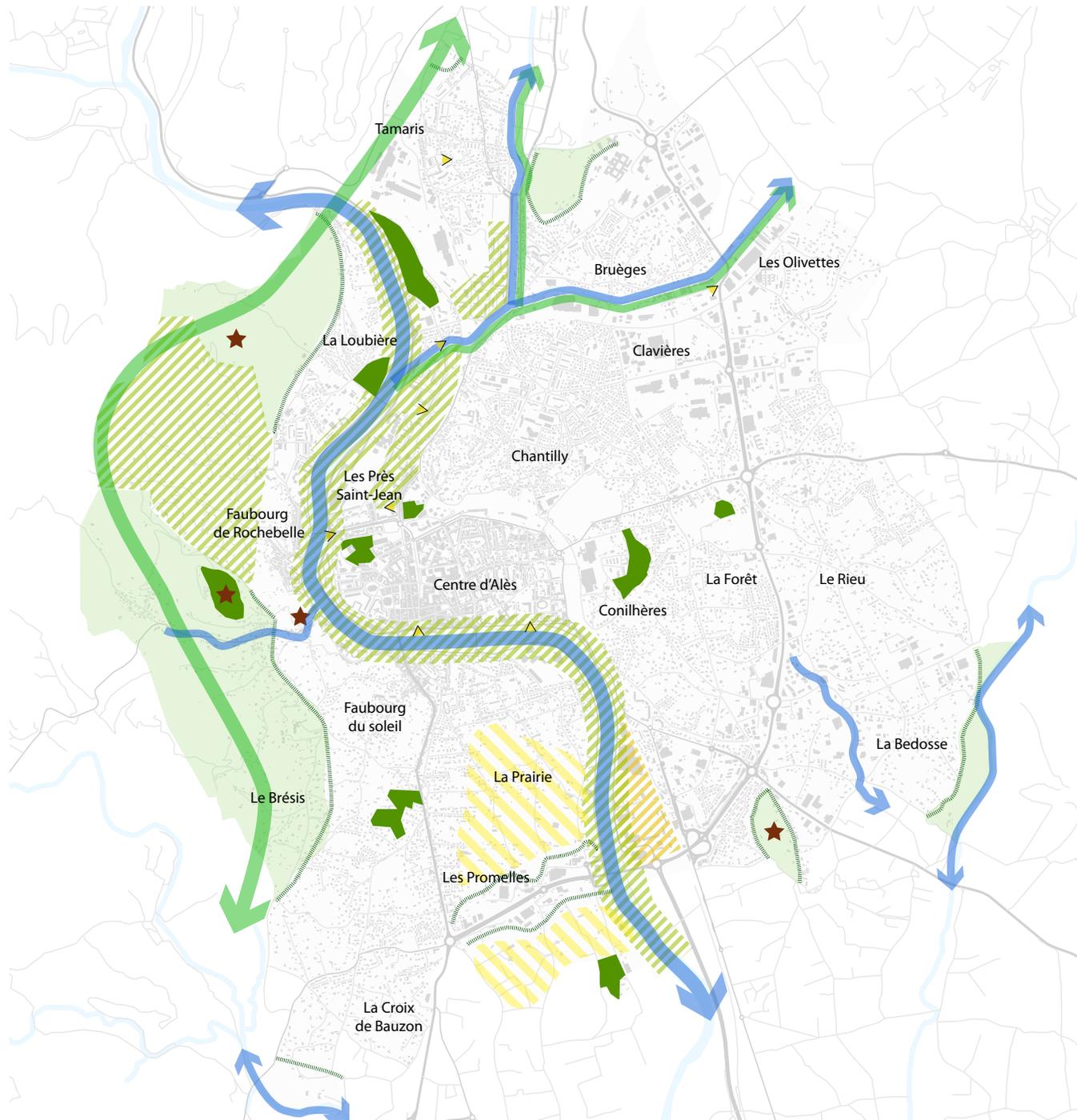
Reconquérir le paysage urbain et préserver les entités naturelles // Exemples d'actions possibles



Promouvoir la reconquête paysagère des espaces publics dans les quartiers les plus denses // Exemple de Aulhey-sous-Bois (93) // Deltaville urbanistes.



Promouvoir la reconquête paysagère des façades urbaines et des pieds d'immeubles // Exemple de Lormont (33) // Agence LAN architectes



NATURE ET PAYSAGE

- Fond paysager et naturel à maintenir
- Espaces boisés et parcs repères
- Intégration et structuration paysagères et environnementales à développer en parallèle d'actions urbaines
- Lisières urbaines à qualifier
- Entrée de ville à requalifier
- Activités agricoles à valoriser / pérenniser
- Trames vertes et bleues à préserver et valoriser
- Vues à maintenir
- Reliefs repères

Carte de synthèse

ESPACES URBAINS

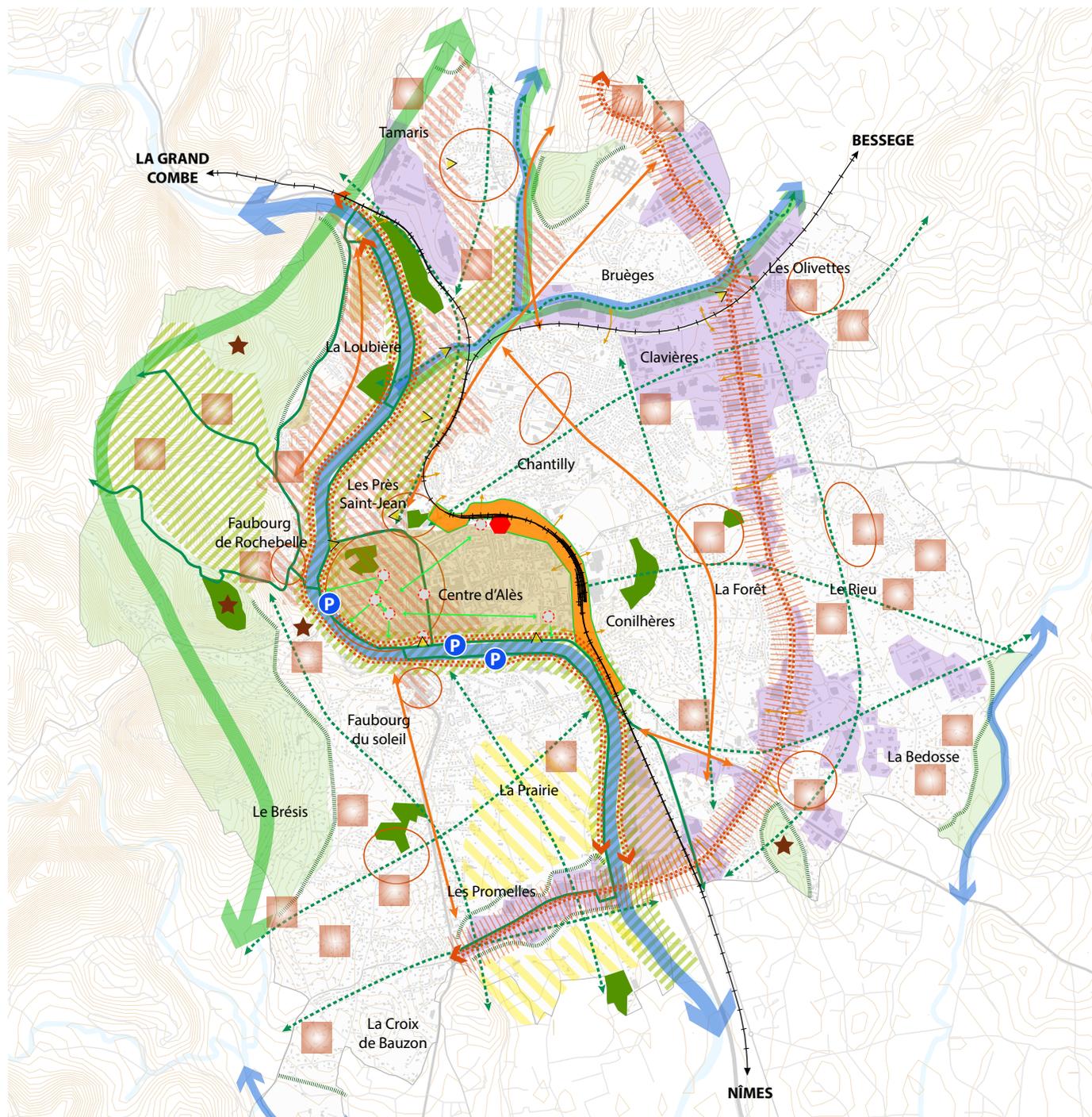
- Axes à requalifier
- Espaces publics majeurs à articuler
- Secteur historique à valoriser
- Secteurs ANRU (Grands ensembles)
- Friche ferroviaire à reconvertir (Ecoquartier)
- Secteurs de disponibilités foncières à mobiliser

VIE URBAINE

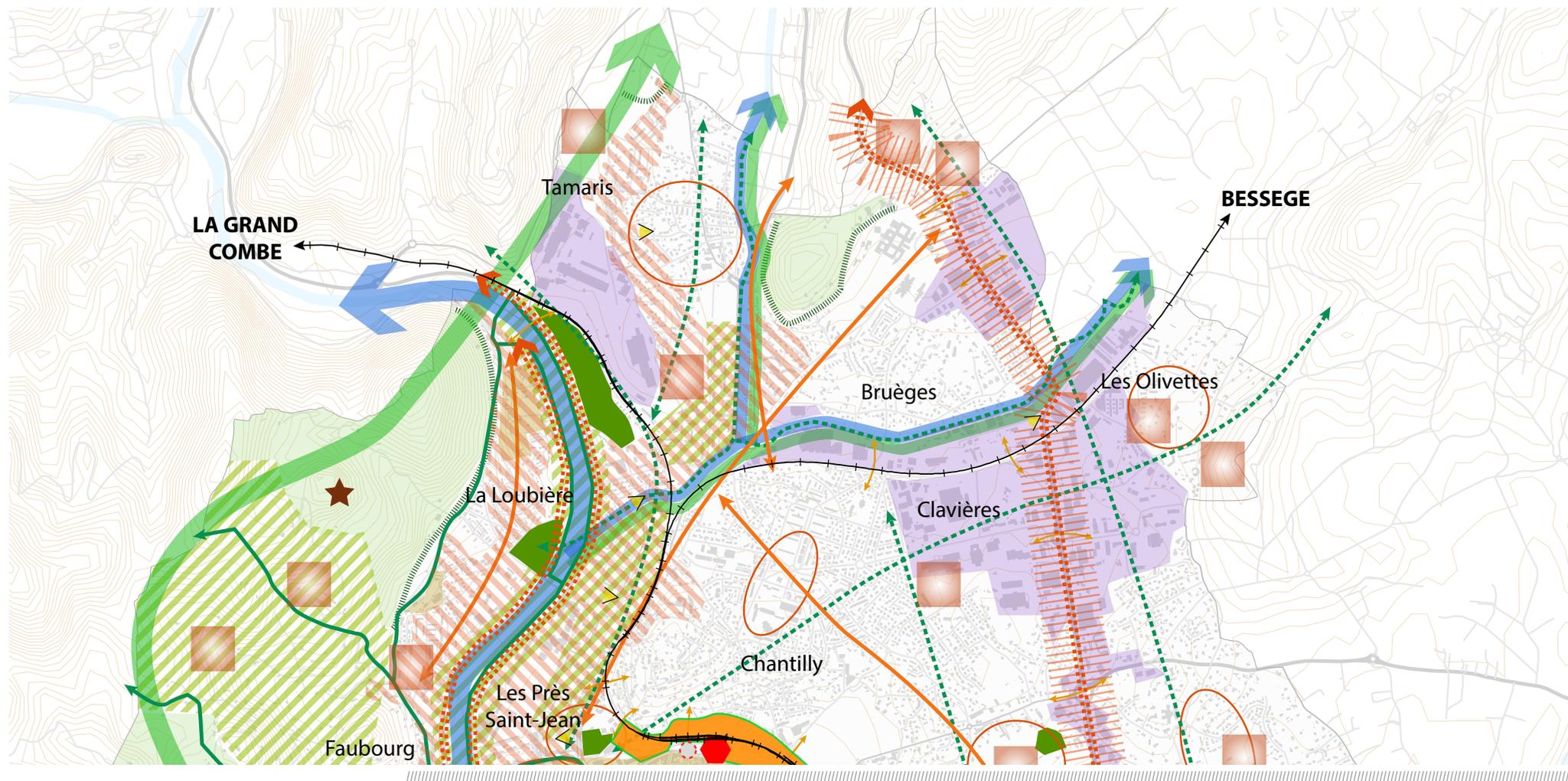
- Liens interquartiers à confirmer
- Franchissements à créer
- Liaisons douces à confirmer
- Liaisons douces à créer
- Centralités à renforcer
- Zones d'activités économiques à conforter / valoriser
- Itinéraires piétons à développer dans le centre
- Gare / Pôle multimodal à renforcer
- Parkings à requalifier / valoriser

NATURE ET PAYSAGE

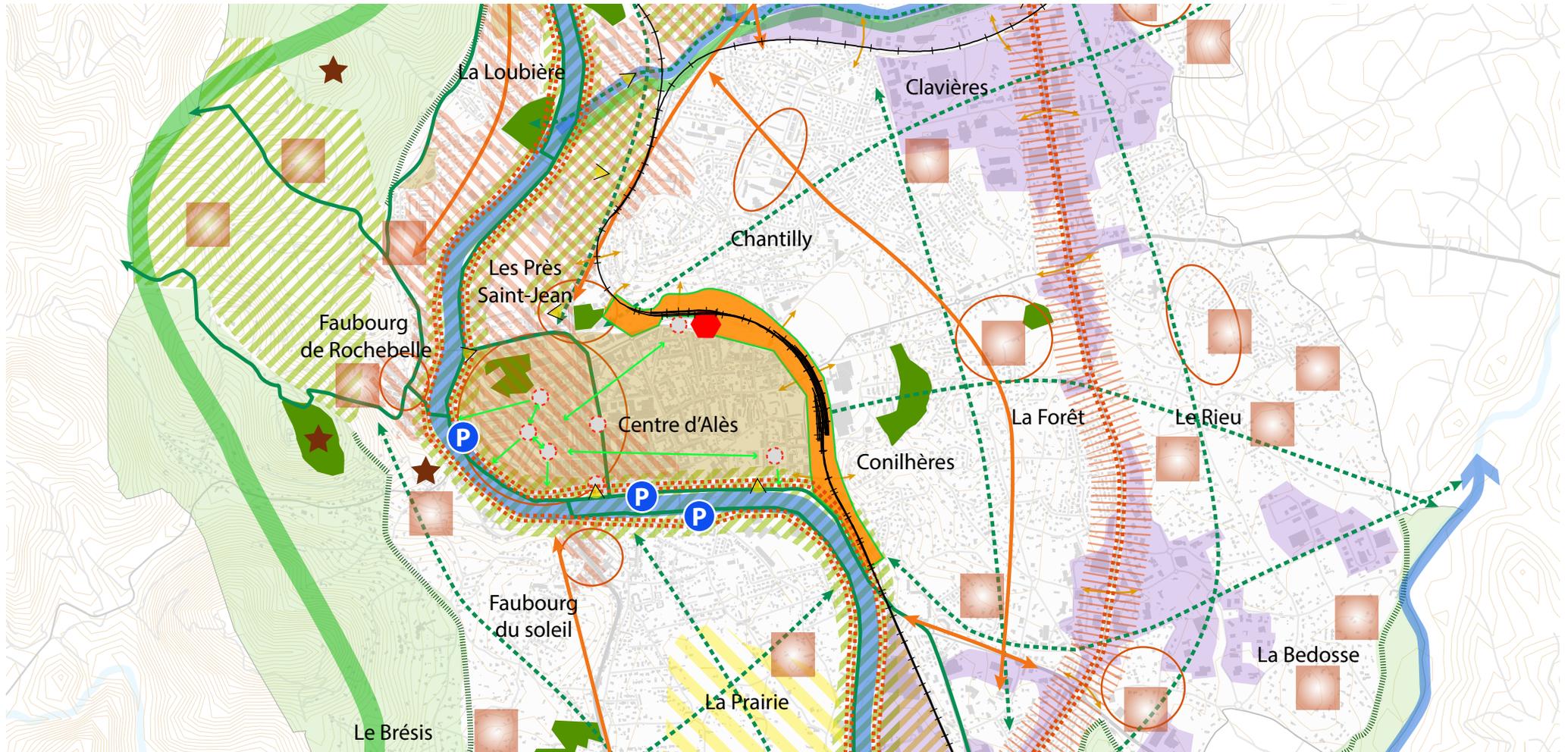
- Fond paysager et naturel à maintenir
- Espaces boisés et parcs repères
- Intégration et structuration paysagères et environnementales à développer en parallèle d'actions urbaines
- Lisières urbaines à qualifier
- Entrée de ville à requalifier
- Activités agricoles à valoriser / pérenniser
- Trames vertes et bleues à préserver et valoriser
- Vues à maintenir
- Reliefs repères



Zoom partie Nord



Zoom partie Centrale



Zoom partie Sud

