



Alès, le 24 juillet 2023

DGA Développement du Territoire  
Service Conseil, planification et ingénierie territoriale  
Affaire suivie par : Christel FIETKAU-GORDOT  
Tél. : 04 66 56 43 05  
Mail : [scot@payscevennes.fr](mailto:scot@payscevennes.fr)

N/Réf : PC/LP/CFG

**Mairie d'Anduze**  
**A l'attention de Mme. le Maire**

**Hôtel de Ville, 1 place de Brie**  
**30140 ANDUZE**

**Objet :** Avis sur le projet arrêté de révision générale n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) d'Anduze

**Madame le Maire,**

Conformément au Code de l'Urbanisme, vous nous avez consulté au titre des Personnes Publiques Associées (PPA) pour un avis sur votre projet de révision générale n°1 de votre Plan Local d'Urbanisme (PLU) qui a été arrêté par délibération de votre Conseil Municipal en date du 24 avril 2023. Les pièces du dossier ont bien été réceptionnées le 25 mai 2023 dans notre service et le dossier est complet.

Après étude du dossier, il apparaît que **le projet de révision générale n°1 du PLU de la commune d'Anduze est compatible avec les orientations du SCoT du Pays des Cévennes** approuvé le 30 décembre 2013. Les éléments d'analyses sont présentés ci-après.

### **Anduze, pôle de centralité secondaire à l'échelle du SCoT du Pays des Cévennes**

Au regard de la structuration et de l'organisation de l'espace et afin d'améliorer le rééquilibrage du maillage territorial, la commune d'Anduze a été identifiée parmi les douze pôles de centralités secondaires à l'échelle du périmètre SCoT. L'objectif est de favoriser le développement et le rôle de ces pôles notamment en rééquilibrant leur offre de services et en renforçant leur attractivité. A travers leurs stratégies d'aménagement, les collectivités doivent donc mettre en œuvre les conditions propices à leur développement pour assurer leur vitalité démographique, commerciale et économique.

### **Orientations en matière de croissance démographique**

En terme de projection démographique, la commune d'Anduze est identifiée au sein du SCoT dans deux secteurs, le bassin de vie « Piémont » et l'EPCI « Alès Agglomération », qui prévoient respectivement un taux de croissance annuel moyen entre 2008 et 2030 compris entre + 1,15% et + 1,50%. **Le projet de révision du PLU d'Anduze prévoit un taux de croissance de l'ordre de + 1% soit légèrement en deçà de la fourchette fixée dans le SCoT.**

## Orientations en matière d'habitat et de développement urbain

La commune d'Anduze est incluse dans le bassin de vie « Piémont » dont les besoins en logements à satisfaire d'ici 2030 représentent 4 445 logements. Avec un besoin de production identifié entre 251 et 293 logements, dont environ 80 logements locatifs sociaux, **le projet de révision du PLU d'Anduze participe à hauteur de 6% aux objectifs de production** fixés sur cette entité géographique et plus largement à l'échelle du territoire du SCoT (objectif de 35 300 logements). 2/3 de ces logements seront réalisés au sein de l'enveloppe urbaine et en renouvellement urbain dont 100 à 110 logements dans le projet de réhabilitation du quartier de la Gare. Entre 70 et 80 logements locatifs sociaux sont à l'étude ou en cours (secteurs Gare, maison en partage, ancienne gendarmerie), soit 30% de la production totale. Cette dernière opération va participer de façon significative à la revitalisation du centre-ville.

En tant que pôle de centralité, une densité moyenne de 21 logements à l'hectare doit être appliquée sur les nouveaux projets d'aménagement urbain. Dans la zone 1AU de Fraisal Suéjol, cette densité est bien respectée et dans le secteur de la Gare (UG et 1AUG), elle est plus élevée avec une densité prévue de l'ordre de 25 à 35 logements à l'hectare.

## Orientations en matière de développement économique

Dans le SCoT, le pôle de centralité secondaire d'Anduze a vocation à être conforté dans son développement commercial. En effet, en tant que centralité à enjeux touristiques, le pôle commercial d'Anduze doit promouvoir le maintien de commerces de proximité et permettre la production artisanale et artistique en petites structures. **Le projet de révision du PLU intègre bien cette orientation avec la volonté de proposer une offre commerciale variée et une capacité d'accueil suffisante** pour à la fois maintenir la dynamique touristique en période estivale mais également pour répondre aux besoins des habitants permanents tout au long de l'année. La mise en place de linéaires commerciaux à préserver dans le centre-ville ainsi que le développement d'une offre commerciale complémentaire dans le futur écoquartier de la Gare participeront notamment au maintien et au renforcement de cette dynamique commerciale.

En tant que pôle commercial secondaire, Anduze a également vocation de répondre aux besoins commerciaux hebdomadaires des habitants dans les bassins de vie intermédiaires en densifiant l'offre en périphérie sur des activités commerciales complémentaires et adaptées à son territoire. Dans cet objectif, la zone d'activités de Labahou a été identifiée dans le SCoT en tant que zone d'activités commerciales (ZACOM) dont les principes d'aménagement sont basés sur une logique de densification du bâti. **Le projet de révision du PLU arrêté identifie bien la zone d'activités de Labahou comme espace économique à maintenir et à renforcer** en la classant dans le règlement graphique en zone UE, zone urbaine destinée à accueillir des activités économiques, industrielles, commerciales et de services. **Compte tenu des enjeux de requalification et de densification sur la zone d'activités de Labahou, il aurait été pertinent de prévoir une Orientation d'Aménagement et de Programmation qui aurait notamment permis de cadrer l'installation de nouvelles entreprises sur les parcelles encore non bâties et d'améliorer qualitativement la trame viaire.** Il est également prévu une extension de 1,05 hectares en continuité sud-ouest de la zone avec la délimitation d'une zone 1AUe, zone à urbaniser « fermée » dont l'ouverture est conditionnée à la mise en œuvre d'une procédure de modification ou de révision du PLU et à la réalisation d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

## Orientations en matière de développement touristique

Le Pays des Cévennes dispose d'un fort potentiel de développement touristique qui repose sur la diversité de ses richesses et de son patrimoine. Dans ce domaine, **la commune d'Anduze a un rôle primordial à jouer puisqu'elle a été identifiée avec la vallée de**

**Saint-Jean-du-Gard comme l'un des trois pôles touristiques majeurs.** Situé à la porte du Parc National des Cévennes, ce pôle dispose d'équipements touristiques structurants comme le train à vapeur des Cévennes, la Bambouseraie ou encore Maison Rouge. L'objectif est de conforter son développement, de favoriser l'amélioration de l'offre touristique ou encore de soutenir et d'accompagner la création de lits marchands.

**Le projet de révision du PLU d'Anduze conforte bien ce rôle de pôle touristique majeur** au travers la mise en valeur de son patrimoine bâti et paysager ainsi que la poursuite de la mise en place d'itinéraires de découverte et d'une offre d'hébergements diversifiée dans un esprit de développement du tourisme vert. L'OAP du secteur de la Gare vise notamment à réaménager les espaces publics autour de la Gare pour en réorganiser le stationnement et l'accès. Il faudra toutefois veiller à ce que la capacité de stationnement soit suffisante et adaptée au bon fonctionnement de l'activité du train à vapeur des Cévennes notamment en période estivale.

### **Orientations en matière d'agriculture et de paysage**

Par delà sa dimension paysagère, l'agriculture est avant tout une activité économique productive que le SCoT prévoit de préserver et de re-développer. Comme la majorité des communes et comme en témoigne le recensement agricole de 2020, la commune d'Anduze fait face à un déclin agricole sur son territoire avec un nombre d'agriculteurs et une surface agricole utilisée en baisse. En 2020, il n'y avait plus que 7 exploitations au lieu de 11 en 2010 et la SAU totalisait 77 hectares contre 121 hectares en 2010. **Le projet de révision du PLU prévoit donc d'assurer la pérennité de l'activité agricole** en préservant les cultures sur les coteaux et la plaine et en luttant contre le mitage. Cette orientation s'est notamment traduite par une réduction drastique des zones urbaines et à urbaniser entre le PLU actuellement en vigueur approuvé en 2014 et le projet de révision du PLU arrêté puisque près de 110 hectares ont été restitués aux espaces agricoles et naturels.

### **Orientations en matière d'énergies renouvelables**

Dans un contexte de dépendance énergétique et de renchérissement du coût des énergies fossiles, les élus du Pays Cévennes au travers le SCoT se sont donnés comme objectif de produire sur le territoire 20% de l'énergie finale consommée à partir d'énergies renouvelables d'ici 2030. Dans le projet de révision du PLU, il est envisagé de favoriser le recours aux énergies renouvelables liées au bâti tout en veillant à préserver le caractère architectural et patrimonial de la ville.

Pour rappel, la procédure de révision du SCoT du Pays des Cévennes a été lancée par délibération du Comité Syndical en date du 20 octobre 2022.

Je vous prie d'agréer, **Madame le Maire**, l'expression de mes salutations distinguées.



Le Président du Syndicat Mixte du  
Pays des Cévennes

**Christophe RIVENO**