

Révision du Plan Local d'Urbanisme



2. PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

Approbation du PLU : DCM du 15.05.2007

Prescription de la révision n°1 du PLU : DCM du 16.07.2020

Débat sur le PADD : DCM du 20.05.2021

Arrêt du projet de révision du PLU : DCM du 09.09.2021

Approbation de la révision du PLU : DCM du 09.06.2022 et du 06.10.22



SOMMAIRE



PREAMBULE	5
OBJET DU PADD	6
CONTENU DU PADD	6
I. ORIENTATIONS GENERALES DU PADD	7
CONTEXTE LOCAL ET PRINCIPES FONDATEURS DU P.A.D.D	8
I.1. ASSURER UN DEVELOPPEMENT URBAIN STRUCTURE ET HARMONIEUX ENTRE LES DIFFERENTS HAMEAUX ET SECTEURS	10
I.1.1. Garantir un équilibre entre les différents hameaux et affirmer le rôle moteur du secteur des Fumades et de la Maison de l'eau.....	10
I.1.2. Maintenir une croissance démographique dynamique à l'horizon 2035	11
I.1.3. Privilégier un développement urbain à l'intérieur et autour des enveloppes urbaines existantes pour limiter la consommation de l'espace	11
Objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.....	13
Etude de densification des zones déjà urbanisée.....	14
I.1.4. Développer des espaces publics de qualité et aménager les lieux forts	15
I.2. REPONDRE AUX BESOINS DES HABITANTS ET SOUTENIR L'ACTIVITE ECONOMIQUE ET TOURISTIQUE ...	16
I.2.1. Répondre aux besoins en logements et favoriser la diversification du parc.....	16
I.2.2. Permettre le maintien et le développement des activités touristiques et thermales.....	17
I.2.3. Accueillir sur le territoire des activités commerciales, de services, d'artisanat et d'agriculture	18
I.2.4. Améliorer et sécuriser les déplacements.....	18
I.2.5. Adapter le niveau d'équipements aux besoins.....	19
I.3. PRESERVER L'IDENTITE LOCALE ET LA QUALITE DU CADRE DE VIE ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER ...	20
I.3.1. Préserver les espaces naturels, agricoles et les paysages remarquables	20
I.3.2. Prendre en compte les risques naturels	21
I.3.3. Sauvegarder les ressources naturelles, notamment les ressources en eau.....	21
I.3.4. Mettre en valeur le patrimoine bâti.....	22
II. CARTES DE SYNTHESE DES ORIENTATIONS DU PADD.....	23

PREAMBULE

OBJET DU PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D) constitue une pièce obligatoire du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U).

Le P.A.D.D. est l'outil fédérateur qui définit et justifie l'élaboration du projet communal. La commune mène une réflexion globale sur l'avenir de son territoire, en vue de définir des orientations générales d'aménagement et d'urbanisme intégrant des principes de développement durable.

Des orientations d'aménagement plus précises sur certains secteurs peuvent conduire à définir des moyens que les dispositions du P.L.U. traduiront en termes réglementaires.

Ce P.A.D.D. constitue également un document d'information pour tout citoyen quant au développement de sa cité.

Il définit à partir des objectifs poursuivis, du diagnostic territorial et des normes supra-communales, les orientations générales et les objectifs fondamentaux du territoire.

CONTENU DU PADD

Le Code de l'urbanisme précise que :

« 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.

Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L. 141-3 et L. 141-8 [...], et en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article L. 151-4, le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27. [...]

I. ORIENTATIONS GENERALES DU PADD

CONTEXTE LOCAL ET PRINCIPES FONDATEURS DU P.A.D.D

Allègre-les-Fumades est une commune de 902 habitants en 2017, située dans le département du Gard, au pied des Cévennes et au cœur de la grande plaine agricole allant d'Alès à Barjac.

La commune est localisée dans la vallée de la Cèze, au Nord de Nîmes (environ 50 km), à l'Ouest de Bagnols-sur-Cèze (environ 45 km) et au Nord-Est d'Alès (environ 20 km).

Elle est globalement située à l'écart des grands axes de circulation, toutefois plusieurs départementales traversent le territoire et désenclavent la commune. La D16 permet de rejoindre directement la ville d'Alès, principal bassin d'emplois à proximité d'Allègre-les-Fumades. Il est également possible d'accéder rapidement à la RN106, voie rapide permettant de se diriger vers Nîmes, ou encore à la RD6, axe Est-Ouest reliant Alès à Bagnols-sur-Cèze.

Ainsi, le positionnement de la commune lui permet de concilier une tranquillité à l'écart de l'agitation urbaine, tout en restant connectée à ses environs (villes structurantes et axes majeurs).

Le territoire d'Allègre-les-Fumades est scindé en deux parties : la plaine agricole à l'Ouest et les forts reliefs boisés à l'Est, offrant de larges panoramas. La commune accueille une grande variété de milieux naturels, qui découlent sur une richesse floristique et faunistique importante. De ce fait, plusieurs inventaires et dispositifs de protection sont présents sur la commune et témoignent d'intérêts écologiques forts. A ce titre, elle est concernée par un site Natura 2000 sur toute sa partie Est : la ZPS « Garrigues de Lussan ».

La commune s'est développée sous forme de sept hameaux distincts de taille variable. Ces petits villages ruraux sont répartis au cœur de la plaine agricole ou sur sa limite, à flanc de relief.

Allègre-les-Fumades est reconnue pour sa station thermale qui est implantée sur le secteur des Fumades, c'est d'ailleurs la seule du département du Gard. Anciennement connue et se développant au cours du temps, elle est aujourd'hui un atout majeur pour le dynamisme et l'attractivité touristique de la commune.

Le thermalisme, la tranquillité et la beauté des paysages attirent d'une part de nombreux touristes et d'autre part, de nouveaux habitants qui s'installent sur le territoire notamment pour la qualité de vie offerte et pour son foncier abordable.

Ainsi, la commune connaît un essor démographique accentué depuis les années 2000 avec une variation annuelle moyenne de la population qui s'élève à + 2% entre 2012 et 2017.

Le PLU actuellement en vigueur a été approuvé le 20 février 2007 et révisé pour la dernière fois le 22 janvier 2014 (révision simplifiée n°1). La présente révision permettra de mettre en place un document d'urbanisme modernisé intégrant les évolutions législatives de ces dernières années (en particulier la loi dite « Grenelle II » du 12 juillet 2010 et la loi « ALUR » du 24 mars 2014), les orientations du SCOT Pays Cévennes approuvé le 30 décembre 2013 et les nouveaux objectifs du projet communal.

Allègre-les-Fumades doit désormais adapter son document aux exigences réglementaires, qui visent notamment à modérer la consommation des espaces agricoles et naturels. A cette fin, il s'avère tout particulièrement nécessaire de réduire les zones initialement prévues à une urbanisation future en proposant des extensions urbaines maîtrisées et adaptées aux besoins de la commune à l'horizon du PLU, tout en confortant les enveloppes urbaines existantes.

Elle exprime la volonté de poursuivre une croissance démographique dynamique mais néanmoins équilibrée afin de préserver la qualité de son cadre de vie. Il s'agit désormais pour la commune d'organiser un avenir qui soit profitable à la fois aux habitants, aux curistes et aux touristes.

Ainsi, les grandes orientations générales d'aménagement et d'urbanisme qui composent le projet communal d'Allègre-les-Fumades à l'horizon 2035 sont les suivantes :

- *Assurer un développement urbain structuré et harmonieux entre les différents hameaux ;*
- *Répondre aux besoins des habitants et soutenir l'activité économique et touristique ;*
- *Préserver l'identité locale et la qualité du cadre de vie environnemental et paysager*

Rappel: la carte de synthèse des orientations du PADD, présentée en fin de document, exprime et localise ses principales orientations, sans préjudice des conditions définies dans la partie écrite du document.

I.1. ASSURER UN DEVELOPPEMENT URBAIN STRUCTURE ET HARMONIEUX ENTRE LES DIFFERENTS HAMEAUX ET SECTEURS

I.1.1. GARANTIR UN EQUILIBRE ENTRE LES DIFFERENTS HAMEAUX ET AFFIRMER LE ROLE MOTEUR DU SECTEUR DES FUMADES ET DE LA MAISON DE L'EAU

La commune d'Allègre-les-Fumades se caractérise par une organisation sous forme de plusieurs hameaux ou secteurs distincts, implantés dans la plaine (Auzon, Mas Chabert, la Bégude et les Fumades) ou en situation dominante, sur promontoire ou à flanc de coteaux (Boisson, Arlinde et les Vieilles Fumades).

Le secteur des Fumades, auquel on peut adjoindre la Maison de l'eau, se distingue par une mixité de fonctions, mêlant à la fois activités thermales, touristiques et de loisirs au niveau des Thermes et ses abords, et centre administratif, socio-culturel et information touristique au sein de la Maison de l'eau.

Dans ce contexte, Allègre-les-Fumades s'attache à :

- **Affirmer le rôle moteur du secteur des Fumades et de la Maison de l'eau.**

La station thermale participe considérablement à l'attractivité de la commune et au-delà. L'objectif pour la commune est de tirer au maximum profit de cet atout. Il s'agit également de promouvoir une vie permanente sur ce secteur, pour s'étendre en dehors de la saison touristique.

Cette volonté passe à la fois par le confortement et le développement :

- **Des Thermes et de ses abords**, qui accueillent également plusieurs activités liées à l'accueil, au divertissement des touristes et curistes (Casino, restaurant, mais aussi camping, épicerie, parc arboré, etc.). La commune soutient le projet de réhabilitation et d'extension des Thermes, équipement structurant et identitaire de la commune.
 - **D'un petit lieu de centralité sur le nouveau secteur « les Fumades-l'Eden »**, qui doit participer à la vie de la commune « à l'année », en accueillant des logements et des activités de proximité (commerces, services...), tout en bénéficiant de la proximité immédiate des thermes.
 - **Du secteur de la Maison de l'eau**, à travers un développement mixte autour de cet équipement phare prévoyant le déploiement d'habitat, d'hébergements touristiques, d'un parc paysager et agricole, de stationnement...
- **Maîtriser l'urbanisation au sein des hameaux, en favorisant un développement équilibré.**
Hormis le secteur des Fumades et de la Maison de l'eau qui sera traité différemment de par sa fonction d'accueil touristique, la commune souhaite conforter l'ensemble des hameaux de façon équilibrée, en privilégiant un développement mesuré.
 - **Prendre en compte la spécificité des différents hameaux**, et notamment les contraintes d'urbanisation liées au relief et au risque d'inondation, qui façonnent le développement urbain de certains villages.

I.1.2. MAINTENIR UNE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE DYNAMIQUE A L'HORIZON 2035

La croissance démographique de la commune d'Allègre-les-Fumades a été relativement stable jusqu'en 2000 puis a connu une intensification considérable au cours de ces dernières années. Entre 2012 et 2017, la variation annuelle moyenne s'élève à +2 % pour atteindre une population de 902 habitants en 2017.

Face à son attractivité (thermalisme, qualité du cadre de vie, prix du foncier, etc.), la commune souhaite poursuivre une croissance démographique maîtrisée, tout en prenant en compte les orientations du SCOT du Pays des Cévennes.

En effet, la commune souhaite s'appuyer sur la présence des Thermes et leur développement pour notamment maintenir un certain dynamisme démographique.

Ainsi, les projections envisagées par la commune d'Allègre-les-Fumades ont été établies à l'horizon 2035, selon un taux de croissance d'environ **1,1%/an**, en compatibilité avec le SCOT du Pays des Cévennes. **Dans ce cadre, la commune envisage d'atteindre une population d'environ 1100 habitants à l'horizon 2035, ce qui correspond à l'accueil d'environ 200 habitants supplémentaires.**

Ces perspectives démographiques induisent la production d'environ 180 logements, nécessaires pour accueillir la nouvelle population envisagée à l'horizon 2035 et répondre aux besoins de la population existante. Pour rappel, le développement touristique envisagé aboutira à la création d'environ 100 hébergements touristiques supplémentaires dans le secteur de la Maison de l'Eau.

I.1.3. PRIVILEGIER UN DEVELOPPEMENT URBAIN A L'INTERIEUR ET AUTOUR DES ENVELOPPES URBAINES EXISTANTES POUR LIMITER LA CONSOMMATION DE L'ESPACE

Aujourd'hui, il est important pour la commune de concilier développement urbain et préservation des espaces agricoles et naturels. Cela passe par une modération de sa consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers.

A cette fin, la commune prévoit de :

- **Intégrer la question du réinvestissement urbain** en prenant en compte le potentiel foncier encore disponible dans les enveloppes urbaines existantes et en favorisant la réhabilitation des logements vacants, notamment dans les centres anciens de hameaux.

Les disponibilités foncières résiduelles au sein des tissus villageois déjà constitués sont encore nombreuses. Ainsi, la commune envisage de produire près de la moitié des logements au sein des enveloppes urbaines constituées (environ 85 logements), ce qui constitue une part en renouvellement urbain largement supérieure aux orientations du SCOT Pays des Cévennes (objectif de 22,5%).

(voir Etude de densification des zones déjà urbanisées en page 15).

- **Privilégier le développement urbain autour des principaux hameaux existants et du secteur des Fumades et de la Maison de l'eau.** Il s'agit de conserver la structure actuelle et de concentrer l'urbanisation, selon des extensions mesurées, autour des différents tissus villageois et du secteur des Fumades et de la Maison de l'eau.
- **Limitier l'urbanisation dans les secteurs sensibles et/ou insuffisamment équipés,** tel que le lieu-dit de Nigalen non desservi par le réseau d'assainissement et situé en zone de protection de la ressource hydrominérale (assainissement autonome interdit).
- **Adapter les zones d'extension urbaine aux besoins à l'horizon 2035.**

Le projet communal vise d'une part à réduire les zones destinées au développement de l'activité de la station thermale et d'autre part au développement de l'habitat. Ces zones ne correspondent plus aux nouvelles perspectives de développement dans un contexte législatif qui a évolué.

Aujourd'hui, le PLU prévoit au total deux secteurs de projet (zones à urbaniser) engendrant une consommation d'espace d'environ 4,3 ha (environ 3,1 ha pour la production de logements et environ 1,2 ha pour le développement touristique), situés au niveau de la Maison de l'eau et du secteur des Fumades – l'Eden.

Par ailleurs, afin de produire des logements et répondre aux besoins démographiques, le PLU prévoit également la consommation d'environ 2,5 ha en extension ponctuelle des enveloppes urbaines existantes sur les franges des hameaux.

Ainsi, la commune vise à diminuer de plus de 85% les surfaces destinées à un développement futur (en comparaison avec le PLU approuvé le 20 février 2007). Cette volonté permettra de limiter l'artificialisation des espaces naturels agricoles et forestiers au cours des quinze prochaines années.

- **Prendre en compte les orientations du SCOT Pays des Cévennes en matière de densités en logements :** la densité moyenne sera d'au moins 17 logements / ha au sein des opérations d'aménagement d'ensemble envisagées sur les zones d'extension urbaine. Par ailleurs, le PLU permettra la densification des zones déjà urbanisées.

OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN

Entre 2010 et 2020, il a été consommé environ 14,9 hectares d'espaces naturels et agricoles, soit environ 1,5 hectares/an, dont :

- Environ 14 hectares pour l'habitat (soit 1,4 ha/an) ;
- Environ 0,9 hectare pour le tourisme (soit moins de 0,1 ha/an).

Dans le cadre du PLU, la commune souhaite modérer la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain, en maîtrisant son urbanisation.

Ainsi, à l'horizon 2035, la consommation d'espace en extension de l'enveloppe urbaine existante sera limitée au maximum à environ 7 hectares (soit environ 0,5 ha/an), dont :

- Environ 5,6 hectares pour l'habitat (soit 0,4 ha/an) ;
- Environ 1,2 hectares pour le tourisme ;
- Environ 0,25 hectare pour les équipements publics (extension de cimetières).

A l'horizon 2035, la commune envisage de modérer sa consommation d'espaces dédiée à l'habitat de plus de 50% par rapport à la période précédente (2010-2020), en compatibilité avec le SCOT du Pays des Cévennes.

ETUDE DE DENSIFICATION DES ZONES DÉJÀ URBANISÉES

Dans le cadre de l'élaboration du diagnostic territorial, une analyse des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis a été réalisée (voir partie I.6 du rapport de présentation).

Cette analyse des espaces bâtis d'Allègre-les-Fumades a mis en relief un potentiel de production de logements par :

- La mobilisation des parcelles non bâties « dents creuses » ;
- La densification des parcelles bâties par division parcellaire ;
- La mutation de secteurs déjà bâtis.

La mobilisation des parcelles non bâties « dents creuses »

Il s'agit des parcelles libres qui sont localisées au sein du tissu urbain existant et qui sont potentiellement urbanisables (au regard des risques, de la topographie, des réseaux, de l'accès, etc...).

Le potentiel maximal de production logements dans les parcelles non bâties a été estimé à environ 58 logements. Ce potentiel a été comptabilisé en totalité.

La densification des parcelles bâties par division parcellaire

Elle a été calculée en repérant les grandes parcelles pouvant potentiellement être densifiées (par division parcellaire) et en prenant en considération la forme du bâti déjà présent sur les parcelles ciblées, la configuration des parcelles, la topographie, leur possibilité de desserte par les voiries, réseaux et la présence de risques éventuels.

La capacité de production de logements par division parcellaire a été estimée à environ 16 logements.

Toutefois, il est peu probable que tous ces terrains soient mis en vente par leur propriétaire et construits à court terme. La densification urbaine par découpage parcellaire dépend de la volonté des propriétaires qui ne souhaitent pas toujours vendre une partie de leur terrain pour accueillir une nouvelle construction proche de leur logement actuel. Par ailleurs, toutes les grandes parcelles ne peuvent pas faire l'objet d'une division parcellaire pour accueillir de nouveaux logements, notamment en raison de la configuration, de la topographie, de l'accès ou de capacité des réseaux parfois inaptes à accueillir de nouveaux logements.

C'est pourquoi, il a été estimé que seuls 25% des parcelles divisibles seraient mobilisées, soit un potentiel de 4 logements.

Analyse du potentiel de mutation de secteurs déjà bâtis

Il a été estimé un potentiel total de production de **23 logements** par mutation des espaces bâtis, correspondant à la mutation du site de l'Eden aux Fumades (ancienne discothèque) et la remise sur le marché de logements vacants (respectivement 7 et 16 logements potentiels). Dans le cadre du PLU, il est considéré que ce potentiel pourra être mobilisé en totalité.

Au total, le potentiel mobilisable au sein des enveloppes urbaines existantes a été estimé à environ 85 logements, dont 58 sur les parcelles non bâties, 4 sur les parcelles bâties divisibles et environ 23 par mutation des espaces bâtis (dont mobilisation des logements vacants).

I.1.4. DEVELOPPER DES ESPACES PUBLICS DE QUALITE ET AMENAGER LES LIEUX FORTS

Les espaces publics d'Allègre-les-Fumades se concentrent majoritairement dans les noyaux anciens des différents hameaux, sous forme de placettes et de petites ruelles souvent peu mises en valeur. Un parc arboré est également présent aux alentours de la station thermale et accueille un parcours de santé.

La commune souhaite :

- **Valoriser la zone inondable entre les Thermes et la Maison de l'eau sous la forme de parc public paysager et agricole.** Les parcelles garderont leur vocation agricole, un parcours piéton sera réalisé au sein de cultures de plantes aromatiques (lavande, thym, romarin, sauge, etc.), qui seront exploitées par des agriculteurs biologiques locaux. Ce nouvel espace public assurera une continuité avec le parc arboré existant et permettra une meilleure liaison entre le pôle touristique des Thermes et la Maison de l'Eau.
- **Aménager des espaces publics de proximité,** notamment au sein du hameau d'Auzon. Les nouveaux aménagements devront s'intégrer au contexte urbain, aux sites et aux paysages. Ils permettront de favoriser des lieux d'échange et de rencontre, importants pour la vie sociale et quotidienne des habitants.
- **Porter une attention particulière aux lieux forts du territoire communal :** pont d'Auzon, entrées et traversées des hameaux, carrefours principaux, etc. Ces espaces d'enjeux communaux sont fréquemment traversés et méritent un aménagement plus sensible, notamment au niveau paysager, afin de qualifier l'image renvoyée par la commune.

I.2. REPONDRE AUX BESOINS DES HABITANTS ET SOUTENIR L'ACTIVITE ECONOMIQUE ET TOURISTIQUE

I.2.1. REPONDRE AUX BESOINS EN LOGEMENTS ET FAVORISER LA DIVERSIFICATION DU PARC

Le nombre de résidences secondaires diminue fortement au cours de ces dernières années au profit des résidences principales qui augmentent sur la commune.

Le parc de logements est relativement uniforme, il est majoritairement composé de maisons individuelles de grande taille (4 pièces ou plus), occupées par des ménages propriétaires.

La commune a pour objectif d'**affirmer sa vocation touristique, tout en conciliant l'accueil d'une population résidentielle**, indispensable pour le dynamisme et la vie quotidienne de la commune. Pour cela, elle souhaite répondre à la diversité des besoins et attentes des nouveaux habitants, en diversifiant son parc de logements. Cette nouvelle offre résidentielle pourra également bénéficier aux personnes souhaitant vivre sur le territoire, en lien avec les emplois induits par l'accroissement d'activité de la station thermale.

La commune souhaite **répondre aux besoins en logements**, en :

- **Favorisant la production de logements diversifiés** : en termes de typologie (logements collectifs, habitat groupé, maisons individuelles), de surface (nombre de pièces) et de mode d'occupation (location, accession à la propriété, etc.).
- **Encourageant la remise sur le marché des logements vacants**, grâce à des opérations de réhabilitation et rénovation (y compris de rénovation énergétique avec le soutien du Conseil Départemental dans le cadre du Programme d'intérêt général « Habiter mieux »).

Cette orientation vise à pallier à la hausse des logements vacants au cours de ces dernières années, tout en sollicitant le réinvestissement urbain pour diversifier le parc de logements.

Ainsi, la commune prévoit la production d'environ 180 logements à l'horizon 2035 pour répondre aux besoins identifiés en termes de croissance démographique.

I.2.2. PERMETTRE LE MAINTIEN ET LE DEVELOPPEMENT DES ACTIVITES TOURISTIQUES ET THERMALES

L'attractivité touristique est importante sur la commune d'Allègre-les-Fumades : thermalisme, cadre naturel et paysager, offre importante en hébergements touristiques, activités sportives et de loisirs, promotion du tourisme, etc.

Elle est aussi favorisée par son positionnement, à proximité des Cévennes ou encore de la vallée et des gorges de la Cèze.

Le tourisme est donc un pilier fondateur indispensable à valoriser pour l'économie locale et la notoriété de la commune.

Ainsi, il convient de :

- **Soutenir le développement de la station thermale des « Fumades les Bains »**, à travers le projet de réhabilitation et d'extension des Thermes, le développement des hébergements touristiques, l'aménagement d'espaces publics, l'implantation d'aire de stationnement, etc.

Pour concrétiser ces ambitions, **une zone d'urbanisation est aussi envisagée autour de la Maison de l'eau**. Cette dernière permettra d'accueillir à la fois de **l'habitat et de l'hébergement touristique**.

- **Encourager le développement de l'offre en hébergements touristiques**, à travers :
 - **La production d'une nouvelle offre**, en particulier sur le secteur des Fumades et de la Maison de l'eau (environ 100 hébergements touristiques).
 - **La pérennisation des hébergements touristiques existants et le soutien au développement de formes d'accueil touristiques diversifiées**, telles que campings à la ferme, aires naturelles de camping, gîtes ruraux, chambres d'hôtes...

I.2.3. ACCUEILLIR SUR LE TERRITOIRE DES ACTIVITES COMMERCIALES, DE SERVICES, D'ARTISANAT ET D'AGRICULTURE

Comme évoqué précédemment, la commune envisage d'accueillir une nouvelle population permanente. Cette volonté doit s'accompagner d'une création d'emplois (en plus de ceux offerts par les équipements touristiques) afin d'éviter que la commune ne devienne uniquement touristique et résidentielle.

Dans le cadre du projet communal, il s'agit notamment de :

- **Soutenir le projet de réhabilitation et d'extension des Thermes ;**
- **Favoriser l'accueil de commerces et services de proximité, à proximité des Thermes ;**
- **Pérenniser les activités artisanales et commerciales existantes** (Les Fumades, Auzon, la Bégude, RD37...);
- **Encourager le maintien et l'installation des activités agricoles**, en pérennisant les espaces agricoles à long terme, ainsi que l'activité piscicole ;
- **Favoriser une diversification des activités agricoles**, tels que les activités d'accueil à la ferme par exemple. Le futur parc paysager entre les Thermes et la Maison de l'Eau agit également dans ce sens, en conciliant la culture de plantes aromatiques par des agriculteurs biologiques locaux avec l'aspect ludique d'un cheminement piéton traversant.

I.2.4. AMELIORER ET SECURISER LES DEPLACEMENTS

Le contexte rural de la commune et son organisation sous forme de hameaux incitent à une utilisation dominante de l'automobile. La commune est traversée par plusieurs routes départementales où les vitesses de circulation sont parfois élevées, créant en certains points des situations conflictuelles, dangereuses et accidentogènes.

Il apparaît donc essentiel pour la commune de :

- **Améliorer la sécurité routière des automobilistes par des aménagements et une signalétique adaptés :** carrefours dangereux, traversée de hameau à trop grande vitesse, etc.
- **Poursuivre les efforts engagés dans l'aménagement d'aires de stationnement**, principalement à proximité des centres anciens des hameaux. Un nouveau parking est également envisagé sur le hameau des Fumades, au Sud du futur parc paysager.
- **Favoriser les modes de déplacements doux sécurisés**, notamment sur le secteur des Fumades et de la Maison de l'eau, à l'intérieur des hameaux et à proximité des équipements publics.

I.2.5. ADAPTER LE NIVEAU D'EQUIPEMENTS AUX BESOINS

La commune dispose d'une offre d'équipements publics (scolaires, sportifs, de loisirs, culturels, religieux...) satisfaisante au regard des besoins. Ces derniers sont regroupés dans le secteur des Fumades et de la Maison de l'eau, ainsi qu'au hameau d'Auzon.

Bien que le projet communal ne prévoie pas de nouvel équipement public structurant, le niveau d'équipement devra être adapté aux besoins liés à la croissance démographique et au développement urbain.

Par ailleurs, la commune est également desservie par divers réseaux (eau potable, assainissement, eaux pluviales, électricité, télécommunications...) qu'il convient d'adapter à l'évolution des besoins.

C'est pourquoi, la commune souhaite ainsi :

- **Adapter les réseaux d'assainissement et notamment la station d'épuration**, en fonction des choix de développement urbain. Plus globalement, la maîtrise de l'urbanisation envisagée permettra de mieux prendre en compte la capacité des réseaux.
- **Favoriser le développement des communications numériques et électroniques :**
Il s'agit de prendre en compte le développement progressif du réseau très haut débit sur le territoire et d'anticiper le raccordement ultérieur des constructions au réseau de fibre optique.
- **Encourager le développement des énergies renouvelables** (solaire, photovoltaïque, thermique, bois-énergie...) **tout en les encadrant**, afin de favoriser leur insertion harmonieuse.

I.3. PRESERVER L'IDENTITE LOCALE ET LA QUALITE DU CADRE DE VIE ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER

I.3.1. PRESERVER LES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET LES PAYSAGES REMARQUABLES

Au-delà de l'attractivité engendrée par la présence de la station thermale, Allègre-les-Fumades offre également un cadre naturel et paysager de qualité aux usagers du territoire (habitants et touristes notamment). Les milieux naturels, organisés entre plaine agricole et relief boisé, accueillent également une richesse faunistique et floristique d'intérêt écologique.

A travers le PLU, la commune a pour ambition de :

- **Maintenir le caractère naturel des coteaux boisés à l'Est de la commune.**

Véritable poumon vert, cet ensemble forestier est concerné par plusieurs inventaires et dispositifs de protection des milieux naturels (ZNIEFF de type II, ENS « Plateau de Lussan et massifs boisés », ZPS « Garrigues de Lussan », etc.).

Ces reliefs boisés sont également le support de plusieurs promenades et offrent de nombreuses ouvertures visuelles sur le grand paysage. Ils sont très peu impactés par le phénomène de mitage et présentent des enjeux écologiques et paysagers indispensables à protéger.

- **Préserver la plaine agricole ainsi que les vallons et espaces boisés à l'Ouest du territoire.**

Cette plaine est essentiellement occupée par des cultures céréalières, elle est ponctuée par des constructions isolées (exploitations agricoles notamment) et par des structures végétales (haies bocagères, ripisylves, forêts, etc.).

Il est essentiel de protéger la plaine agricole, d'une part pour l'activité économique de la commune, mais également pour le maintien du cadre de vie, de la qualité des paysages et de la biodiversité.

- **Préserver et renforcer les corridors écologiques et les réservoirs de biodiversité constituant la Trame Verte et Bleue (TVB) du territoire.**

L'objectif communal est de maintenir les potentialités écologiques et la diversité des espèces présentes sur le territoire. Cela passe par la définition et la territorialisation des corridors et des réservoirs de biodiversité.

Le réseau hydrographique naturel et les trames végétales structurantes, supports de la trame verte et bleue et du potentiel de biodiversité du territoire, sont à préserver.

- **Préserver des éléments de paysages remarquables** : il s'agira notamment de préserver des alignements d'arbres qui participent à la qualité des paysages traversés et à l'identité de la commune.
- **Veiller à l'intégration paysagère et environnementale de l'habitat, des activités et des infrastructures.**

La commune souhaite prendre des mesures adaptées afin que les nouvelles constructions s'insèrent au mieux dans leur environnement et qu'elles respectent l'identité paysagère de la commune.

I.3.2. PRENDRE EN COMPTE LES RISQUES NATURELS

Le PLU intègre la prise en compte des risques naturels, en particulier :

- **Le risque inondation :**
 - **Le risque inondation par débordement de cours d'eau**, identifié dans le Plan de Prévention des Risques Inondations (PPRI) Auzon-Auzonnet-Alauzène. Il résulte essentiellement des deux cours d'eau majeurs qui traversent la plaine agricole (rivière Auzon / Auzonnet et l'Alauzène).
 - **Le risque inondation par ruissellement pluvial** (issu de la méthode Exzeco).
- **Le risque feu de forêt**, il impacte essentiellement toute la partie Est du territoire (reliefs boisés) et les espaces boisés de la plaine agricole (collines boisées et ripisylves notamment).
- **Le risque minier** lié aux anciennes exploitations minières, pouvant se traduire par des mouvements de terrains (effondrement de cavités souterraines).

La commune s'engage à assurer la sécurité des habitants et de leurs biens. Pour cela, elle vise notamment à réduire au maximum leur vulnérabilité, en évitant d'accueillir de nouvelles constructions dans les zones à risque.

I.3.3. SAUVEGARDER LES RESSOURCES NATURELLES, NOTAMMENT LES RESSOURCES EN EAU

Le réseau hydrographique de la commune d'Allègre-les-Fumades occupe une place importante dans le territoire, principalement organisé autour de l'Alauzène, l'Auzonnet et l'Auzon.

La commune est également concernée par de nombreuses sources dont les plus importantes sont la source d'Arlinde et les sources des Fumades ayant données naissance à la station thermale.

Ainsi, la commune vise comme objectif de :

- **Assurer la qualité des ressources en eau**, qu'elles soient d'origine souterraine ou superficielle.
- **Valoriser la présence de l'eau par l'entretien des berges** : les rivières qui traversent le territoire participent activement à la structuration du paysage et à la préservation de la biodiversité.
- **Protéger durablement les sources thermales** à l'origine de l'unique centre de cure dans le Département du Gard. C'est aussi un enjeu majeur pour conserver le statut de « *Terre d'eaux et de Bien-être* » de la commune. Aujourd'hui, l'établissement est alimenté en eau minérale thermale par le forage profond Phénix, exploité depuis 2008 et dont l'autorisation définitive a été accordée en 2010.

I.3.4. METTRE EN VALEUR LE PATRIMOINE BATI

De nombreux éléments de patrimoine bâti apparaissent sur la commune d'Allègre-les-Fumades et sont caractéristiques de l'identité locale. Ils participent à la mémoire de l'histoire de la commune ainsi qu'à la dynamique du territoire (tourisme, loisirs et cadre de vie).

Ainsi, la commune souhaite :

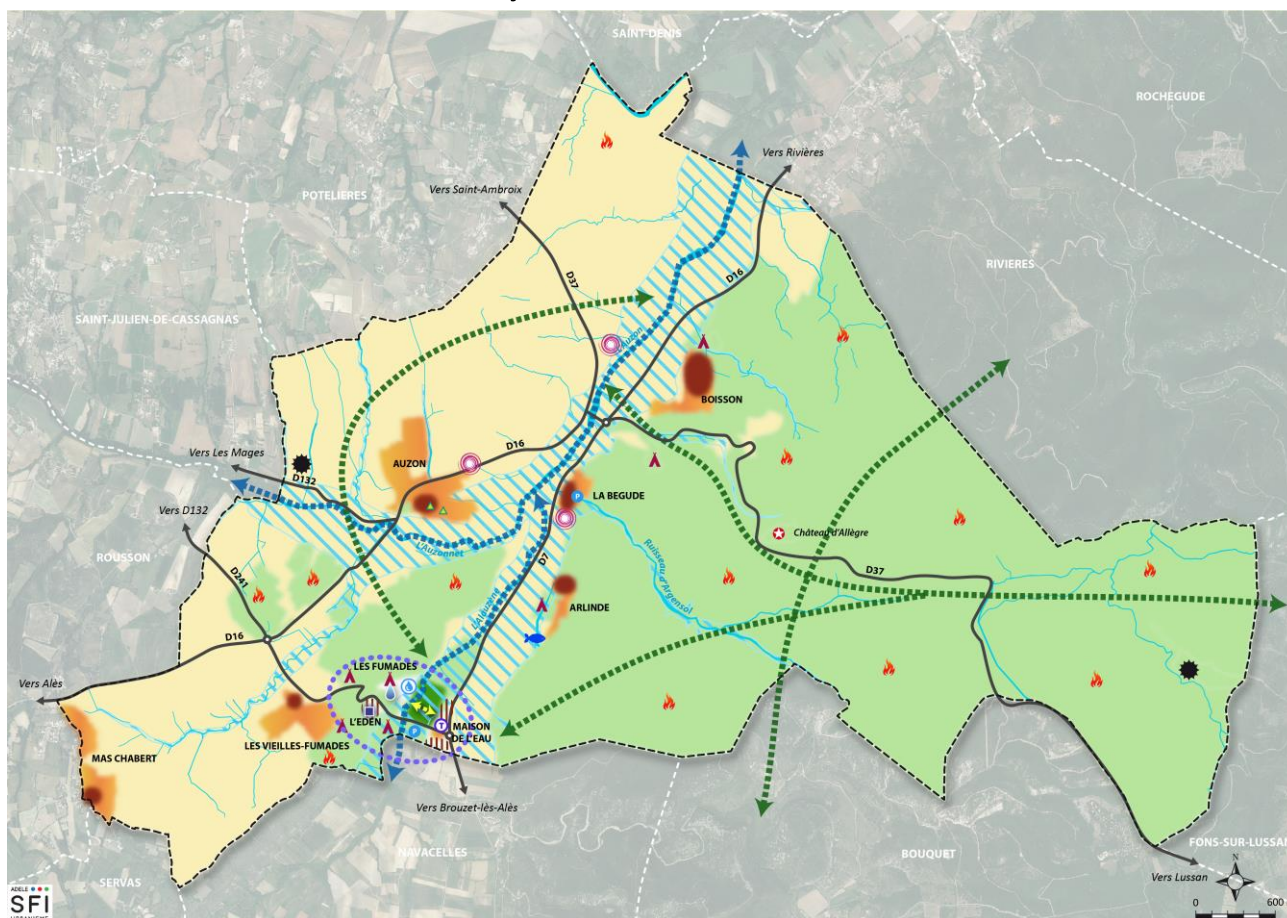
- **Valoriser le patrimoine bâti historique** : un certain nombre de constructions ne font pas l'objet de protection institutionnalisée et ont pourtant une forte valeur locale (la Chapelle et le lavoir d'Arlinde, l'église de Boisson, l'Arche romaine, le Temple des Fumades, l'Église d'Auzon, etc.). La commune affirme la volonté de conserver et mettre en valeur ce petit patrimoine.

La protection du Château d'Allègre-les-Fumades, inscrit à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques, est également à prendre en compte afin de préserver ses vestiges et l'aménagement du domaine.

- **Préserver les formes urbaines et architecturales des hameaux anciens** : pour cela, la commune a pour ambition d'encourager une restauration harmonieuse du bâti ancien en veillant à la cohérence entre le nouveau et l'existant.

II. CARTES DE SYNTHÈSE DES ORIENTATIONS DU PADD

Carte de synthèse des orientations du PADD

**I. ASSURER UN DEVELOPPEMENT URBAIN STRUCTURE ET HARMONIEUX ENTRE LES DIFFERENTS HAMEAUX ET SECTEURS**

- Maîtriser l'urbanisation au sein des hameaux en favorisant un développement équilibré
- Adapter les zones d'extension urbaine aux besoins à l'horizon 2035
- Affirmer le rôle moteur du secteur des Fumades et de la Maison de l'eau
- Valoriser la zone inondable entre les Thermes et la Maison de l'eau sous la forme d'un parc public paysager et agricole
- Aménager des espaces publics de proximité
- Limiter l'urbanisation dans les secteurs sensibles et/ou insuffisamment équipés

II. REPONDRE AUX BESOINS DES HABITANTS ET SOUTENIR L'ACTIVITE ECONOMIQUE ET TOURISTIQUE

- Soutenir le développement touristique la station thermale des Fumades les Bains
- Encourager le développement d'hébergements touristiques
- Pérenniser les hébergements touristiques existants et soutenir le développement de formes d'accueil touristiques diversifiées
- Pérenniser les activités existantes
- Favoriser l'accueil de commerces et services de proximité
- Favoriser les modes de déplacements doux sécurisés
- Poursuivre les efforts engagés dans l'aménagement d'aires de stationnement
- Pérenniser l'activité piscicole

III. PRESERVER L'IDENTITE LOCALE ET LA QUALITE DU CADRE DE VIE ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER

- Maintenir le caractère naturel des coteaux boisés, vallons et espaces boisés
- Préserver la plaine agricole
- Préserver et renforcer les corridors écologiques (terrestres et aquatiques)
- Prendre en compte le risque inondation (par débordement de cours d'eau)
- Prendre en compte le risque feux de forêt
- Valoriser la présence de l'eau par l'entretien des berges
- Protéger durablement les sources thermales
- Préserver et mettre en valeur le Château d'Allègre
- Préserver les formes urbaines et architecturales des hameaux anciens