

DÉPARTEMENT DU GARD

COMMUNE DE  
ANDUZE

# PLAN LOCAL D'URBANISME

RÉVISION N°1

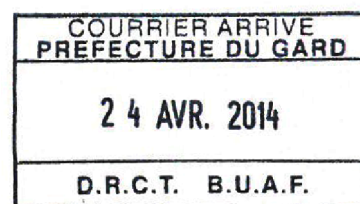
- 2 -

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE  
DÉVELOPPEMENT DURABLE



#### DOSSIER D'APPROBATION

Prescription par D.C.M. du 07/08/2003  
Arrêt du projet par D.C.M. du 26/07/2013  
Approbation par D.C.M. du 18/04/2014



*Avec le concours de.*

### Mairie de Anduze

1 Plan de Brie  
30140 Anduze  
Tél. 04.66.01.80.08  
Fax. 04 66 61 96 95  
[contact@mairie-anduze.com](mailto:contact@mairie-anduze.com)

### Urba.pro

Urbanisme et projets

15 rue Jules Vallès  
Résidence le Saint-Marc  
34200 SETE  
Tel.04.67.53.73.45  
Fax. 04.67.58.37.31  
[urba.pro@grounelamo.fr](mailto:urba.pro@grounelamo.fr)



COMMUNE D'ANDUZE

# Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

*Projet d'Aménagement et de Développement Durable*



**naturæ**

Résidence Le Saint-Marc  
15, rue Jules Vallès  
34 200 SETE  
naturae@grounelamo.fr  
Tél/Fax : 04.67.53.73.45

**urba.pro**  
URBANISME & PROJETS

Résidence Le Saint-Marc  
15, rue Jules Vallès  
34 200 SETE  
urba.pro@grounelamo.fr  
Tél/Fax : 04.67.53.73.45



# Sommaire

<b>AXE 1 : L'ENVIRONNEMENT</b> .....	<b>4</b>
La protection de l'environnement .....	5
La protection des personnes et des biens des risques naturels.....	5
La valorisation de l'environnement .....	6
Définition d'une trame verte et bleue et des corridors écologiques .....	6
Qui sont les acteurs privilégiés de cet axe d'actions .....	7
<b>AXE 2 : LA POPULATION ET LE CADRE DE VIE : PLANIFIER LA VILLE DE DEMAIN</b> .....	<b>8</b>
La politique communale en matière d'habitat .....	9
La politique communale en matière de déplacements .....	9
La modération de la consommation de l'espace et lutte contre l'étalement urbain .....	10
Le renouvellement urbain : restructuration des espaces urbains stratégiques.....	10
Quels sont les acteurs privilégiés de cet axe d'action .....	11
<b>AXE 3 : L'ECONOMIE</b> .....	<b>12</b>
Quels sont les acteurs privilégiés de cet axe d'actions .....	14



# **AXE 1 : L'ENVIRONNEMENT**

L'environnement de la commune est d'une rare qualité. Il est sa première richesse mais aussi l'origine de nombreux soucis.

Le site d'Anduze est connu pour la force de son paysage, la diversité de sa flore et de sa faune, la sensibilité de son environnement.

Dans ce domaine, la commune veut mettre en œuvre trois types d'actions :

- des actions qui ont pour but premier de protéger l'environnement ;
- des actions qui visent avant tout à protéger les personnes et les biens des risques naturels ;
- des actions pour valoriser la nature.

### ***La protection de l'environnement***

La commune est couverte par plusieurs Z.N.I.E.F.F. – Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique- et par un site classé Natura 2000. Ces différents secteurs font la richesse du territoire. La commune veut protéger ces espaces en prenant plusieurs mesures :

- classement en espaces boisés classés ceux qui risqueraient d'être détruits par l'action de l'homme ;
- classement en zone naturelle inconstructible des espaces sensibles, plus vastes et plus éloignés du risque de dégradation ;
- délimitation des espaces urbanisables nouveaux en fonction de la qualité de l'environnement naturel.

### ***La protection des personnes et des biens des risques naturels***

Il y a deux risques majeurs contre lesquels la commune veut lutter : le risque d'inondation et celui d'incendies de forêt.

Les crues du Gardon et de ses affluents sont dévastatrices et fréquentes. L'état a établi en 1995 un « périmètre Gardon d'Anduze » sur les communes traversées par le Gardon. Il s'impose au document d'urbanisme. La commune, sensible aux dégâts causés par les débordements des affluents du Gardon, a fait faire une étude particulière sur les trois principaux ruisseaux du territoire : le Graviés, l'Olivier et le Veyrac. Cette étude a d'une part, complété la connaissance du risque inondation en le cartographiant sur les principaux affluents et d'autre part, actualisé l'aléa du Gardon, différent de celui délimité par le P.P.R.I. approuvé en 1995. Elle doit être intégrée au document d'urbanisme et servir de référence aux conditions de constructibilité des secteurs concernés.

La ville est environnée de forêts généralement constituées de résineux. Le risque d'incendie est grand. Des mesures de protection doivent être prises. L'arrêté préfectoral du 11 mai 2006 définit des prescriptions très précises pour lutter contre le risque d'incendie. Ces prescriptions doivent être mises en place et respectées dans l'intérêt des personnes, des biens et de la forêt elle-même.



## ***La valorisation de l'environnement***

La nature est une richesse pour la commune. Elle fait partie des « produits » touristiques connus et courus. Son usage doit être « contrôlé » pour éviter sa dégradation mais aussi pour être mieux appréciée. D'où la volonté communale :

- d'aménager des circuits de promenades en utilisant les chemins existants et les berges des ruisseaux ;
- d'organiser l'approche du Gardon pour les piétons en créant des voies d'accès et des aires de repos et de loisirs le long de la rivière ;
- d'améliorer la signalétique dans les espaces naturels pour mieux s'orienter et mieux connaître ce qui fait la richesse et la fragilité de la nature.

## ***Définition d'une trame verte et bleue et des corridors écologiques***

La richesse écologique des Cévennes est depuis longtemps reconnue à l'échelle nationale et internationale (Classement des Cévennes au titre des Parcs Nationaux, et au titre du patrimoine mondial de l'UNESCO).

De nombreux dispositifs de protections et d'inventaires permettent la prise en compte de la richesse écologique dans les politiques publiques et notamment dans le document d'urbanisme. Ces dispositifs participent à la création d'une trame verte et bleue à l'échelle locale et des corridors écologiques à l'échelle territoriale.

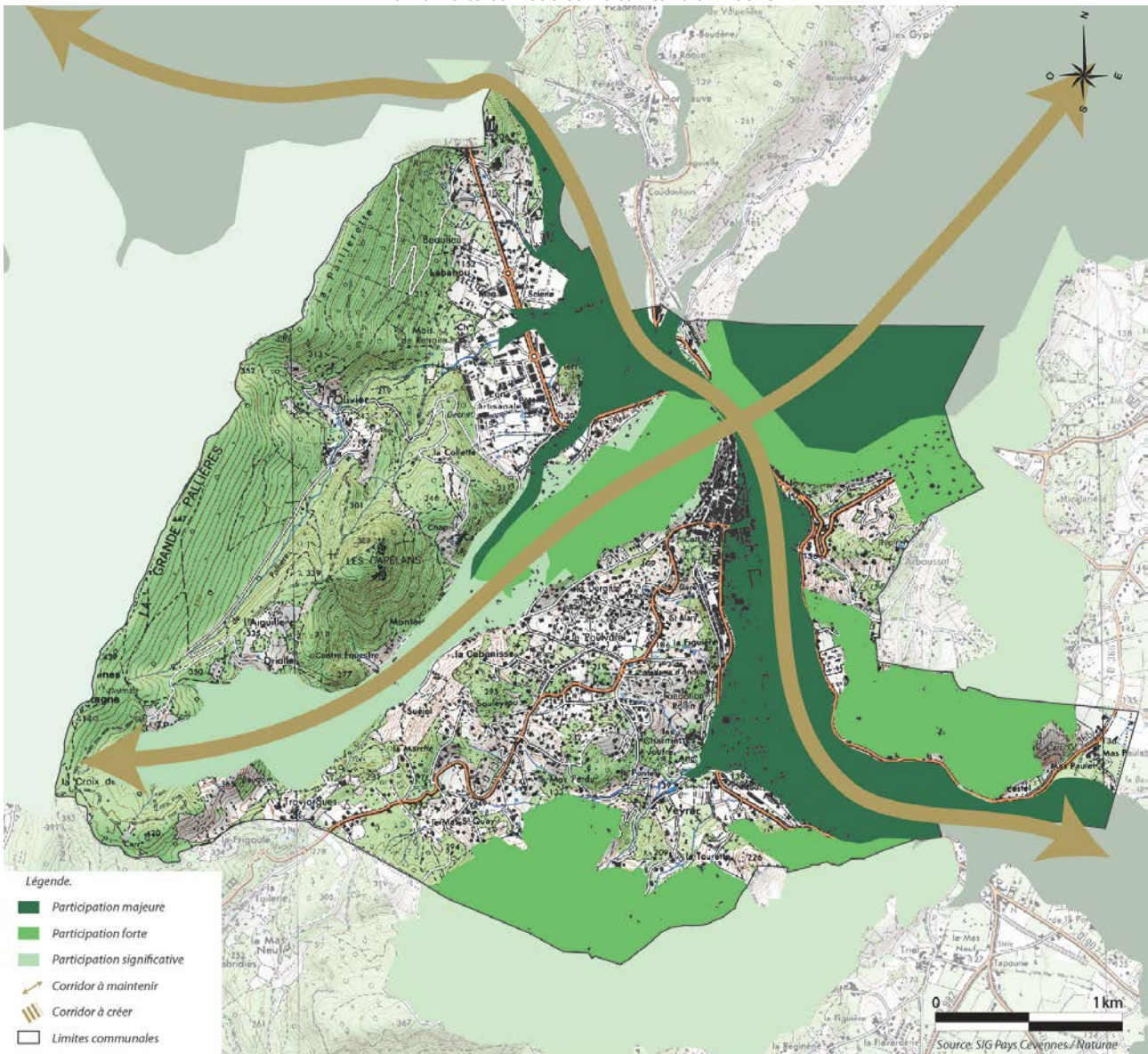
Participation significative	Participation forte	Participation majeure
Z.N.I.E.F.F. II E.N.S. Locale.	Z.N.I.E.F.F. I Z.I.C.O. Cœur de Parc National Sites Inscrits Rivières réservées.	Réseau Natura 2000 Cœur de Parc Unesco Sites classés E.N.S. d'intérêt prioritaire A.P.P.B.

La trame verte et bleue ainsi constituée à l'échelle du territoire permet de définir deux corridors écologiques, en compatibilité avec les orientations du S.Co.T. en cours d'élaboration :

- Un corridor à consolider à dominante aquatique, le long du Gardon
- Un corridor à consolider à dominante terrestre, selon un axe ,nord-est et sud-ouest par la Corniche.

Le plan local d'urbanisme devra traduire ces orientations dans le plan de zonage en s'assurant de garantir la préservation de la qualité de ces espaces.

### Trame Verte et Bleue sur le territoire d'Anduze



### Qui sont les acteurs privilégiés de cet axe d'actions

- La commune ;
- Les services de l'Etat ;
- Le S.Co.T. ;
- L'organisme en charge du suivi du réseau Natura 2000 ;
- Le Conseil Général (E.N.S. type1) ;
- Les associations et autres organismes de protection de l'environnement ;
- L'office du tourisme et la Communauté d'Agglomération.

# **AXE 2 : LA POPULATION ET LE CADRE DE VIE : PLANIFIER LA VILLE DE DEMAIN**

Anduze se positionne comme un pôle de centralité à l'échelle locale qui lui confère une valeur particulière dans les logiques de développement. Pôle touristique, qualité paysagère et environnementale support d'un tourisme de nature et de culture, pôle commercial de proximité, Anduze souhaite affirmer et consolider son statut, qui lui a d'ailleurs été reconnu par le S.Co.T. en cours d'élaboration.

A ce titre, le plan local d'urbanisme doit traduire cette ambition, tout en proposant un projet de développement qui limite l'impact environnemental et l'étalement urbain.

### ***La politique communale en matière d'habitat***

L'objectif est de créer un parc immobilier adapté aux besoins d'une population très diverse par sa composition, ses revenus, son âge. La part des immeubles collectifs tend à augmenter. Elle doit être renforcée et structurée de manière à correspondre au plus près aux besoins.

Les instruments de régulation de l'offre et de la demande nécessitent un champ d'observation sans doute plus large que la commune et des études prospectives du type Plan Local de l'Habitat. L'échelle intercommunale est plus pertinente que l'échelle communale. Un observatoire de l'habitat permet une meilleure connaissance de l'évolution du marché et une plus grande capacité à orienter l'offre sur la durée. Il joue également un rôle pilote dans la rénovation des logements anciens ou vétustes, dans la mise sur le marché de logements actuellement vacants. Dans ce domaine, l'intercommunalité est la dimension d'approche et de traitement du problème la plus pertinente.

### ***La politique communale en matière de déplacements***

Autour de la ville, l'espace actuellement urbanisé est mal desservi. Les voies sont souvent des anciens chemins ruraux qui desservaient les mas et les quelques propriétés des environs. Peu à peu la ville s'est agrandie, a envahi les espaces sans que les chemins ruraux deviennent des voies de desserte justement calibrées aux besoins qu'ils doivent remplir. Devant cette situation, la commune prend deux mesures : créer des emplacements réservés pour élargir ces voies ou au moins créer des espaces de croisement, et arrêter l'urbanisation des espaces pour lesquels les mesures à prendre ne sont pas à l'échelle des enjeux.

Face à ce phénomène, la municipalité souhaite prioriser son action :

- D'abord la restructuration paysagère et viaire du secteur de Labahou qui se traduira dans des orientations d'aménagement et de programmation,
- Ensuite, l'investissement dans un certain nombre de chemins pour créer de véritable rue, qui se traduira par la création d'emplacements réservés pour élargissement de voirie,
- Enfin et à long terme, la restructuration de la RD 123 pour lui conférer un statut à la hauteur de son usage. Cette restructuration sera réalisée en partenariat avec le Conseil Général, gestionnaire de cette voie.

## *La modération de la consommation de l'espace et la lutte contre l'étalement urbain*

### La réduction de la consommation urbaine de l'espace

Le plan local d'urbanisme est l'occasion de prendre en compte les spécificités du territoire pour réduire la tâche urbaine que proposait le POS dans certains secteurs. Il s'agit en ce sens de prendre en compte les contraintes topographiques, de limiter les impacts paysagers notoires et de proposer un zonage de PLU en lien avec les besoins réels du développement urbain.

- Prendre en compte les contraintes topographiques : il s'agit des secteurs de Poulverel, Cantecor et Corgnes dans lesquels, le zonage du PLU exclura les secteurs trop pentus au bénéfice de la zone naturelle.
- Restituer les espaces de pâtures dans la zone agricole du PLU, bénéfique pour la préservation de la zone Natura 2000.
- Limiter l'impact paysager de l'urbanisation dans les secteurs sensibles de la Figuière et de l'Arbousset en limitant la zone constructible et dans le secteur Baudoin en supprimant la zone touristique. Bien que la commune soit une commune touristique, elle dispose de suffisamment de secteurs proches du Gardon.

### Le renouvellement urbain : restructuration des espaces urbains stratégiques

#### *a. Etendre la notion de centre-ville au secteur Gare*

Anduze est un pôle commercial de centralité qui rayonne à une échelle supra communale. Le S.Co.T. a confirmé ce positionnement.

Pour consolider ce positionnement, Anduze a besoin de restructurer le secteur Gare dans une logique d'extension du centre-ville à cet espace stratégique. Les enjeux sont nombreux, porte d'entrée touristique par le train des Cévennes, mais aussi position d'entrée dans l'espace urbanisé d'Anduze, ce secteur pourra dégager des espaces résiduels de logements et de commerce de proximité.

Pour garantir la prise en compte de ces enjeux, ce secteur stratégique fera l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation permettant d'envisager un projet global d'aménagement.

### *b. Restructurer le secteur de Labahou*

Le secteur de La Bahou est situé en entrée de ville depuis la route de Saint-Jean-du-Gard et à proximité du Gardon. Les enjeux touristiques et urbains sont importants d'autant plus que ce secteur s'est partiellement construit au gré des opportunités, sans fil conducteur : camping, communauté religieuse, activités, logements, zone de baignade.

Les disponibilités foncières permettent cependant de restructurer cet espace pour lui conférer un véritable statut urbain. Une étude paysagère préalable permet de donner les bases d'une bonne intégration de l'ossature publique. Des orientations d'aménagement et de programmation à l'échelle du secteur puis précisées dans les secteurs opérationnels, permettront de s'assurer de la qualité de cette restructuration.

#### ***La densification***

La politique de densification de la municipalité se fonde sur son choix de prioriser les interventions dans les secteurs stratégiques de la Gare et de Labahou. Ces deux secteurs doivent produire des formes urbaines compactes et denses (minimum 25 logements à l'hectare).

La topographie grevant un grand nombre de secteur, la densification n'est pas souhaitable. Toutefois, le secteur de Poulverel en lien avec la RD 133, pourra faire l'objet de prescriptions spécifiques pour accompagner la création d'un secteur un peu plus dense, aux portes du centre-ville (minimum 12 logements à l'hectare).

#### ***Quels sont les acteurs privilégiés de cet axe d'action***

- La commune,
- Les propriétaires fonciers,
- Les constructeurs (opérations individuelles ou d'ensemble).

# **AXE 3 : L'ECONOMIE**

### *a. Le développement économique et les loisirs*

Le moteur de l'économie locale est le tourisme avec toutes les activités qu'il génère.

Actuellement l'activité touristique repose essentiellement sur les campings, le train à vapeur, les commerces et quelques animations culturelles. Les touristes viennent à Anduze soit pour résider dans les campings, soit pour passer une journée et visiter la ville, faire la promenade du train à vapeur mais s'en vont le soir coucher dans une localité voisine par manque de structures d'hébergement sur place.

L'objectif est : accroître la capacité d'accueil en « dur » pour permettre l'étalement de la saison sur une plus longue période et pour retenir sur place les touristes qui veulent visiter la ville.

Comment ? Le PLU doit favoriser l'implantation d'immeubles et de structures hôtelières, para hôtelières et de loisirs par le jeu des pièces règlementaires (zonage et règles de constructibilité).

Les campings existants sont souvent en zone inondable et proche du Gardon. Les nouvelles structures d'accueil doivent se localiser en ville et sur les hauteurs pour diversifier l'offre.

L'enjeu est d'importance. Il a des impacts sur l'ensemble de l'activité économique de la ville, essentiellement centrée sur les services et le bâtiment. Il permet un investissement sur place de l'ensemble de la dépense touristique par ménage. Il a un effet de levier certain sur la richesse communale.

### *b. Le développement des équipements commerciaux*

En lien avec la fréquentation touristique, il s'agit également de renforcer l'attractivité commerciale de la commune par différentes actions :

- conforter le tissu économique présent dans le centre-ville,
- maintenir les activités artisanales sur la commune,
- favoriser la diversification de l'offre commerciale, conformément aux dispositions du Document d'Aménagement Commercial à l'échelle du Pays Cévennes. Le P.L.U. doit privilégier la création de zones vouées aux activités commerciales, au lieu-dit Labahou, en continuité avec les zones d'activités existantes. Ces zones devront correspondre au périmètre de la ZACOM.

### *c. Le développement des communications numériques*

Enfin, l'accès aux communications numériques n'est pas homogène sur le territoire communal. En effet, certains secteurs ont des débits de communications faibles à inexistantes. Or, le dynamisme de l'activité économique implique une capacité de transmission des informations à très haut débit. Le projet vise le renforcement du territoire et son positionnement sur le réseau de transport d'informations à haut et très haut débit. La commune s'engage, aux côtés de la politique régionale, à **accompagner l'équipement numérique du territoire.**



*Quels sont les acteurs privilégiés de cet axe d'actions*

- La commune,
- Les commerçants,
- Les propriétaires de meublés, et de gîtes,
- L'office du tourisme et la communauté de communes,
- Les associations pour les animations,
- La région.