

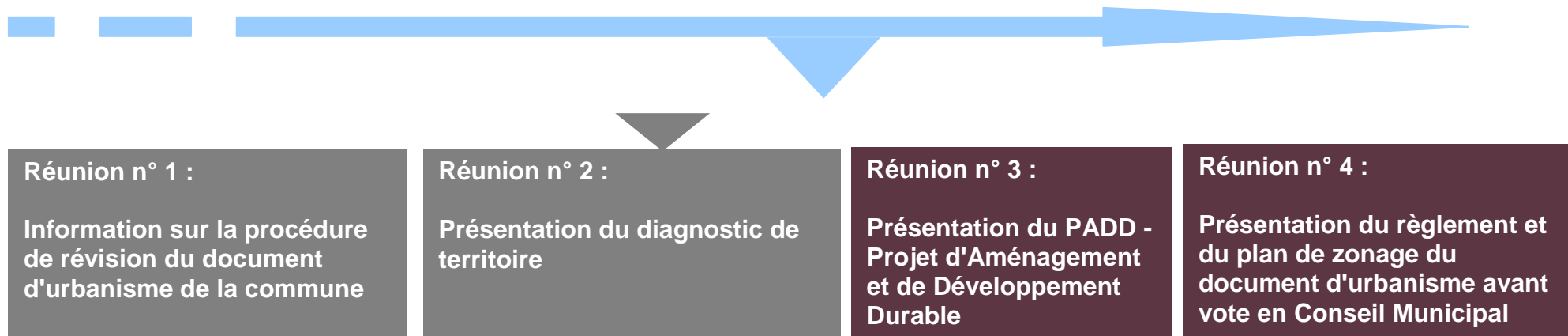
Le diagnostic du PLU de Bessèges



Une réunion publique de présentation du diagnostic du territoire de la commune de Bessèges s'est tenue le jeudi 3 novembre 2016. Il s'agit de l'état des lieux de notre ville sur lequel nous nous appuyons pour construire notre projet de développement pour demain.

Pour ceux qui n'ont pas pu assister à cette réunion ou encore ceux qui souhaitent relire les exposés qui ont été présentés, voici un condensé des principaux sujets.

Processus de la concertation



Que faut-il retenir?

Une diminution constante de la population depuis 50 ans mais qui se ralentit : 3 024 habitants en 2013

Notre commune connaît un déclin démographique depuis la fermeture des mines. Toutefois, la perte de population se ralentit nettement depuis ces dernières années puisque Bessèges est en passe de renouer avec la croissance. Nous sommes également concernés par un vieillissement de notre population conforme aux tendances nationales et qui n'épargne aucune commune du bassin de vie d'Alès. Le nombre de personnes seules a également tendance à augmenter.

Le plan local d'urbanisme devra s'attacher à cibler son projet et son offre de logements sur une population plus jeune en attirant notamment les 30-45 ans qui ont eu tendance à quitter la commune.

Un parc de logements qui mérite de s'adapter pour répondre aux besoins des nouvelles populations

Parallèlement au ralentissement démographique, le parc immobilier composé majoritairement de résidences principales, compte 2 183 logements en 2013. Les logements sont anciens, 60% datent d'avant 1946. La majorité des constructions s'est réalisée sous forme de logements collectifs et ne correspond plus aux normes de confort actuelles. Au sein de ce parc, l'INSEE recense 450 logements vacants, soit 20%. Ils prennent essentiellement place dans les anciens immeubles du 19^{ème} siècle, situés rue de la République et avenue Victor-Hugo.

Seulement 47 % des ménages sont locataires de leur logement. On compte un nombre important de logements sociaux, 381, soit 21% du parc, même si la commune n'est pas soumise à l'obligation du quota des 25% de logements sociaux.

Au fil des années, le nombre de résidences secondaires est devenu important, 230 logements en 2013, soit 10,5% du parc total, démontrant ainsi les atouts touristiques de notre commune.

Il est donc important d'assurer un rééquilibrage pour l'avenir en faisant correspondre le parc de logements à une population plus large qui a besoin de trouver une diversité d'habitation. Attirer une population plus jeune et inverser le déséquilibre générationnel pour maintenir les effectifs scolaires constitue un des enjeux du plan local d'urbanisme.

Un tissu économique fragilisé

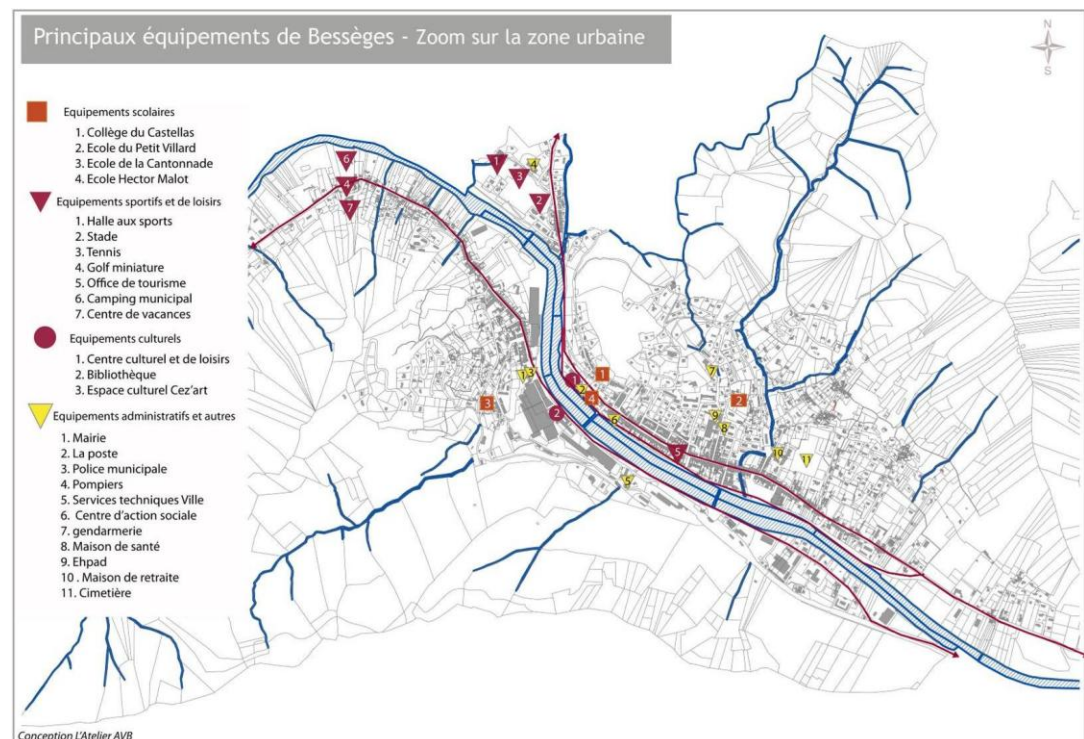
Pour comprendre la situation économique de Bessèges, il convient de rappeler que la commune doit sa création et son développement au potentiel de son sous-sol. L'industrie houillère et métallurgique faisant vivre l'ensemble de la vallée durant plus d'un siècle, les mines ont marqué l'activité économique de la commune. Leur fermeture successive et la cessation de l'activité de tubes en 1987 ont été un facteur d'essoufflement économique.

Aujourd'hui, l'économie et l'emploi sont largement dépendants de petites entreprises. Commerces et services dominent le tissu économique, mais ils sont peu pourvoyeurs d'emplois. La commune dispose d'un atout non négligeable, la fréquentation de touristes nombreux lors de la saison estivale. Le commerce de Bessèges dispose ainsi d'un potentiel de dynamisation de son activité de centre ville.

Un bon niveau d'équipement à l'exception d'une offre de transports limitée

Bessèges a développé une offre d'équipement public satisfaisante au regard de son poids de population. Si des améliorations sont à apporter sur certains d'entre eux, les équipements sportifs, de loisirs et administratifs sont satisfaisants et bénéficient d'une bonne localisation au sein de la ville, proche du centre marchand.

La fluctuation des effectifs scolaires est l'un des enjeux du PLU. Il faudra nécessairement répondre aux besoins des jeunes ménages pour contribuer au maintien des équipements scolaires existants.



Un patrimoine naturel et paysager de qualité

La qualité et la diversité des habitats naturels présents sur Bessèges et notamment une zone Natura 2000 hautes vallées de la Cèze et du Luech, deux ZNIEFF (cours moyen de la Cèze et bois de Bordezac) sont à l'origine d'une richesse floristique et faunistique.

Bessèges se caractérise par un paysage varié aux ambiances contrastées :

- de vastes espaces naturels et collinaires au relief marqué,
- à l'est du territoire, des espaces de types forestiers ponctués par des hameaux "perchés" ayant conservés leur forme traditionnelle et cévenole,
- des espaces naturels et agricoles de plaine situés en bord de ripisylve de la Ganière et aussi de la Cèze,
- un paysage urbain qui s'est enserré en fond de vallée pour rejoindre peu à peu des secteurs plus en pente sur les collines où l'urbanisation est fortement visible.

Un site urbain fortement marqué par le relief

La nature entoure ainsi les zones urbaines de Bessèges et des hameaux. Au-delà du centre ville du XIX ème siècle et des premières constructions, l'agglomération de Bessèges s'est développée, d'une part, le long de la vallée de la Cèze (lieux dits Le PLo, Charbes, Revêty) et d'autre-part, au Sud et au Nord du centre ville en remontant les reliefs boisés alentours et les anciennes restanques agricoles. Les extensions du XX et XXI èmes siècles rompent avec l'organisation urbaine linéaire du 19ème siècle, les densités bâties sont moins importantes, l'alignement sur rue du bâti devient l'exception, la typologie du bâti évolue vers de l'habitat pavillonnaire en cœur de parcelle.

Bessèges est structurée en trois entités distinctes :

- **les hameaux situés à l'Est du centre**, Revêty, les Combes, Castillon, Foussignargues et Boniol. Eloignés du centre de Bessèges, ils sont dépourvus d'équipements publics, à l'exception de Foussignargues qui dispose de sa mairie annexe et d'un cimetière. Ils prennent place dans un écrin paysager de qualité, soit en limite des massifs forestiers soit au cœur de ces derniers.



Les Combes



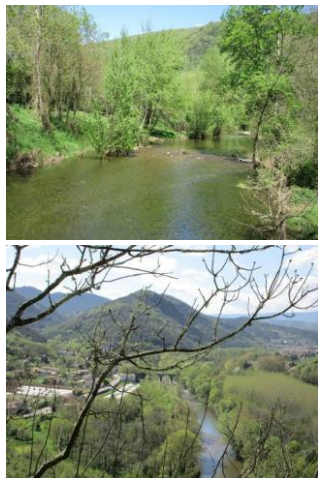
Les Combes



Castillon



- **le centre urbain de Bessèges**, situé en rive gauche de la Cèze, constitue la partie la plus urbanisée et la mieux équipée de Bessèges. Il accueille l'offre économique de proximité, les principaux équipements publics dont le vaste cimetière, les équipements sportifs et de loisirs, les équipements scolaires et culturels. Depuis une trentaine d'année, l'urbanisation s'est développée en gagnant les reliefs.
- **le secteur Victor Hugo-Mairie** : seconde entité urbaine de Bessèges accueille la Mairie et une école. L'offre économique s'y est développée le long de la Cèze, autour notamment de la zone d'activités de Conroc et d'anciens bâtiments industriels. Atout important de ce secteur, les bords de Cèze deviennent des lieux de découverte et de baignade très fréquentés durant l'été.



Le centre urbain de Bessèges et le secteur Victor Hugo sont séparés par la Cèze. **Elle crée une rupture naturelle, physique, visuelle et fonctionnelle entre les deux entités distinctes même si celles-ci sont reliées par deux ponts circulés.** La rivière constitue aujourd'hui davantage un obstacle qu'un lien entre les deux entités urbaines. Une réappropriation de la Cèze au sein de la ville permettrait de mieux faire fonctionner les deux secteurs urbanisés de Bessèges, même si seulement l'un d'entre eux dispose des équipements et des activités de proximité nécessaires à la fréquentation quotidienne.

Faire de la Cèze un lien fonctionnel pour les bességeois peut devenir un des axes de réflexion du projet de PLU.

Des perspectives d'évolution à étudier en fonction des documents de rang supérieur et des nouvelles Lois de Grenelle 2 de l'Environnement

Le devenir de la commune est encadré par des documents dits de rang supérieur qui s'imposent au territoire :

- le SCoT du Pays des Cévennes,
- la charte du Parc National des Cévennes.

La Commune de Bessèges devra ainsi inscrire sa croissance de population en dessous d'un seuil de 280 habitants (1,09% par an) tout en respectant les densités de logements imposées par le SCoT approuvé en décembre 2013, soit 21 logements à l'hectare.

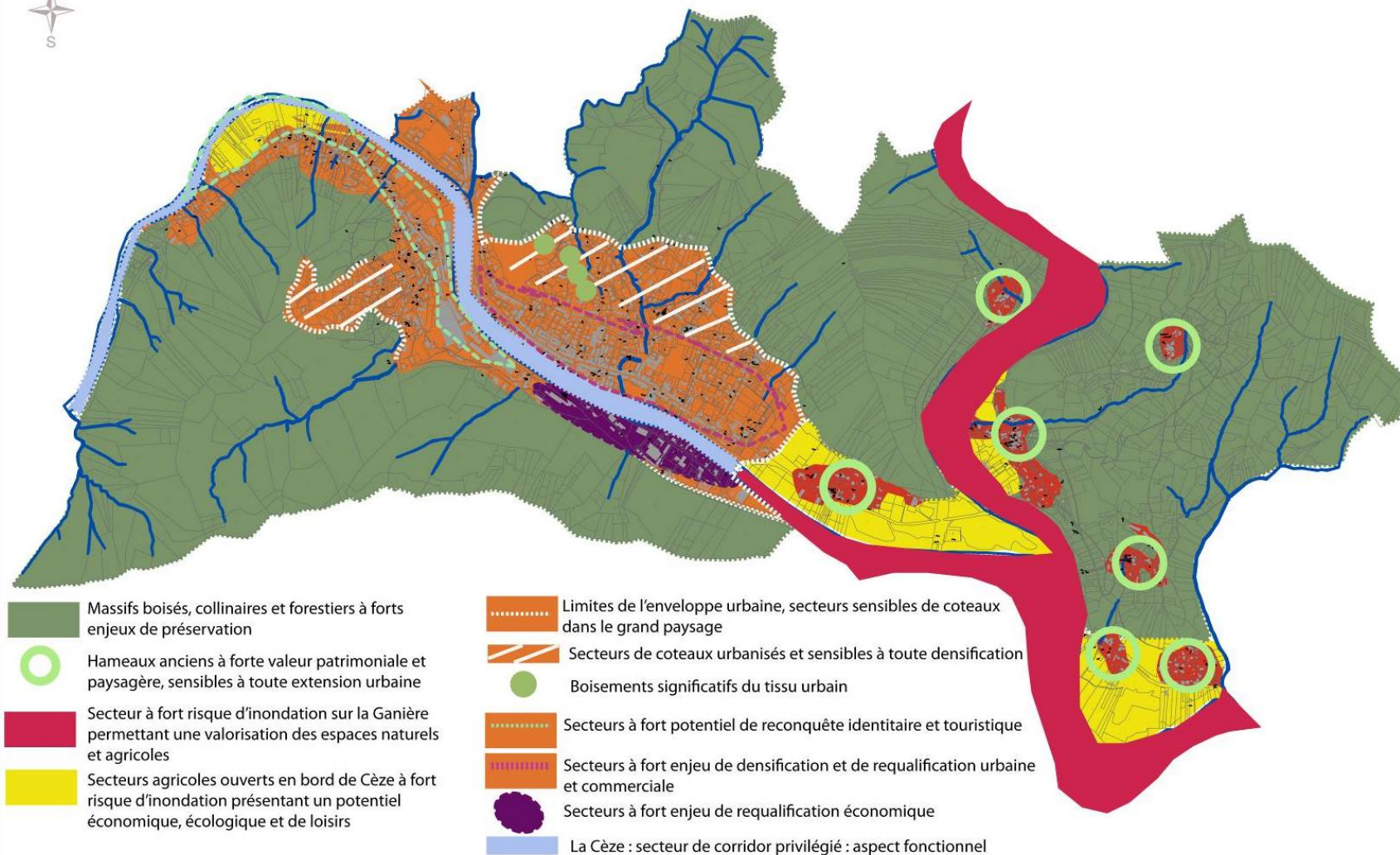
L'enjeu du Projet d'Aménagement et de Développement Durable sera donc de mettre en accord cette croissance avec le potentiel foncier à inscrire au PLU en tenant compte des exigences du SCoT et des nouvelles Lois du Grenelle 2 de l'Environnement et de la loi ALUR.

Ces dernières imposent de fixer des objectifs de modération de la consommation foncière et de limitation du développement urbain que nous nous devons de prendre en compte pour notre commune.

Dans cette perspective, la Commune souhaite ainsi :

- adapter les limites de l'enveloppe urbaine de Bessèges en écartant de l'urbanisation les secteurs de coteaux et les massifs boisés, zones tampons à aménager,
- stopper l'urbanisation des hameaux situés à l'est du territoire afin de préserver leurs qualités bâties et paysagères,
- maintenir les espaces agricoles de la vallée de la Ganière et des bords de Cèze en centre urbain afin de conserver des paysages ouverts, valorisants et des réservoirs de biodiversité,
- redimensionner le centre de Bessèges, rive gauche, en adaptant son organisation et son fonctionnement à sa taille actuelle,
- donner une nouvelle identité urbaine, au tissu urbain de la rive droite, encore trop tourné sur son passé industriel,
- développer l'attractivité touristique de Bessèges en valorisant ses espaces naturels et en lui donnant une image plus en rapport avec le label du Parc National des Cévennes
- proscrire tout développement dans les zones de risques, écarter du développement urbain les secteurs soumis à un risque minier, informer les habitants sur les risques et les études en cours (cours d'eau couvert, PPRN),
- maintenir le rôle de corridor écologique des cours d'eau et aménager les bords de Céze pour en faire profiter les habitants et les touristes,
- maintenir des continuums entre les cours d'eau, les zones agricoles et les zones boisées,
- préserver la ressource en eau superficielle afin de réduire les facteurs de pollution et contribuer à la préservation des milieux naturels.

Sensibilités de Bessèges vis-à-vis du développement urbain



Cadastre © DGFIP Conception L'Atelier AVB - Otéis

Nous vous rappelons que vous avez à votre disposition en Mairie :

- un registre à l'accueil de la mairie. Vous pouvez y consigner l'ensemble de vos remarques tout au long de la procédure,
- des panneaux d'exposition à l'entrée de la Mairie. Il s'agit d'une exposition permanente accessible aux heures d'ouverture de la Mairie et qui évoluera au fil de la procédure,
- les documents mis à la disposition du public et notamment le porter à connaissance du Préfet.

Le prochain rendez-vous du PLU :

La prochaine réunion publique sera consacrée à la présentation du PADD du PLU (Projet d'Aménagement et de développement Durable). Véritable colonne vertébrale du PLU, il définit le projet de la commune en matière de développement urbain et de protection. Elle devrait se tenir au cours du premier trimestre de l'année 2017. La date sera annoncée sur le site internet de la commune, dans la presse locale et aux portes de la mairie.