

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 : [christel.fietkau@alesagglo.fr](mailto:christel.fietkau@alesagglo.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,**

Par délibération en date du 24 avril 2023, la commune d'Anduze a arrêté le projet de révision générale n°1 de son Plan Local d'Urbanisme (PLU). Conformément au Code de l'Urbanisme, Alès Agglomération est sollicitée en sa qualité de Personne Publique Associée pour émettre un avis sur ce projet avant sa mise en enquête publique. Les pièces du dossier ont bien été réceptionnées par mail le 25 mai 2023 et le dossier est complet.

Alès Agglomération souhaite par cet **avis favorable avec recommandations**, vous faire part de ses remarques sur les différentes pièces qui composent ce dossier en lien avec les compétences communautaires et le Projet de Territoire et de Transition Écologique qui a été voté à l'unanimité par le Conseil de Communauté le 14 octobre 2021. **Toutefois, une réserve est émise concernant l'OAP du secteur de la Gare au regard des orientations relatives au stationnement et des enjeux liés au pôle touristique du train à vapeur des Cévennes.**

Afin que le service ADS puisse instruire vos demandes d'autorisations d'urbanisme dans les meilleures conditions, je vous remercie de lui transmettre le dossier de révision générale n°1 de votre PLU dès que celle-ci sera approuvée par délibération de votre Conseil Municipal.

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



Le Président d'Alès Agglomération  
1<sup>er</sup> Adjoint de la Ville d'Alès  
Conseiller Régional Occitanie

**Christophe RIVENQ**



## AVIS D'ALES AGGLOMÉRATION

### sur le projet de révision générale n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune d'Anduze

Alès Agglomération émet un **avis favorable avec recommandations** sur le projet de révision générale n°1 du PLU de la commune d'Anduze. Ces recommandations sont détaillées ci-après.

#### Rappel du contexte

---

##### Compétences d'Alès Agglomération

Alès Agglomération exerce de la même façon sur l'ensemble de son territoire à 72 communes, 11 compétences obligatoires, 3 compétences optionnelles et 10 compétences supplémentaires.

**Dans les compétences obligatoires**, on retrouve celles relatives au développement économique, au tourisme, au commerce à l'aménagement du territoire, à l'habitat, aux transports, à la politique de la ville, aux déchets, à la gestion des milieux aquatiques et à la prévention des inondations, à l'aire d'accueil des gens du voyage et à la distribution de l'eau potable.

**Dans les compétences optionnelles**, on retrouve celles relatives à la voirie et aux parcs de stationnement, à la protection et à la mise en valeur de l'environnement et du cadre de vie et aux équipements culturels et sportifs.

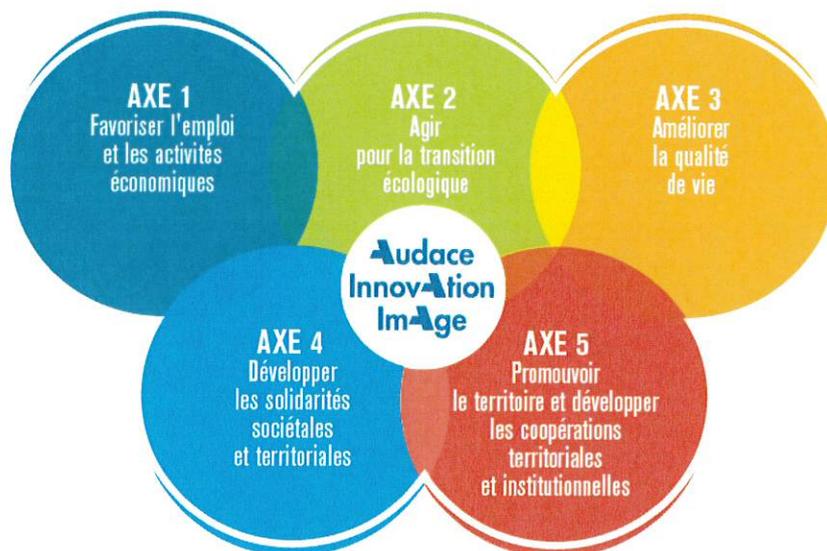
**Dans les compétences supplémentaires**, on retrouve celles relatives à l'assainissement collectif, au SPANC, à la petite enfance-enfance-jeunesse, à l'enseignement-formation, à la surveillance de protection de la ressource en eau, à la restauration scolaire, aux travaux et urbanisme, à la santé, à l'aménagement et usages numériques, au SIG et à la sécurité publique et risques majeurs.

## Le Projet de Territoire et de Transition Écologique 2021

Le Projet de Territoire a été voté à l'unanimité lors du Conseil Communautaire du 14 octobre 2021 tout comme les deux précédents en 2013 et 2018. Cinq axes stratégiques structurent désormais ce projet co-construit par les élus du territoire et ses parties prenantes (forces vives, population). Ce document « guide » constitue la feuille de route opérationnelle d'Alès Agglomération.

### Les cinq axes stratégiques

Le Projet de territoire est structuré en cinq axes stratégiques, déclinés en programmes d'actions.



## Observations émises par Alès Agglomération au regard de ses compétences communautaires

### Développement économique / Espace économique majeur de « Labahou »

*Pièces concernées : PADD, règlement écrit et graphique*

La commune d'Anduze n'accueille pas sur son territoire de zone d'activités économiques (ZAE) d'intérêt communautaire sur laquelle la Communauté Alès Agglomération exerce pleinement sa compétence en matière d'aménagement, de gestion et de commercialisation. Toutefois, par délibération en date du 21 septembre 2017, ayant pour objet les politiques communautaires de création, d'aménagement et de gestion des ZAE, Alès Agglomération a notamment identifié la zone d'activités économique de Labahou comme espace économique majeur sur le territoire qui présente des enjeux de requalification et de densification, ceci afin de permettre le maintien et le développement des PME-PMI présentes.

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 cette zone, 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).

### **Habitat / Compatibilité avec le Programme Local de l'Habitat (PLH) 2021-2026**

*Pièces concernées : Rapport de présentation, PADD, OAP*

- **Rappel des objectifs de production fixés dans le PLH**

Dans le Programme d'Actions du PLH 2021-2026 d'Alès Agglomération, il a été fixé les objectifs de production de logements suivants pour la commune d'Anduze :

- **Production de 180 résidences principales neuves (soit 30 par an) dont 54 logements locatifs sociaux (soit 30%) et 69 logements conventionnés privés,**
- **Remise sur le marché de 40 logements vacants.**

Avec 3 335 habitants recensés en 2020 (source INSEE), la commune devrait atteindre sur la durée du PLH le seuil des 3 500 habitants à partir duquel elle sera soumise aux dispositions de la loi SRU (avec un délai de 5 périodes triennales pour atteindre le taux de 20% de logements locatifs sociaux). Afin d'anticiper cette obligation, 30% au moins de la production nouvelle de résidences principales doit être affectée à des logements locatifs sociaux. 54 logements locatifs sociaux publics doivent être produits sur la durée du PLH, auxquels viendront d'ajouter les 69 logements privés conventionnés inscrits à la convention d'OPAH-RU 2021-2025. En complément, le PLH prévoit que 20% minimum de la production nouvelle de résidences principales soit réservée à des logements en accession abordable, soit 36 logements sur la durée du PLH.

- **Objectifs de production prévus dans le projet de révision générale n°1 du PLU**

**Selon les hypothèses envisagées, en prenant en compte 1,8 personnes par ménage, ce seront entre 251 et 293 logements qui sont prévus d'être construits entre 2022 et 2031, soit 28 à 33 logements par an.** 2/3 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.

**Les objectifs de production de logements prévus dans le projet de révision générale du PLU à l'horizon 2031 sont compatibles avec les objectifs fixés dans le PLH pour la période 2021-2026. Toutefois, comme mentionné dans le PLH, il conviendrait de préciser dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°2 du secteur de Fraisal Suéjol que celui-ci doit faire l'objet d'un projet d'habitat collectif dont 30% de logements locatifs sociaux.**

## Mobilité – Train à vapeur des Cévennes

*Pièce concernée : OAP*

Le projet d'écoquartier autour de la gare d'Anduze est un projet ambitieux qui permettra de requalifier l'entrée de ville sud de la commune, de proposer un programme mixte associant logements et activités économiques, mais également de renforcer la dynamique touristique du Train à vapeur des Cévennes, dont la voie de chemin de fer est propriété d'Alès Agglomération. Il est donc essentiel que ce projet conserve ce pôle touristique attractif majeur à l'échelle de notre territoire et en assure son bon fonctionnement.

Dans le parti d'aménagement présenté dans l'OAP du secteur de la Gare, le stationnement est uniquement évoqué sous l'angle de l'habitat. Or, il doit également être évoqué sous l'angle touristique. En effet, en saison estivale, la question du stationnement devient problématique avec notamment la présence d'un stationnement sauvage tout le long de la voie de chemin de fer et d'un stationnement important devant la gare. **Aussi, nous souhaitons que la problématique du stationnement soit mentionnée et que le projet qui sera mis en œuvre propose des aménagements permettant d'avoir des capacités de stationnement suffisantes et/ou que des solutions de report vers les parkings situés à proximité soient étudiées.**

Concernant la liaison des secteurs d'habitats envisagés de l'autre côté de la voie ferrée, celle-ci ne semble pas encore déterminée. Nous souhaitons vous alerter sur le fait que si une liaison piétonne sur la voie ferrée était envisagée, cela impliquerait un avertissement sonore obligatoire du train à chaque passage de cette zone, et donc un surplus de nuisance sonore pour les riverains.

## Programme « Petites Villes de Demain »

*Pièces concernées : Règlement écrit et graphique*

Le programme « Petites villes de demain » vise à donner aux élus des communes de moins de 20 000 habitants, et leur intercommunalité, qui exercent des fonctions de centralités et présentent des signes de fragilité, les moyens de concrétiser leurs projets de territoire pour conforter leur statut de villes dynamiques, où il fait bon vivre, et respectueuses de l'environnement.

La commune d'Anduze fait partie de l'une des quatre communes d'Alès Agglomération sélectionnée pour bénéficier de ce programme. La convention, signée en juillet 2023, s'articule notamment autour de plusieurs fiches-actions spécifiques à la commune. **Il convient de compléter le diagnostic sur ce point.**

Dans le cadre de la fiche action n°A 6.02, il est prévu l'extension des jardins partagés. Il faut veiller à ce que le règlement écrit et graphique permettent la réalisation de ce projet et ce d'autant plus si la construction d'abris de jardins est envisagée.

## Déchets

Cette thématique a bien été prise en compte. Alès Agglomération n'a pas de remarques particulières à formuler.

## Eau potable

*Pièces concernées : Diagnostic, règlement écrit*

- **Ressource**

**En page 262 du rapport de présentation**, il est écrit que : « *Les dépassements des volumes pompés au captage sont supérieurs au volume autorisé par la D.U.P pendant la période estivale. Ils sont dus à une augmentation de la consommation pendant cette période et à l'apparition de fuites importante* ». Cette information, provenant du rapport d'EPUR de 2014, est obsolète. En effet, en 2021, aucun dépassement de la DUP n'a eu lieu. Depuis le rapport d'EPUR, des travaux importants de renouvellement ont été réalisés et les fuites ont été réparées par la REAAL. Le rendement de 80,8 % indiqué en page 263 en atteste.

- **Alimentation**

**Concernant l'alimentation en eau potable en zones A et N** et dans le cas où certaines constructions ne seraient pas raccordées au réseau public de distribution, il faudrait rajouter la possibilité d'avoir recours à une alimentation propre (forage) conforme à la réglementation en vigueur.

## Assainissement des eaux usées

*Pièces concernées : Diagnostic, OAP, règlement écrit*

- **Assainissement non collectif**

**Dans le point 3 « La Communauté d'Agglomération d'Alès » du diagnostic (pièce 1.1)**, préciser qu'Alès Agglomération dispose de la compétence SPANC que depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2023 et non le 1<sup>er</sup> janvier 2020. Cette compétence était auparavant détenue par le Syndicat Mixte du Pays des Cévennes.

**Dans l'article 4.2.2 « L'assainissement des eaux usées » de la zone U du règlement écrit**, il convient de mentionner précisément que dans les sous-secteurs indicés « a » (UBa, UCa, UEa, UEsa, UPa), un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur est obligatoire. **Dans les zones A et N**, il convient également de préciser qu'il faut impérativement que le dispositif d'assainissement autonome soit conforme à la réglementation en vigueur.

- **Raccordement au réseau public collectif**

**En page 276 du diagnostic (pièce 1.1)**, supprimer dans la synthèse « Servitudes et réseaux », l'atout suivant : « *Schéma directeur d'assainissement quasi-finalisé dans l'attente du raccordement à la station d'épuration intercommunale* ».

**En page 166 du rapport de présentation (pièce 1.2)**, supprimer dans le paragraphe relatif à la PAC, la phrase : « [...] *le coût du branchement est déduit de cette somme* [...] ».

**En page 31 des OAP**, il faudrait rajouter que pour le secteur de Fraisal Suéjols, les dévoiements et leurs financement seront à étudier avant toute opération.

**Dans l'article 4.2.2 « L'assainissement des eaux usées » de toutes les zones du règlement écrit**, supprimer la phrase suivante : « *Lors des travaux de raccordement au réseau, ceux-ci devront être réceptionnés ou contrôlés par le service gestionnaire avant remblaiement* ». En effet, ce contrôle n'est pas réalisé par les services d'Alès Agglomération.

**En page 5 des annexes sanitaires (pièce 4.4)**, il convient de supprimer dans le chapitre « II/Réseaux d'eaux usées » que la carte du zonage d'assainissement a été réalisée dans le cadre du schéma directeur d'assainissement.

Pour rappel, le **zonage d'assainissement des eaux usées**, de compétence communautaire, devra faire l'objet d'une enquête publique conjointement avec celle menée pour la révision générale n°1 du PLU. A l'issue de cette enquête publique, ce zonage, éventuellement modifié pour prendre en compte les avis et les observations du public, sera approuvé par délibération du Conseil Communautaire d'Alès Agglomération. **Il conviendra de mettre à jour les pièces du PLU faisant références à ce zonage notamment le rapport de présentation et les annexes.**

### **Gestion des eaux pluviales urbaines (GEPU)**

*Pièces concernées : Règlement écrit et règlement graphique*

- **Guide Pratique Pluvial Urbain d'Alès Agglomération**

Le Guide Pratique Pluvial Urbain, adopté par délibération du Conseil Communautaire en date du 16 décembre 2020, a bien été intégré dans le règlement écrit.

### **Gestion du système d'information géographique (SIG)**

En phase d'approbation, la révision générale n°1 du PLU d'Anduze doit être mis au format standard CNIG en vu de sa publication sur le portail national de l'urbanisme (Géoportail de l'Urbanisme). Aussi, il doit satisfaire à certaines exigences de dématérialisation fixées par l'État.

Les dossiers numériques des documents d'urbanisme doivent être notamment transmis au service commun SIG d'Alès Agglomération à des fins de contrôle et/ou d'intégration. Il est impératif que ces dossiers soient conformes au format CNIG attendu.

Aussi, nous appelons notamment votre attention sur les quatre erreurs les plus fréquemment rencontrées par le service commun SIG d'Alès Agglomération et pour lesquelles les bureaux d'étude doivent être vigilants lors du rendu :

- **Non exhaustivité des éléments géographiques par rapport aux éléments visibles sur le plan papier approuvé.**
- **Mauvais choix de la forme géographique** souvent des données saisies uniquement en linéaire au lieu de surfacique. Le problème le plus récurrent porte sur les marges de recul, les périmètres de protection (le fait d'avoir seulement une limite sans la zone, l'information ne remonte pas dans les renseignements d'urbanisme de certaines parcelles pourtant contenues dans le périmètre).
- **Des codifications qui ne correspondent pas au libellé** et/ou abus du code autre qui peuvent engendrer de la désinformation, erreurs d'instruction...
- **Des pièces écrites vides ou avec le mauvais contenu.** Certains noms de fichiers diffèrent de celui indiqué dans la donnée géographique. Cette perte de l'information nécessite de jongler en permanence entre document papier et document numérique (perte de l'intérêt de la dématérialisation).

## **Observations émises par Alès Agglomération au regard du Projet de Territoire**

---

Le projet de révision générale n°1 du PLU d'Anduze participe à la mise en œuvre des 5 axes de développement du Projet de Territoire d'Alès Agglomération au travers différentes orientations et actions comme :

- Le projet d'éco-quartier de la Gare, projet stratégique et prioritaire pour le développement communal ;
- La poursuite de la politique économique avec la valorisation du centre-ville et le développement de la zone d'activités de Labahou ;
- Le maintien et la pérennisation de l'activité agricole (coactivité, circuits courts,...) ;
- Le développement touristique et culturel (mise en valeur du patrimoine, développement de l'offre en hébergement, label « Entreprises du patrimoine vivant »,...)

## **Observations diverses**

---

### **Pièce n°1.1 – Diagnostic territorial et état initial de l'environnement**

- **En page 11**, il est mentionné que le périmètre du SCoT du Pays des Cévennes approuvé en décembre 2013 réunit 96 communes. Ce chiffre est erroné. En effet, le

périmètre initial est composé de 120 communes. Depuis 2016, ce périmètre a évolué et le Pays des Cévennes ne regroupe plus que 95 communes. Ce nouveau périmètre sera pris en compte dans le cadre de la révision du SCoT actuellement en cours.

- **En page 12**, préciser que la révision du SCoT du Pays des Cévennes a été lancée par délibération du Comité Syndical en date du 20 octobre 2022.
- **En page 17**, il est nécessaire de supprimer le petit b) dans la partie relative au Projet Alimentaire Territoriale (PAT) et de le remplacer par les éléments suivants : « *Le PAT a été approuvé à unanimité le 14 octobre 2022. 6 orientations majeures se déclinent en 32 actions. En exemple : la création de fermes pédagogiques comme outils de médiation à la découverte du monde agricole, celle d'espaces "test" agricoles d'expérimentation, œuvrer à la reconquête pastorale, créer une légumerie au nord d'Alès, ou encore faire connaître le PAT et le rendre crédible aux yeux de tous en élaborant un grand plan de communication* ».
- **En page 22**, il faut supprimer la partie sur le Plan de Déplacement Urbain (PDU) dans la mesure où ce document n'a pas été initié sur Alès Agglomération.