DÉPARTEMENT DE L'HERAULT

COMMUNE DE LAMALOU-LES-BAINS

PLAN LOCAL D'URBANISME

RÉVISION N°2

- 2 -

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

DOSSIER D'APPROBATION

Prescription par D.C.M. du 07/04/2003
Arrêt du projet par D.C.M. du 18/11/2013
Approbation par D.C.M. du 07/03/2017

Avec le concours de.

Mairie de Lamalou-les-Bains

3, Avenue Clémenceau
34240 LAMALOU-LES-BAINS
Tél. 04.67.95.63.07
Fax. 04.67.95.87.70
mairie.lamalou@wanadoo.fr

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@groupelamo.fr

Commune de Lamalou-les-Bains

ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Projet d'Aménagement et de Développement Durable

SEBLi
Société d'équipement du Biterrois et de son littoral
Aménager le territoire

15, place Jean Jaurès
Cs 642
34536 BEZIERS cedex
contact@sebli.fr
tel : 04.67.28.28.49

SOMMAIRE

Préambule

Qu'est ce qu'un PADD ?

Quelle est sa portée ?

Quel projet pour Lamalou les Bains ?

Son élaboration

Bien dimensionner le projet afin de maitriser la consommation de l'espace et d'optimiser l'usage de la ressource foncière

Quels enjeux pour la Commune de Lamalou les Bains?

Enjeu n°1 - Affirmer le rôle de Ville Thermale au travers de l'aménagement et de l'équipement du territoire communal

1er objectif : Valoriser le patrimoine urbain, identité de la commune

2ème objectif : Valoriser le patrimoine « eau thermale»

3ème objectif : De nouveaux services et équipements pour élargir la vocation de ville thermale

Enjeu n°2 - Imaginer un codéveloppement de la ville et de son territoire naturel

1er objectif : Façonner les franges urbaines comme de véritables liens entre l'urbanisation et l'espace naturel

2ème objectif : Gérer et préserver « l'Ecrin vert » et mettre en valeur les richesses du patrimoine

3ème objectif : Maintenir une activité agricole en adéquation avec les caractéristiques du territoire

Enjeu n°3 - Accueillir ses habitants, les curistes et les touristes : L'ambition d'être un Bourg-centre

1er objectif : Favoriser une diversité d'habitat pour répondre aux besoins des différentes populations

2ème objectif : Conforter les fonctions urbaines liées au statut de bourg centre

3ème objectif : Mieux circuler et se déplacer autrement

4ème objectif : Les conditions techniques d'accueil nécessaires au développement de la commune

Préambule

Qu'est ce qu'un PADD?

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune pour les années à venir. Il vise à garantir la mise en œuvre d'un projet urbain défini en prenant mieux en compte les questions de protection et de valorisation de l'environnement.

Conformément à l'article L123-1 du Code de l'urbanisme, il est l'une des pièces constitutives du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Créé par la Loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU du 13 décembre 2000), et réaffirmé par la loi Urbanisme Habitat (Loi UH du 02 juillet 2003), il doit permettre aux communes d'exprimer les choix d'aménagement et d'urbanisme retenus à l'échelle du territoire. La loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement (dite « Grenelle 2 ») apporte de nouvelles dispositions dans l'élaboration des Plans Locaux d'Urbanisme, et notamment sur leur PADD dont elle a élargi et précisé le contenu. Ces modifications concernent pour l'essentiel la prise en compte de l'environnement au travers de trois enjeux:

- Lutter contre l'étalement urbain et le changement climatique,
- Préserver la biodiversité et les paysages,
- Préserver la ressource en eau et prévenir les risques.

Il s'inscrit également dans une logique de développement durable, c'est-à-dire envisager le potentiel de développement économique et social sur le territoire de la commune, en prenant en compte la dimension environnementale. Une évaluation des incidences sur l'environnement des orientations du PADD sera d'ailleurs effectuée dès leur retranscription dans le plan de zonage et le règlement.

Quelle est sa portée?

Le PADD n'est pas directement opposable au permis de construire mais doit, en revanche, être articulé avec les autres pièces du PLU. Il s'impose notamment aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Il doit être retranscrit règlementairement pour les projets à mettre en œuvre à court terme.

Il est le document qui inscrit le PLU dans une véritable démarche de projet. Le PADD est l'expression du projet communal.
Il est également un outil pédagogique, permettant d'exposer de façon claire le projet urbain de la commune.

Article L.123-1-3 du Code de l'Urbanisme

"Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.
Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, 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.
Il fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain."

Quel projet pour Lamalou les Bains ?

Son élaboration

Le PADD constitue l'élément central de l'élaboration du PLU puisqu'il présente le projet politique de la Commune.

Ainsi, les orientations générales du PADD ont été élaborées en prenant en compte:

- Le diagnostic du territoire, concerté,
- Les ambitions des élus de la Commune,
- Les préconisations de l'Etat (au travers notamment du Porter à connaissance),
- Les préconisations des partenaires institutionnels rencontrés (collectivités territoriales, chambres consulaires…),
- Les orientations de la Charte du Parc Naturel Régional du Haut Languedoc (au travers de son Porter à Connaissance),

Ces orientations générales ont fait l'objet d'un débat en Conseil Municipal du 23 janvier 2012.

Ce document sera ensuite enrichi suite aux avis des personnes publiques associées, aux débats et à la concertation avec les habitants et la société civile.

Bien dimensionner le projet afin de maitriser la consommation de l'espace et d'optimiser l'usage de la ressource foncière

Dans un souci de gestion économe de l'espace, la Commune s'est attachée à identifier les besoins réels en terme d'urbanisation à court et moyen terme.

Plusieurs données sont à prendre en compte pour évaluer ces besoins :

- Anticiper l'accueil de nouveaux habitants, parmi lesquels ceux liés à l'essor du tissu économique (dont les professionnels médicaux et du tourisme) et pouvoir disposer d'une offre diversifiée de logements ;

- Permettre l'accueil dans des conditions les plus adaptées, d'une clientèle touristique curiste toujours plus nombreuse. En effet, la fréquentation de l'établissement tenu par la Chaîne Thermale du Soleil enregistre une hausse régulière (actuellement 12 000 personnes par an). Selon les projets d'extension de cette activité, par exemple, l'obtention d'un nouvel agrément santé, entrainerait la venue d'une clientèle encore plus importante. Son impact devra être géré en terme de capacité d'accueil adapté, de déplacement, d'offre de services… ;

- Accompagner l'évolution du secteur économique touristique qui nécessitera de développer la capacité d'accueil et d'hébergement, la création de nouveaux équipements, et l'accueil de nouveaux salariés, permanents et saisonniers.

Une urbanisation maitrisée et phasée dans le temps

Le projet d'aménagement et de développement durable de la commune prévoit un développement de l'urbanisation organisé avec un objectif de croissance modéré sur les années à venir.

Afin d'évaluer au mieux les besoins à venir, la Commune a envisagé un scenario de croissance modéré pour sa population permanente, et également pris en compte l'accueil de population non résidente (curistes principalement). Concernant la population permanente, les besoins ont été évalués sur la base d'une croissance moyenne de la population de 1% / an d'ici à 2030. Ce qui porterait à environ 2930 le nombre de lamalousiens (soit 550 habitants supplémentaires).
Actuellement, 40% du parc est dédié au logement secondaire. La croissance de ce parc, en lien avec l'essor économique, est à anticiper. L'essor du nombre de curistes et touristes pourra nécessiter dans le temps, l'ouverture à l'urbanisation de nouvelles zones permettant leur accueil dans des conditions favorables et de diversifier les modes d'hébergement proposés.

Au regard de la croissance moyenne de la population annoncée, les besoins sont évalués à environ 500 logements, dont une partie sera dédiée aux logements secondaires. Sur cette base (et avec un ratio de 1.9 personne/ ménage), un minimum de 300 logements sont nécessaires pour l'accueil de la population résidente et 150 à 200 logements pour la population non résidente (logements secondaires).

Les opportunités foncières pour l'accueil des nouvelles populations sont à répartir dans les zones urbanisées (U) d'abord, puis dans les zones à urbanisées (AU) pour compléter et diversifier l'offre. La capacité d'accueil des secteurs en U a été évaluée à sa capacité maximale, à savoir environ 230 logements. Or, toutes les dents creuses n'ont pas vocation à être urbanisées : problèmes d'accessibilité ou de desserte des réseaux, parcelles enclavées, soumises à des risques (aléas forts)… D'autres sont volontairement conservées comme espace de respiration en ville. Enfin, certaines sont d'ores et déjà, en cours de commercialisation. Les disponibilités réelles en zone U ne sont donc pas très importantes. A l'avenir, la capacité d'accueil en AU pourra être adaptée à cette réalité.

Cette évaluation ne prend pas en compte les compte les besoins en terme d'ouverture à l'urbanisation nécessaires à l'accueil de nouveaux projets dans les domaines du tourisme (équipements, hébergement), de la santé ou du thermalisme, ou l'extension de projets existants, qui pourraient nécessiter à l'avenir l'utilisation de nouvelles réserves foncières. Leur ouverture sera phasée dans le temps en fonction des besoins et capacités d'accueil du territoire. Leur localisation dépendra également de leur objet.

Quelle urbanisation pour demain ?

Afin de maitriser la consommation de son espace et limiter l'étalement urbain aux réels besoins d'urbanisation, la commune de Lamalou les Bains envisage son développement :

- En privilégiant l'urbanisation des dents creuses existantes dans les secteurs déjà urbanisés
- En ouvrant de manière progressive et réfléchie de nouveaux secteurs à l'urbanisation, en continuité des secteurs existants

Concernant **l'urbanisation des dents creuses**, l'enjeu est d'organiser et de rationnaliser l'utilisation de ces espaces. Il s'agira de règlementer la construction afin de permettre une bonne l'intégration des nouvelles réalisations et de maintenir la qualité des espaces. Ces actions participent à la densification du tissu urbain, notamment dans le centre ville. Le hameau de Bardejean est également concerné.

La politique de requalification ou de réhabilitation des bâtiments délaissés en centre ville, menée par la Commune depuis plusieurs années, participe également à cette volonté d'optimiser l'usage de la ressource foncière.

La Commune doit donc pour préparer son avenir, **étendre son urbanisation**, compte tenu de la nécessité de développer de nouveaux programmes et des faibles disponibilités exploitables. Les secteurs pressentis pour l'urbanisation future le sont en fonction de la logique d'organisation du territoire, de la prise en compte des risques, des enjeux environnementaux, paysagers et de la topographie, mais également des questions d'accessibilité et de déplacement.

Lamalou les Bains souhaite donc privilégier l'extension de nouveaux secteurs à vocation principale d'habitat, en continuité de l'urbanisation actuelle. Le développement de projets à vocation touristique, dans le cadre d'une réflexion portée à l'échelle intercommunale sur le tourisme nature /sport et loisirs / bien-être est davantage envisagé hors continuité urbaine. Conçus en complémentarité et en lien avec le golf et la Voie verte, ces projets seront situés à leur proximité et dans un cadre adapté à leurs vocations et cibles.

Ainsi la Commune de Lamalou les Bains a fixé ses objectifs de croissance urbaine et d'utilisation de l'espace de manière raisonnée et cohérente avec les besoins réels de la population et les capacités de développement économique de son territoire.

Quels enjeux pour la Commune de Lamalou les Bains?

Lamalou les Bains se développe donc mais souhaite avant tout conserver la qualité de vie dont elle bénéficie. La volonté est donc forte de concevoir une extension maitrisée, limitant l'étalement urbain et, cohérente avec les besoins identifiés.

Elle propose un développement équilibré entre l'accueil d'activités économiques et d'habitat, et la préservation des espaces agricoles et naturels. Au niveau social, les enjeux sont également forts : offrir les conditions de vie de qualité aux habitants et aux différents résidents, mais également faire face au handicap, en prévoyant l'accueil de personnes en souffrance physique, nécessitant une adaptation forte de la ville mais aussi de ses hébergements et équipements.

Au regard des conclusions du diagnostic sur l'évolution et les besoins à venir de la Commune, et en prenant en compte au mieux les forts enjeux environnementaux de ce territoire, mis en exergue par l'EIE, le PADD a été structuré autour de trois enjeux identifiés comme majeurs :

- ***Ville thermale et santé*** : cette fonction est à l'origine de l'image, de l'essor et la forme et du fonctionnement urbains. Elle est son identité, à maintenir et à affirmer.

- Une volonté marquée de ***prendre en compte l'environnement de manière intelligente et constructive***: le développement urbain est contraint par le site, il s'agit d'en faire un atout et de mettre en œuvre les stratégies nécessaires à la préservation et à la valorisation de son patrimoine environnemental remarquable.

- La ville de Lamalou les Bains doit se développer en prenant en compte ***son rôle de bourg centre***, et ainsi apporter les ressources suffisantes pour satisfaire aux attentes de ses différents usagers.

ENJEU n°1 : Affirmer le rôle de Ville Thermale au travers de l'aménagement et de l'équipement du territoire communal

Affirmer son rôle et son image de Ville Thermale, voila l'un des enjeux –clés pour la commune de Lamalou les Bains.

Cet enjeu est économique avec l'accueil de plus de 12 000 curistes / an mais également urbain : la ville thermale est associée à une image. Ses caractéristiques s'appuient sur plusieurs éléments :

- ***La composition de l'espace public***. La ville thermale se développe autour de ses sources et de ses griffons, mais aussi de ses bassins et de ses fontaines. Elle s'adapte à une topographie paysagère tournée vers les massifs montagneux, apportant calme et bien être par la préservation du site et la qualité de l'air, par opposition aux villes industrialisées. Elle s'organise autour des axes principaux de circulation, qui s'inspirent des promenades de la ville haussmannienne, bien marqués, structurants et arborés. La ville se développe telle une cité-jardin, autour d'espaces de respiration, de jardins, de promenades.

- ***Le patrimoine architectural***. Le tissu urbain est marqué par des bâtiments à l'architecture caractéristique, souvent dédiés au public : établissements de bains et de santé, équipements de sports et de loisirs, hôtels et autres établissements d'accueil. Ces bâtiment assurent le prestige de la station et participent fortement à sa promotion et à son image, indépendamment de la réputation des vertus thérapeutiques de ses eaux thermales. La ville est un lieu où se mêlent deux cultures: celle de la clientèle exogène, touristique, en recherche d'équipements thérapeutiques, de loisirs (dont le golf et le théâtre) et d'un environnement naturel, et celle d'une culture locale longtemps restée rurale.

Ainsi, la ville thermale est une ville à forte identité patrimoniale, "*conçue comme une cité idéale pour réparer les méfaits de la ville industrielle, guérir le corps malade et lui donner les bienfaits du confort et du bien-être*"[1]

L'identité de Lamalou les Bains s'est forgée autour de ses sources et de ses thermes. Son patrimoine architectural et urbain de qualité retrace son histoire. Le cœur de ville ancien mêle architecture méditerranéenne et thermale. Il est donc important que la Commune s'inscrive dans une dynamique de valorisation et de rénovation de cet héritage. Pour cela, elle doit conforter son image de Ville Thermale par la mise en valeur de son patrimoine urbain et culturel, mais également préservation et valorisation de ce qui a fait la richesse de ce territoire : ses sources.

Ville thermale d'excellence, Lamalou les Bains développe chaque année un peu plus cette activité au travers de son établissement thermal. Au fil du temps, les activités liées à la santé se sont, elles aussi, de plus en plus développées, et notamment le champ de la rééducation fonctionnelle. Ces activités représentent un atout économique majeur pour la commune et plus largement pour le bassin de vie. Néanmoins, Lamalou les Bains doit entrer dans une nouvelle dynamique en mettant en avant ses potentialités par une diversification de ses activités, notamment dans le champ du tourisme.

Orientations générales traités dans cet enjeu

Aménagement et urbanisme
Equipements, notamment offre de services et loisirs
Habitat : patrimoine bâti et forme urbaine
Préservation du patrimoine
Préservation et valorisation des ressources naturelles

[1] *Colloque sur les Villes d'Eaux à Salies du Béarn – Bernard Toulier, Conservateur en chef du patrimoine.*

1er objectif : Valoriser le patrimoine urbain, identité de la commune

L'un des atouts de la commune de Lamalou les Bains est la qualité de certains éléments bâtis, hérités de son histoire et de son activité thermale. Sans vouloir en faire une ville-musée, la protection et la valorisation de ce patrimoine identifié dans le diagnostic sont importantes car elles assurent la pérennité de l'image des lieux.

Ces éléments bâtis offrent un cadre de qualité aux différents usagers de la Commune. Ils permettent également d'identifier le cœur urbain autour duquel l'animation de la cité s'est développée.
Il en est de même dans le cœur des hameaux avec les éléments de patrimoine historique. Ils sont donc à conforter et à préserver.

Ainsi, il est d'autant plus important pour la Commune de valoriser son patrimoine et son histoire, qu'ils sont un atout pour sa mise en valeur touristique. Cette démarche doit favoriser les changements de perception : d'édifices et de lieux à vocation médicale vers des sites de qualité dont l'image repose sur l'identité historique et architecturale, révélée par le patrimoine thermal.

Moyens mis en œuvre :

Préserver le patrimoine bâti typique de la ville thermale

Lamalou les Bains est une commune thermale relativement récente. Pour autant, son développement s'est fait dans la logique de construction des villes thermales. Nombre d'éléments de son patrimoine bâti en sont donc représentatifs : un établissement thermal, des maisons de maîtres longtemps dédiées à l'hébergement, un casino, de grands hôtels...

Le patrimoine thermal exprime des caractéristiques architecturales et d'organisation qui lui sont propres. Il renferme les témoignages d'une période plus étendue dans le temps que d'autres patrimoines. Il peut effectivement faire référence à la période antique, allant jusqu'à l'époque contemporaine, voire même à présenter une image moderne et innovante avec la création des centres thermoludiques.

- ***En identifiant les éléments bâtis ayant une valeur patrimoniale et identitaire, et en y définissant des mesures de protection***
- ***En favorisant la revalorisation et la requalification du patrimoine bâti tel que les bâtiment de caractère en lien avec l'image de ville thermale; le patrimoine privé ou public ayant un intérêt en terme architectural, historique ou stratégique : l'ancien centre Bourgès, l'ancienne mairie, les Etablissements thermaux, le patrimoine situé autour de la place De Gaulle, la Chapelle Privat, ... comme cela vient d'être fait pour l'Hôtel Mas.***

Conforter les espaces emblématiques de la ville thermale

Les thermes, longtemps restés le seul monument de la station, sont au fil des années devenus une simple composante du complexe thermal multi-sites. L'hébergement est distinct des centres de soin et laisse apparaitre nombre d'auberges, maisons d'hôtes ou encore des maisons particulières, plus tard des hôtels. Ils proposent des espaces de restauration et de jeux. A partir de 1850, l'établissement thermal devient monumental et symbolise la prospérité de la station. Son esthétique est un savant mélange de références antiques et d'architecture locale. Des buvettes créées autour des fontaines, mettent en scène les sources, richesse de la station. La promenade et le repos étant

associés aux soins, le parc dit thermal est l'un des éléments emblématiques, planté d'arbres à essences diverses, jalonné de bancs et d'un kiosque à musique. L'arrivée du chemin de fer est aussi en lien avec le rôle de station thermale, permettant d'acheminer directement les curistes jusqu'à la ville d'eaux.
L'entrée de bourg, avec le majestueux Pont Carel illustre cette image de ville thermale. Il est aujourd'hui considéré comme la porte d'entrée du territoire communal car les entrées de ville ne sont pas formalisées. Au regard de la place structurante de Lamalou sur son bassin de vie, de sa fréquentation croissante et de ses ambitions touristiques, les entrées de ville sont donc à qualifier.
Ces éléments de patrimoine contribuent à l'image et à la qualité de la Ville ; à ce titre, ils doivent être valorisés. Ainsi, certaines règles permettant de conforter et de valoriser ces éléments de patrimoine sont intégrés dans le règlement du plan local d'urbanisme.

- ***En requalifiant le cœur de ville, entre le carré des Halles et l'Avenue Charcot, notamment par la mise en valeur des façades, de l'activité, des espaces publics et ceux dédiés aux publics. Ce secteur doit être attractif, accessible et de qualité, renforçant son statut de « centre de vie ».***
- ***En mettant en valeur le patrimoine lié à l'histoire de la commune : création et rénovation de fontaines et de kiosques, mise en valeur des placettes***
- ***En valorisant les parcs urbains, en favorisant leur extension et le traitement paysager des espaces publics, afin d'offrir des espaces de respiration de qualité et plus nombreux, face au nombre croissant de visiteurs et usagers : création de nouveaux jardins vers l'Hôpital, extension du jardin japonais, mise en scène paysagère de l'entée de ville et des berges du Bitoulet…***
- ***En aménagent les entrées de ville depuis Taussac la Bilière, le Poujol sur Orb et Hérépian. Au-delà de la prise en compte strictement règlementaire des entrées de ville, un principe de requalification paysagère et de mise en valeur est posé. Les entrées de ville sont porteuses d'image ; elles doivent en refléter la qualité de vie et asseoir l'image de station thermale.***
- ***En traitant les abords des axes principaux d'accès : végétalisation des abords, limitation des enseignes publicitaires…***

2ème objectif : Valoriser le patrimoine « eau thermale»

L'Eau est l'élément clé du développement de Lamalou les Bains.

Elle a guidé et contraint son urbanisation le long des vallées de l'Orb et du Bitoulet. Elément naturel, la Ville a appris à la maîtriser en prenant en compte ses débordements, en définissant des zones potentiellement inondables et en prenant partie des bienfaits qu'elle apporte : terres fertiles, biodiversité importante…

Elle est à l'origine de la croissance de Lamalou, station thermale et touristique. La découverte et la valorisation des propriétés des eaux issues de différentes sources a conduit au développement du hameau de Lamalou au détriment de celui de Villecelle. L'exploitation thérapeutique de l'eau issue de certaines des ses sources a permis son essor économique et la construction d'une véritable station thermale, faisant de Lamalou les Bains une commune économiquement riche et dynamique.

Elle est enfin une ressource qu'il s'agit de protéger afin qu'elle demeure une richesse pour ce territoire et pour ses habitants. Avec une ressource souterraine importante (16 griffons / sources identifiés à ce jour), la ville peut envisager d'asseoir son développement autour des vertus de ses eaux et d'en diversifier les usages.

Cependant, elle doit en maitriser l'usage et la consommation, afin de la préserver, et garantir sa protection notamment contre les pollutions.

Moyens mis en œuvre :

Préserver la ressource

L'Eau a permis le développement puis l'essor économique de la commune. Mais elle est avant tout une ressource naturelle qu'il s'agit de préserver des pollutions potentielles, de la surconsommation... Son usage doit donc être contrôlé et limité. La conservation par la Commune de la propriété des sources est une des garanties sur la mise en œuvre de ces principes.

- ***En favorisant les actions de préservation de l'environnement autour des sources d'eau thermale. La définition de périmètres de protection pourra être accompagnée d'actions ou de mesures incitatives visant à limiter les risques de pollutions : limitation du type d'activités, incitations aux cultures biologiques***
- ***En procédant à un inventaire des sources accessibles et à leur analyse (qualité, propriétés, débits…) afin d'envisager de nouvelles exploitations***

Valoriser la ressource

L'Eau, associée au domaine de la santé, sont à la base de l'économie locale. Compte tenu de l'importance et de la diversité des ressources, d'autres possibilités de valorisation peuvent être envisagées, direction souvent prise par les stations thermales. L'exploitation des sources participe à l'essor de la commune et lui permettra de conforter son économie, de diversifier et d'accroître ses emplois, d'attirer de nouvelles populations (résidents, touristes, curistes). L'impulsion de ces nouvelles activités par la collectivité sera le gage préalable d'un contrôle sur la ressource, aussi bien quantitatif que qualitatif.

- ***En préservant et requalifiant le petit patrimoine lié à l'eau, venant assoir l'image de la ville d'eau : fontaines, kiosque à eau…***
- ***En favorisant une exploitation raisonnée de nouvelles sources pour lesquelles des vertus thérapeutiques ont été reconnues : exploitation à visée thermale / santé, mais aussi à visée thermale / touristique pour des activités de bien-être, remise en forme…***
- ***En créant autour de ses bienfaits de nouvelles activités économiques : cosmétologie, mise en bouteille…***
- ***En permettant l'usage pour l'exploitation énergétique (géothermie) si les caractéristiques de la ressource le permettent***

3ème objectif : De nouveaux services et équipements pour élargir la vocation de ville thermale

Thermalisme et rééducation fonctionnelle sont clairement identifiés comme étant les deux piliers majeurs de l'économie locale.

L'établissement thermal, géré par la Chaîne Thermale du Soleil, accueille plus de 12 000 curistes par an, répartis sur les secteurs de la rhumatologie et de la neurologie.

L'offre d'hébergement, de restauration, de services doit être adaptée à la clientèle curiste d'une part mais aussi aux nombreux touristes en villégiature dans la région.

Le premier enjeu pour Lamalou est de conforter l'offre existante, voire de la mettre à niveau mais aussi de permettre l'implantation de services ou activités manquantes (dont praticiens médicaux).

Le second enjeu est d'attirer une clientèle nouvelle : de nouveaux résidents, de nouveaux curistes mais surtout une clientèle touristique qui compte-tenu de l'offre actuelle ne s'arrête pas à Lamalou Les Bains, malgré les équipements existants et le potentiel du territoire.

La rééducation fonctionnelle représente une capacité d'accueil répartie dans chacun des centres médicaux hautement spécialisés, de 750 patients. Chaque établissement bénéficie d'accréditations dans le cadre d'une démarche de qualité, encadrée par l'Agence régionale de Santé

Moyens mis en œuvre :

Favoriser le maintien des équipements « Thermalisme et santé » par une offre de services adaptée

Thermalisme et santé impliquent des attentes et des besoins spécifiques sur un territoire, avec une saisonnalité peu marquée. Les pathologies traitées tant au niveau thermal que médical sont relativement lourdes. De fait, les attentes en terme de services, d'hébergement, d'accessibilité… sont spécifiques. L'accueil des accompagnants est également à prendre en compte.

Ainsi, afin de conforter le maintien, voir le développement, de ces activités de soin, la Commune doit pouvoir offrir à ces usagers les meilleures conditions d'accueil possible.

- ***En facilitant l'implantation en cœur de ville, de nouveaux services à destination des publics en cure ou en rééducation : lieux de vie, lieux d'hébergements adaptés, de soins, d'échanges, de loisirs… tels qu'une maison du curiste, à proximité des sites de cure et d'hébergements***
- ***En favorisant l'implantation d'activités médicales et paramédicales nécessaires pour un accueil de qualité aux habitants, curistes et patients résident, temporaires ou permanents, sur la commune***
- ***En assurant l'accès à l'ensemble des équipements pour les personnes à mobilité réduite et leur circulation dans la ville, par la mise en œuvre par la Commune du plan d'accessibilité et par la mise en œuvre d'actions visant à inciter les propriétaires privés à intégrer cette démarche***

Conforter l'attractivité du territoire en créant une offre de services dédiée au tourisme de nature, de loisirs et de bien-être

Autre atout important, Lamalou les Bains bénéficie d'un cadre et d'un environnement de qualité, situé au cœur du Parc Naturel Régional du Haut-Languedoc et traversé par la Voie Verte du Haut Languedoc. Cette situation privilégiée doit être valorisée.

L'enjeu est double là aussi. Il s'évalue d'une part, en terme de cadre de vie pour les résidents, en répondant notamment aux attentes de nouveaux habitants à la recherche d'un environnement de qualité et de loisirs. D'autre part, la création d'équipements est une source potentielle importante de développement économique et touristique (créations d'emplois, d'activités, clientèle nouvelle…) et de diversification des activités (permettant notamment de compenser la fermeture de lits médicaux).

Lamalou a le potentiel nécessaire pour développer une activité touristique. Aujourd'hui, elle est limitée par une capacité d'accueil d'hébergement dédiée et adaptée aux curistes et un manque de structuration de l'offre de services. Ainsi, malgré ses nombreux atouts (espaces naturels et patrimoine de qualité) et équipements culturels et sportifs (Théâtre, casino, golf…), les activités touristiques et de loisirs sont peu développées et peu adaptées aux attentes de la clientèle potentielle.

Développer le tourisme vert et capter le tourisme d'itinérance :

- ***en créant et en mettant en réseau des activités de sport de nature (circuits VTT par exemple)***
- ***en maillant le territoire (aménagement des accès, voies et signalétique) de la Voie Verte vers le patrimoine, les activités économiques (commerces, hébergements, restaurants) et les circuits piétons et vélos de la commune. Ces accès seront notamment situés au niveau de l'ancienne gare, à proximité de l'Eglise de St Pierre de Rhèdes (avec aménagement de la place) et au niveau des projets touristiques et du golf.***

Structurer une véritable offre de tourisme bien-être et loisirs par la réalisation d'équipements

- ***En restructurant et en agrandissant le golf, afin de lui offrir une plus-value technique. Ces améliorations lui permettront d'être mieux identifié dans le circuit régional et lui permettra d'étendre sa clientèle***
- ***En créant de nouvelles activités de loisirs structurantes, cohérentes avec l'environnement et les ressources disponibles, et notamment implanter un équipement de type thermoludique et spa thermal***
- ***En adaptant l'offre d'hébergement aux attentes de ces clientèles, par la création d'une hôtellerie de plein air de qualité et intégré dans l'espace naturel ; et plus largement en structurant l'offre d'hébergement : de l'hôtellerie traditionnelle à l'accueil des camping-cars***

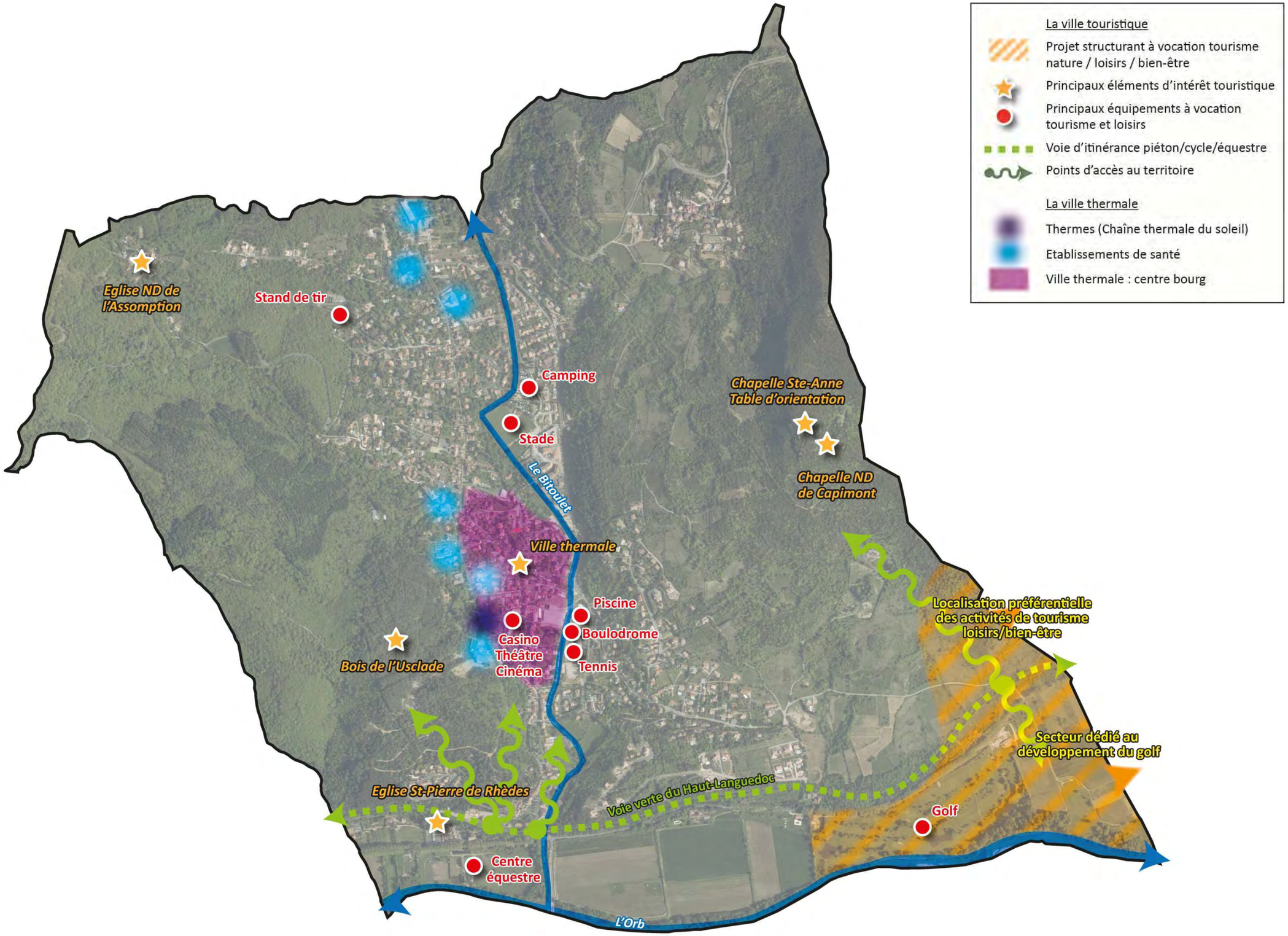
En structurant de manière globale et cohérente une offre de loisirs orientée vers le tourisme vert / bien-être, Lamalou pourra prétendre à devenir une réelle station touristique, valorisant ainsi un potentiel existant. Ces projets viendront également conforter les ambitions des autres acteurs locaux qui inscrivent le développement du Haut Languedoc dans cette direction.

Complémentaires entre eux, la proximité des équipements de loisirs évoqués (dont l'hôtellerie de plein air, le projet thermoludique et l'extension du golf) est à favoriser pour offrir une prestation globale, et ainsi favoriser les modes de déplacement doux, lorsque la topographie le permet. Leur

localisation nécessite un environnement naturel afin de répondre aux attentes de la clientèle. Leur organisation autour de la Voie Verte permettra une lisibilité et une structuration de l'offre de loisirs. L'usage de cette voie douce permettra aussi un lien avec les cœurs urbains de Lamalou et d'Hérépian facilitant les liaisons pour les touristes, entre les centres urbains et les sites à vocation tourisme et loisirs. Ces équipements touristiques structurants pourront ainsi, selon leur vocation, être également considérés comme équipements de proximité, à la disposition des habitants.

Il est à rappeler que la commune de Lamalou les Bains est concernée par la Loi Montagne. Ainsi, pour développer ces équipements touristiques, à proximité du golf et de la Voie Verte, sur un secteur non situé en continuité de l'urbanisation existante, une autorisation au titre du dispositif Unités Touristiques Nouvelles sera sollicitée.

Synthèse enjeu 1



ENJEU n°2 : Imaginer un codéveloppement de la ville et de son territoire naturel

La qualité de l'environnement dont bénéficie Lamalou les Bains n'est plus à démontrer.

En se promenant, le regard est guidé par le relief, les cours d'eau et ruisseaux, de grandes forêts, des espaces naturels de friche et de garrigue, de rares espaces cultivés. Ces paysages sont ponctués par l'existence d'un patrimoine bâti, vestige de l'utilisation historique de certains sites.

Mais il ne s'agit pas de grands espaces naturels isolés. Les hauteurs permettent de beaux points de vue sur l'urbanisation de Lamalou, qui s'est développée depuis la vallée et en remontant sur les versants le long du Bitoulet. Les hameaux de Villecelle et de Bardejean sont également visibles sur les hauteurs. Partout la nature rentre dans la vallée.

Ainsi, au fil des ans, les espaces naturels, la géologie et la topographie du site ont façonné l'urbanisation de la Commune. Mais jusque là couverte par un POS partiel, l'urbanisation de certaines franges n'a pu être encadrée et structurée.

La part d'espaces naturels sur le territoire communal explique l'existence d'une importante biodiversité, comme évoqué dans l'état initial de l'environnement, et notamment autour de l'Orb. La Grotte du Trésor, site d'accueil secondaire de chiroptères, est également identifiée comme ayant un intérêt environnemental non négligeable.

De ce fait, le territoire communal est concerné par des périmètres de protection, plus ou moins prescriptifs : espaces boisés classés, Znieff de type 2, périmètre de protection Natura 2000.

Cet environnement est une réelle richesse pour Lamalou les Bains. C'est la première image que la ville donne à voir lorsque l'on s'approche d'elle.

Lamalou fait donc le choix de prendre en compte cet environnement naturel comme une composante à part entière de son développement. Le respect de l'écrin vert doit permettre la mise en valeur de la dynamique urbaine.

Une gestion de l'urbanisation et de la consommation de l'espace raisonnée et cohérente au regard des besoins du territoire permettra une préservation des ressources naturelles.

La structuration de l'urbanisation offre l'opportunité de mettre en valeur les éléments à préserver et les richesses du territoire, de définir leur place et leur importance. Ce cadre naturel sera conforté par des aménagements qualitatifs et exemplaires dans la valorisation des éléments paysagers.

Il ne s'agit pas d'imaginer la nature d'un côté et la ville d'un autre. Il s'agit d'imaginer leur codéveloppement.

Orientations générales traités dans cet enjeu

Préservation des espaces naturels et valorisation notamment à des fins touristiques
Préservation des paysages, du petit patrimoine et des corridors écologiques
Préservation et valorisation des espaces agricoles et forestiers
Valorisation et gestion des ressources naturelles
Mise en valeur des trames verte et bleue
Enjeu de consommation raisonnée de l'espace et de préservation des espaces naturels

1er objectif : Façonner les franges urbaines comme de véritables liens entre l'urbanisation et l'espace naturel

Espaces naturels et urbanisation ne doivent pas être opposés, cloisonnés. Ils s'articulent et se complètent, notamment sur des territoires ruraux et de moyenne montagne.

Les limites entre l'un et l'autre sont à définir. Mais il ne s'agit de fixer un simple zonage géographique. L'important est d'évaluer où est la limite naturelle, et comment compte-tenu de la réalité du site, nature et urbanisation de complètent et doivent être présents. La préservation et la valorisation de l'environnement et le développement de la commune, se font dans le cadre d'une évolution réfléchie, en fonction des besoins des différentes populations, et pas au détriment l'une de l'autre.

Moyens mis en œuvre :

Dessiner la trame verte et bleu du territoire pour guider l'urbanisation

L'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme est l'opportunité pour une commune de fixer un cadre à son développement. L'identification des trames bleue (autour des cours d'eau) et vertes (autour des espaces naturels) permet de définir une logique d'organisation du territoire. Elles fixent un cadre au développement urbain. Cela se définit en fonction de la qualité des paysages et de la structuration que ces trames leur apportent, en fonction de la qualité des espèces faunistiques et floristiques présentes…

- ***En créant des espaces verts de proximité, notamment le long du Bitoulet et en cœur de ville afin de mailler les espaces verts et la trame bleu. Ces espaces seront des respirations en cœur d'urbanisation***
- ***En permettant l'identification et la mise en valeur des espaces naturels remarquables, et notamment les massifs forestiers à l'est et la ripisylve de l'Orb au sud ; pour en valoriser les caractéristiques paysagères***
- ***En protégeant les corridors écologiques identifiés et ainsi, en favorisant la biodiversité***
- ***En mettant en valeur le réseau hydrologique naturel et artificialisé (Bitoulet) et notamment en protégeant la ripisylve de l'Orb et en requalifiant le Bitoulet (renaturation)***

Articuler urbanisation, prise en compte du relief et de l'environnement et respect des paysages sur les franges

La limite entre espaces naturels et urbains n'est pas franche sur le terrain comme elle l'est sur un plan. Ainsi les zones situées aux franges, les zones de liaison, doivent être pensées de manière à assurer une transition de qualité.

Ces franges sont notamment importantes d'un point de vue paysager. Elles délimitent les zones urbanisées ou à urbaniser et contribuent à leur intégration visuelle et fonctionnelle. Elles permettent de valoriser les silhouettes villageoises.

La topographie et la covisibilité avec des sites paysagèrement remarquables et des édifices patrimoniaux sont à prendre en compte dans la définition des règles d'urbanisation.

Elles servent également de liaison entre les différents secteurs.

- ***En apportant une attention particulière à ces espaces de transition dans le cas de l'aménagement des nouveaux et futurs secteurs à urbaniser. Cela se traduira par des préconisations en terme de composition générale, de végétation à privilégier, de couleurs et de matériaux, d'éléments de clôture, de hauteur de bâtiments***
- ***En créant des parcs urbains, espaces de respiration, dans les nouveaux secteurs d'urbanisation mais également en centre urbain : extension du jardin japonais, jardins à proximité des équipements thermaux ou hospitaliers notamment***
- ***En permettant la mise en valeur des formes urbaines caractéristiques des hameaux par un traitement approprié des espaces qui les entourent***

Préserver et valoriser les silhouettes villageoises des hameaux

Hameaux anciens et ruraux, leur forme et leur patrimoine participent à la qualité des paysages. Leur préservation et leur mise en valeur sont donc une priorité, tout en offrant un cadre de vie de qualité à leurs habitants actuels.

Villecelle a conservé sa forme de hameau isolé du reste de l'urbanisation. L'absence d'urbanisation récente a permis de préserver l'authenticité de sa forme urbaine et sa mise en valeur.

Bardejean s'est davantage développé autour du hameau historique. Le contrôle des possibilités d'urbanisation permettra de conserver le caractère de son cœur ancien.

- ***En préservant la silhouette des hameaux par une limitation de l'ouverture à l'urbanisation en périphérie***
- ***En mettant en valeur le patrimoine bâti tel que la Chapelle Notre Dame de l'Assomption de Villecelle***
- ***En initiant une réflexion concernant les espaces publics des hameaux (usages, qualité, besoins…)***
- ***En définissant des règles d'urbanisation qui permettront de conserver les caractéristiques architecturales des bâtiments, de préserver les cœurs anciens, et de favoriser une meilleure intégration des nouvelles constructions***
- ***En réalisant les travaux nécessaires au bien-être des habitants (accès et mise aux normes des réseaux)***

2ème objectif : Gérer et préserver « l'Ecrin vert » et mettre en valeur les richesses du patrimoine

Un écrin vert entoure l'urbanisation de la commune de Lamalou les Bains. Il se compose d'espaces boisés, tel que le Bois de l'Usclade ou le Bois de Coubillou, ou de garrigues. Quelques rares espaces sont cultivés. Cet écrin contribue pleinement à la beauté des paysages. Il participe tout autant à la qualité de vie des habitants et résidents lorsqu'il est accessible.

Outre la couverture la végétale, sa richesse vient de sa biodiversité, de la présence de sources et ruisseaux, d'éléments de patrimoine. Ceci impose de mettre en œuvre une gestion raisonnée de ces éléments qu'il faut favoriser et encadrer afin de les protéger.

Moyens mis en œuvre :

Valoriser les espaces naturels et leurs ressources

Certains espaces sont identifiés comme espaces de qualité pour leur valeur patrimoniale, faunistique, floristique ou paysagère. Pour autant, il s'agit d'espaces accessibles. Il s'agit donc à la fois, d'encadrer les possibilités d'accès afin de contrôler leur usage et de limiter les impacts sur l'environnement, tout en permettant la découverte et l'appropriation de ces richesses pour les habitants et les visiteurs.

- ***En s'appuyant sur les trames verte et bleue pour organiser les continuités environnementales et structurer le codéveloppement entre les espaces naturels et les espaces urbanisés***
- ***En contrôlant l'application des zonages règlementaires :Znieff, Natura 2000, espaces boisés classés, respect de la trame verte et bleue***
- ***En supprimant les éléments urbains en friche n'ayant aucune valeur patrimoniale, telles que des constructions non terminées ou abandonnées***
- ***En aménageant certains espaces à des fins de loisirs: création de chemins de randonnés, sentiers d'interprétation, de pistes d'itinérance douce, de VTT, aires de jeux et de pique-nique, équipements de loisirs intégrés…***
- ***En sécurisant les sites sensibles : les sites protégés (Grotte du Trésor), les sources, ou les sites dangereux (zones de mouvements de terrain)… Ces actions interviendront également dans le cadre de la prévention des risques incendie dans les zones de forêt.***

Gérer et protéger la ressource aquatique

Compte tenu de son importance pour le territoire, la protection de la ressource Eau est impérative et ce, à plusieurs niveaux. Le territoire communal est maillé de cours d'eau et ruisseaux. Lamalou est entièrement alimentée en eau potable à partir des puits de captage situés dans la vallée de l'Orb. Les sources d'eau thermale sont à l'origine de l'essor économique de la station et de nouveaux projets de développement sont envisagés à partir de cette ressource.

Mais cette richesse est tout comme d'autres éléments naturels, parfois non maitrisable. Des mesures de gestion et de protection doivent donc être prises en conséquence.

Elle doit surtout être préservée pour permettre une réponse de qualité aux besoins des habitants.

- ***En protégeant et en valorisant les berges de l'Orb, en lien avec le Sivu***

- ***En requalifiant le Bitoulet, actuellement artificialisé : renaturation du ruisseau, maintien de la ripisylve existante, aménagement d'espaces verts…***
- ***En réalisant les travaux nécessaires à l'entretien des cours d'eaux, en lien avec les syndicats compétents***
- ***En préservant et en gérant de manière raisonnée la ressource en eau potable, notamment en garantissant le respect des périmètres de protection des puits de captage et la création d'une réserve de secours***
- ***En valorisant les sources telles que la Samaritaine, pour répondre aux besoins des différents usagers et à la protection incendie de la commune***
- ***En préservant les sources et ruisseaux de tout risque de pollution en limitant la proximité d'activités potentiellement à risque et en y favorisant des méthodes agricoles ou de gestion des espaces naturels respectueuses de l'environnement***
- ***En protégeant l'accès à la ressource : droits d'eau, accès directs à l'eau, réserves d'eau potable suffisantes…***

Mettre en valeur les éléments bâtis de patrimoine

Atout culturel et touristique, Lamalou bénéficie d'un riche patrimoine qu'il s'agit de valoriser.

D'une part, des édifices religieux sont des points de repère dans le paysage : Notre Dame de l'Assomption pour le hameau de Villecelle, l'Eglise de St Pierre de Rhèdes, proche du Bois de l'Usclade ou encore les chapelles Notre Dame de Capimont et Ste Anne à l'est de la commune. Certains font l'objet de mesures de protection.

D'autre part, vestiges d'un passé rural et forestier, de petits éléments bâtis de patrimoine sont disséminés dans les espaces naturels, urbains et les hameaux. Ils ne font pas l'objet de protection règlementaire. Pourtant, retraçant l'histoire et les pratiques locales, ils ont un intérêt patrimonial : patrimoine vernaculaire, mazets, croix, calvaires, murets en pierre sèche…

- ***En préservant et en mettant en valeur le petit patrimoine vernaculaire (mazets, murets, croix…) , en favorisant sa réhabilitation***
- ***En imposant leur valorisation et leur préservation dans le cadre de projets d'aménagements (routiers, touristiques…)***
- ***En identifiant des mesures conservatoires (à préciser si nécessaire)***

3ème objectif : Maintenir une activité agricole en adéquation avec les caractéristiques du territoire

Lamalou les Bains n'est traditionnellement pas une commune agricole.

Historiquement, les quelques activités agricoles se sont développées sur la plaine alluviale de l'Orb et autour du hameau de Bardejean. Aujourd'hui, seules quelques activités sont implantées de manière ponctuelle sur la commune : des vergers le long de l'Orb, quelques vignes et du safran sur le secteur de Lescandoune et quelques vignes vers Bardejean.

Son territoire naturel est essentiellement forestier, sur des terres escarpées rendant leur exploitation difficile. Plusieurs espaces boisés (forêts ou ripisylves) ont fait l'objet de mesures de protection en étant identifiés « Espaces boisés classés ».

L'activité agricole à Lamalou doit donc s'imaginer en lien avec la réalité de son site : peu de terrains plats et propices à l'agriculture et de nombreux terrains naturels non accessibles.

Moyens mis en œuvre :

Valoriser le maintien de l'activité

L'agriculture participe à l'économie locale. Elle structure et contribue à l'entretien des paysages. Son maintien est important, et l'accueil de nouvelles activités pourra être favorisé sur les terres propices.

- ***En les implantant « Là où cela a du sens », c'est-à-dire là où les terrains sont accessibles et de qualité agronomique suffisante. Il s'agit essentiellement des secteurs ayant historiquement accueilli ce type d'activités : le long de l'Orb et autour des hameaux, notamment de Bardejean***
- ***En favorisant le développement de cette activité dans des secteurs où la cohabitation avec les activités actuelles est possible***
- ***En prenant en compte la compatibilité de l'implantation avec la préservation de la ressource en eau. Puits de captage de l'eau potable le long de l'Orb, sources, ruisseaux et nappes entre Bardejean et Capimont… l'eau est très présente et valorisée. Tout risque de pollution des sols doit être écarté. L'exercice d'une activité agricole devra donc être compatible avec la protection de la ressource. Seront donc encouragées les pratiques respectueuses de l'environnement dont les démarches agriculture biologique.***

Favoriser la gestion et l'exploitation des bois et forêts

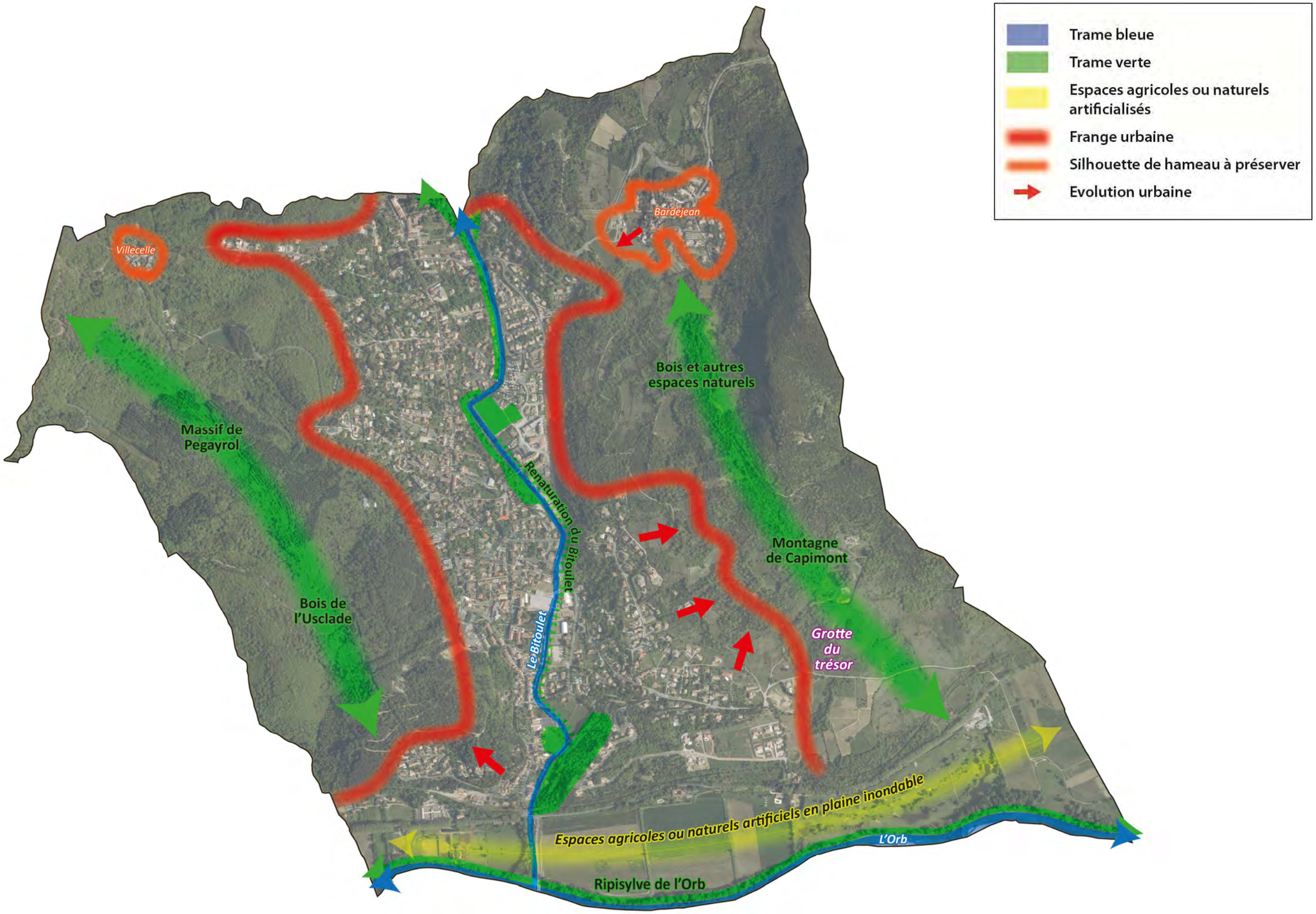
La topographie n'a pas favorisé le développement de l'activité agricole sur la commune. Par contre, elle a permis le développement d'espaces forestiers importants, pour partie non accessibles.

L'ouest de la commune est notamment constitué du Bois de l'Usclade, concerné par la servitude de protection des bois et forêts. A l''est, la couverture forestière est également présente sur la montagne de Capimont ou sur le secteur des Traverses par exemple. Certains de ces espaces sont accessibles et quelques chemins de randonnées permettent de les traverser, comme le chemin de randonnée pédestre permettant de rejoindre Notre Dame de Capimont. Mais de manière générale, ces bois sont peu accessibles, leur valorisation est donc complexe.

Actuellement, l'activité sylvicole s'organise donc essentiellement autour de la gestion et de l'entretien. Toutefois, la valorisation de ces espaces est encouragée.

- ***En classant en « espaces boisés classés » les espaces forestiers de qualité et les boisements d'intérêt paysager***
- ***En assurant la gestion et l'entretien des espaces boisés, notamment dans le cadre de démarches de prévention contre les feux de forêt.***
- ***En permettant leur exploitation à des fins commerciales ou leur valorisation touristique lorsque leur accessibilité le permet***
- ***En favorisant le développement d'activités de production du « bois - énergie »***

Synthèse enjeu 2



ENJEU n°3 : Accueillir ses habitants, les curistes et les touristes : L'ambition d'être un Bourg-centre

Face à l'essor que connait l'activité thermale, à la diversification des activités initiée vers les secteurs du tourisme nature et bien-être, et à une population dont les besoins et les attentes évoluent également, Lamalou devra dans le prochaines années répondre à diverses problématiques afin de pouvoir conserver un cadre de vie de qualité pour les résidents et un accueil adapté à une clientèle qui se diversifie.

Au regard du nombre d'habitants recensé, Lamalou les Bains pourrait être considéré comme une petite commune.

Pourtant, entre village et petite ville, sa qualité de bourg-centre lui donne une place spéciale : celle d'un espace de proximité au sein duquel s'organise le lien social et le cœur économique d'un territoire plus large. Cette position est confortée par son rôle de ville centre de la communauté de communes du Pays de Lamalou les Bains jusqu'au 1er janvier 2014. Dans le cadre d'une intercommunalité en cours de construction, les réflexions concernant l'habitat, l'aménagement du territoire ou encore le développement économique seront portées à une échelle plus large. Toutefois, le rôle important de Lamalou dans le tissu économique local nécessite la présence d'une offre de service de proximité conséquente, afin de répondre aux attentes des différents usagers. De fait, une réflexion spécifique à l'échelle de la commune est nécessaire afin de conforter son attractivité et d'offrir une réponse appropriée aux besoins et attentes de tous, habitants, usagers et résidents temporaires.

Ville assurant les fonctions urbaines classiques (activités économiques, sociales, financières, services publics), Lamalou les Bains est également une station thermale renommée et en développement. A ce titre, elle bénéficie d'un nombre important d'équipements au regard de sa taille : hôtels, restaurants, équipements culturels… De fait, l'activité économique, culturelle et sociale de la commune est très dynamique. Cette offre de commerce et de services est à consolider. Elle est à adapter en fonction des besoins, sur son contenu, mais surtout sur sa localisation et son accessibilité (accessibilité PMR, desserte, stationnement…).

L'essor de ses activités thermales et médicales, puis plus récemment du tourisme, implique également la mise à disposition d'une offre croissante et adaptée, d'hébergement et de services. En tant que bourg centre, elle attire les habitants des communes voisines par ses services et équipements. L'enjeu est de proposer des prestations de qualité et adaptées pour chaque utilisateur : les habitants en premier lieu, mais aussi les curistes et leurs accompagnants, les patients médicaux et leurs visiteurs, le personnel hospitalier et les touristes. L'accueil de ces nombreux résidents temporaires et le nombre de lits disponibles (en hôtellerie et établissement hospitalier) a d'ailleurs entrainé le surclassement de la commune dans différents domaines (touristique, fiscal…).

Outre cet enjeu lié à l'équipement du territoire, la commune est donc confrontée à une problématique importante, celle de l'hébergement : hébergement de ses habitants, mais également accueil d'une population non résidente toujours plus nombreuse (curistes et touristes principalement). Il s'agira donc pour la commune de diversifier et d'adapter son offre d'hébergement aux nouveaux besoins.

Cet enjeu de développement de la ville a été conçu dans le cadre d'une réflexion visant à une consommation modérée de l'espace. Compte-tenu des nombreux enjeux environnementaux et des contraintes liées (zones de mouvements de terrain, topographie…), l'urbanisation est réfléchie : densification et utilisation des dents creuses dans le cœur urbain, développement intégré et harmonieux, donc moins dense sur les franges.

L'objectif est d'offrir un cadre de vie et un niveau d'équipement de qualité aux différents usagers, de conforter le rôle de bourg centre de Lamalou les Bains.

Orientations générales traités dans cet enjeu

Aménagement et urbanisme
Organisation et densification du territoire
Habitat et offre d'hébergement
Développement économique et commercialité
Déplacements, accessibilité & Transports
Gestion des ressources, Réseaux et communication
Enjeux d'aménagement et d'urbanisme, de lutte contre l'étalement urbain, et de consommation raisonnée de l'espace

1er objectif : Favoriser une diversité d'habitat pour répondre aux besoins des différentes populations

La politique de l'habitat est l'un des enjeux clés de l'aménagement de Lamalou les Bains.

Station thermale en cœur de ville, le centre bourg accueille des établissements publics, thermaux et médicaux, de l'habitat (maisons de maitres, habitat de centre urbain) et des commerces. Le centre se structure autour d'artères qu'il s'agira de conforter. Plusieurs édifices de qualité ont conservé l'architecture typique des villes thermales. Les projets à venir devront respecter cette identité de ville thermale. Autour du centre ancien, l'urbanisation s'est développée le long des axes de communication et du Bitoulet, mixant pavillonnaire, habitat collectifs et hébergement de loisir (hôtels, camping).

La Commune mène dans le centre ville, une politique active d'acquisition voire de requalification des établissements fermés (ancienne mairie, anciens hôpitaux…). Dans le reste du tissu urbain, il existe des capacités de constructions (dents creuses, densification…) mais elles restent complexes à réaliser (topographie difficile, foncier non maitrisé…). Ainsi, la réponse aux besoins à venir devra également être imaginée sur de nouveaux espaces.

La réflexion sur la capacité d'hébergement concerne les habitants mais aussi les résidents temporaires, avec des attentes et des contraintes différentes. Il s'agira de diversifier et compléter l'offre pour y faire face. Ce développement est le garant d'un dynamisme futur de la commune, par l'accueil de nouveaux habitants (avec un impact sur la fréquentation des équipements scolaires et de loisirs par exemple) et de nouveaux curistes / touristes.

Aujourd'hui, plusieurs constats appellent des réponses spécifiques pour faire évoluer l'offre de logements :

- Une faible vacance du logement locatif liée à une présente quasi-permanente des curistes. Ainsi, peu de biens sont disponibles à la location sur la commune, limitant ainsi l'accueil de nouvelles populations
- Une faible diversité de logements proposés ; peu de programmes de logements conventionnés ou de programmes visant à favoriser l'accession à la propriété, pouvant permettre aux personnels travaillant sur la commune d'y vivre également, participant au dynamisme social et économique de la cité, et permettant de limiter les déplacements
- Des disponibilités foncières faibles en centre ville mais également en périphérie, liées à une valorisation difficile des réserves foncières (difficultés d'accès, d'urbanisation liées à la topographie…), ne permettant pas une réponse adaptée aux besoins d'urbanisation
- Une offre d'hébergement pour curiste existante mais vieillissante et peu adaptée
- Une capacité d'hébergement pour les touristes très faible et ne répondant pas aux attentes actuelles

Pour l'avenir, l'urbanisation est donc envisagée de manière raisonnée : apporter une réponse de qualité aux résidents tout en maitrisant la consommation de l'espace et en préservant l'environnement et le cadre de vie. Les méthodes de constructions favorisant l'usage de matériaux naturels et d'énergies renouvelables seront favorisées. La prise en compte des dépenses énergétiques dans les projets d'aménagements sera également une priorité, notamment par la rédaction de cahiers de préconisation pour les nouveaux programmes.

Moyens mis en œuvre :

Développer et diversifier l'offre d'habitat pour les résidents

L'objectif est d'accueillir de nouvelles populations et par exemple, des familles à la recherche d'un cadre de qualité et de la proximité de nombreux services, de jeunes familles travaillant sur Lamalou ou aux alentours… alors qu'actuellement la commune connait une croissance démographique faible et que la majorité des personnes travaillant sur la commune, et notamment le personnel médical, résident dans les communes voisines.

L'accueil de nouveaux arrivants permettra notamment de rajeunir la population (impact sur la vie scolaire et les activités). L'accueil de personnes travaillant sur Lamalou permettra de faciliter les mobilités urbaines et de dynamiser la vie locale.

Mais l'accueil de ces nouvelles populations nécessite de disposer d'une offre adaptée (location / primo-accession ; appartements / terrains de diverses superficies)…

Il s'agit donc de créer une offre en logements suffisante, diversifiée et de qualité. Une réflexion sur la densité urbaine est portée à l'échelle globale de la commune afin de valoriser au mieux l'utilisation du foncier.

Dans le tissu urbain existant :

- ***En favorisant à proximité du centre ville les programmes collectifs / semi-collectifs afin d'optimiser la ressource foncière***
- ***En adaptant les biens disponibles aux besoins des locataires***
- ***En identifiant des terrains vacants pouvant accueillir de l'hébergement conventionné ou en requalifiant des biens existants. Sur les secteurs à ouvrir à l'urbanisation***
- ***En ayant une extension maitrisée de l'urbanisation : des ouvertures à l'urbanisation phasées dans le temps***
- ***En proposant une offre de biens en lien avec les besoins identifiés, avec une mixité des formes et une mixité sociale***
- ***En favorisant la réalisation d'éco-quartiers ou des programmes respectueux de l'environnement, notamment par l'usage d'énergies renouvelables et l'intégration au site naturel***

Les futurs secteurs à urbaniser feront l'objet d'une réflexion globale, alliant développement social (diversité d'équipements culturels, de loisirs, de services à la personne…) , qualité de l'habitat et préoccupations environnementales (usages d'énergies renouvelables, mise en valeur des espaces verts urbains et prise en compte des espaces naturels environnants, organisation des déplacements…)

Requalifier l'offre pour les curistes-touristes

Les curistes utilisent différents modes d'hébergement : l'hôtellerie de plein air (camping municipal de Lamalou / camping car), l'hôtel ou la location de meublés. Ces équipements connaissent un taux de remplissage globalement bons lorsqu'ils sont situés en centre ville. La desserte rapide, facilitée par les navettes dédiées des Thermes en est l'une des principales raisons. Cependant, les prestations proposées sont de moins en moins attractives : peu de remise à niveau des équipements, parfois même vétusté, peu de services proposés, prestations non adaptées à un public de touristes (donc pas de diversification possible de la clientèle)…

Des dispositions sont prises pour requalifier le parc immobilier de la ville.

- ***En favorisant la requalification et la mise à niveau des équipements hôteliers de centre ville***
- ***En favorisant leur accessibilité et la mise aux normes PMR des établissements hôteliers et autres établissements d'accueil***
- ***En proposant une offre d'accueil pour les camping-cars***

↳ Adapter l'offre d'hébergement aux attentes des touristes, en lien avec les nouvelles pratiques

Lamalou les Bains accueille des touristes grâce à la qualité des équipements existants (golf, théâtre…) et à son environnement (balades, pêche…). Toutefois, elle ne perçoit pas les retombées auxquelles elle pourrait prétendre. La faible capacité d'hébergement dédiée et son inadéquation avec les attentes des touristes, ont entrainé le développement d'un tourisme itinérant ou de très court séjour.

Ainsi, en lien avec la réalisation d'équipement de loisirs et la mise en œuvre d'une stratégie globale de mise en tourisme du territoire, le développement d'une offre d'hébergement adaptée est impératif. Faute de disponibilités, la clientèle attirée sur la commune ne s'arrêtera pas, limitant ainsi les bénéfices de la politique d'aménagement touristique. Souhaitant s'orienter vers du tourisme vert et bien-être, l'hébergement devra être situé à proximité des équipements de loisirs et dans un cadre propice.

- ***En adaptant l'offre d'hébergement aux attentes de ces clientèles : hôtellerie et hôtellerie de plein air de qualité. Ces programmes seront réalisés dans un environnement adapté (cadre naturel).***
- ***En imposant des modes de construction respectueux de l'environnement, limitant les consommations d'énergies, l'usage de la voiture…***
- ***En imposant un cahier des charges visant à favoriser la préservation de la biodiversité(à proximité)***

2ème objectif : Conforter les fonctions urbaines liées au statut de bourg centre

Station thermale, bourg centre, cœur économique… l'essor de la commune de Lamalou les Bains a engendré le développement d'une large offre de services : services publics, services aux publics (habitants mais aussi résidents temporaires, entreprises).

Afin de maintenir son dynamisme, le maintien de cette offre de service est primordial. Il s'agit aussi bien des services publics que des activités de commerce et de prestations de service, activités de loisirs et culturelles… tous les éléments nécessaires à assurer un cadre de vie de qualité, à la convivialité

L'absence de centres commerciaux périphériques et l'accueil d'un nombre important et régulier de résidents temporaires peu mobiles sont les principales raisons d'une offre de commerces et services stable. Elle répond soit à des préoccupations quotidiennes, soit à des préoccupations particulières (médicales). Une stratégie d'animation commerciale pourrait permettre d'étendre le champ de clientèle

Moyens mis en œuvre :

Offrir aux habitants et aux usagers des services de qualité

Le panel de services et de prestations de services aux collectivités, entreprises et usagers est large. Cette diversité est liée au statut de bourg centre, notamment par la présence de services à la personne (salon de coiffure, garagistes, banques, assurances…), mais également en lien avec les activités thermales et santé (métiers de la santé, ambulances, pharmacies…) qui nécessitent des prestations complémentaires de proximité. Cette offre doit être confortée et développée au regard de l'évolution de la population et des habitudes des usagers.

- ***En favorisant le maintien des services publics sur la commune***
- ***En accompagnant l'implantation de services en lien avec les besoins existants (dans les domaines de la santé, services à la personne, culture…) et la politique locale de développement***
- ***En réalisant ou adaptant des équipements et services répondant aux besoins des habitants : maison de retraite, équipements liés à la petite enfance …***
- ***En confortant l'offre culturelle dans le cœur urbain et en développant des activités de loisir dans les espaces alentours***

Consolider l'offre commerciale en cœur de ville

L'offre se compose essentiellement de commerces de proximité, alimentaires et non-alimentaires. Elle est complétée par une moyenne surface de type hard discount. La commune ne dispose pas de zone commerciale périphérique. Le maintien de son centre économique urbain est donc une priorité. D'une part, il est synonyme de dynamisme pour une commune, d'autre part car il répond sur Lamalou, à un réel besoin d'une population vieillissante et de résidents (notamment curistes) peu mobiles. Les marchés viennent compléter l'offre.

En lien avec les activités thermales et santé, le tissu économique compte de nombreux établissements de bar / restauration.

L'offre fonctionne car il existe une réelle demande. Toutefois, elle est souvent peu attractive (vitrines peu valorisées, horaires pas adaptés, locaux peu accessibles, coûts élevés…). Les projets engagés par la collectivité devront donc s'accompagner d'une remise en question des pratiques par les professionnels et de la mise en œuvre d'une politique d'animation économique globale.

Dans le cadre de l'ouverture à l'urbanisation de secteurs importants et de la création d'équipements à vocation touristique, la question de la répartition de l'offre commerciale de proximité sera à étudier, afin de trouver un équilibre entre le maintien de l'activité en centre ville, la réponse aux besoins immédiats des usagers et la limitation des déplacements.

- ***En mettant en valeur les espaces publics par des aménagements qualitatifs adaptés à l'activité commerciale, notamment autour du Carré des Halles : piétonisation, rampes d'accès…***
- ***En densifiant l'armature commerciale entre l'avenue Charcot et le Carré des Halles, par la mise en œuvre de mesures incitatives et règlementaires et en y favorisant la requalification des locaux dans un esprit de conservation de la « ville thermale »***
- ***En mettant en place une politique immobilière permettant de favoriser l'implantation de commerces et services en centre ville et la pérennité des cellules commerciales en rez-de-chaussée***
- ***En définissant les conditions d'implantation de nouveaux commerces sur les secteurs à ouvrir à l'urbanisation***
- ***En améliorant la lisibilité, l'accessibilité et la répartition équilibrée des secteurs commerciaux de proximité***

3ème objectif : Mieux circuler et se déplacer autrement

La question des déplacements est un autre enjeu important pour la commune. L'espace public est partagé entre piétons, transports en commun et véhicules. En raison des caractéristiques sociales et topographiques du territoire, l'organisation des transports est complexe. La Commune travaille depuis plusieurs années à son optimisation et à favoriser la cohabitation de ces différents modes de déplacement.

Des efforts sont faits pour favoriser les modes de déplacements doux. Toutefois, le relief, les obstacles naturels (cours d'eaux, cassures topographiques…) et un tissu urbain dense en cœur de ville rendent difficile le développement de voies dédiées, par exemple de pistes cyclables et leur usage.

Moyens mis en œuvre :

Faciliter et sécuriser la circulation des piétons et des personnes à mobilité réduite

Bourg a taille humaine, site de villégiature, parcs urbains et espaces de loisirs, Lamalou les Bains privilégie la qualité de vie. La circulation piétonne entre les différents sites doit être possible. La volonté pour le futur est de la faciliter. Toutefois, la présence d'usagers âgés ou présents à Lamalou pour des raisons de santé implique également une politique d'aménagement dédiée. La Commune a mis en œuvre un plan d'accessibilité pris en compte dans les projets d'aménagement. La problématique de la circulation des fauteuils roulants électriques devra être prise en compte, afin de limiter leur circulation sur les voies dédiées aux véhicules.

- ***En partageant et en sécurisant l'espace public***
- ***En poursuivant les actions de piétonisation***
- ***En créant un nouveau franchissement sur le Bitoulet, afin de favoriser l'accès pour tous au cœur de ville***
- ***En mettant en œuvre du plan d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite : accessibilité des personnes à mobilité réduite, calibrage des trottoirs…***

Lier la politique de déplacement automobile au développement urbain

La configuration du cœur de ville contraint la circulation. La voiture et les navettes sont très présentes sur le cœur de ville. Les activités notamment thermales et santé drainent un nombre important de véhicules qu'il s'agit d'accueillir dans les meilleures conditions, tout en limitant leur stationnement. Tandis que des réflexions sont menées en parallèle pour favoriser la piétonisation et d'autres modes de transport, l'usage des véhicules dits légers ne peut être exclu entièrement (accès ambulances, navettes…) ; il doit donc être optimisé : sens de circulation, questions liées au stationnement… Le plan d'accessibilité a déjà fixé des objectifs et des priorités d'intervention.

Hors cœur de ville, les liaisons vers les nouveaux secteurs d'urbanisation, vers les hameaux et l'aménagement des entrées de ville font également parti des questions à traiter.

- ***En poursuivant l'aménagement de l'entrée du bourg, à partir du Pont Carel***
- ***En aménageant en périphérie du centre des aires de stationnement, permettant de limiter le stationnement en centre urbain et en créant les liaisons piétonnes nécessaires pour le rejoindre,***

- ***En favorisant la création de zones mixtes de déplacement ; la configuration de la ville ne se prêtant pas à la création de voies dédiées (pour TCSP, pistes cyclables…)***
- ***en retraitant les emprises routières***
- ***En requalifiant les espaces publics routiers et les délaissés de voirie, notamment pour sécuriser des espaces à destination des cycles et des piétons lorsque cela est possible***
- ***En requalifiant et en sécurisant les voies d'accès et de desserte des hameaux, notamment au niveau de Bardejean***
- ***En structurant et sécurisant les accès depuis Hérépian. L'arrivée de la Route des Piémonts, la desserte des futurs équipements à vocation touristique et l'extension du golf devront être envisagées de manière qualitative, fonctionnelle et sécurisée. Son intégration paysagère sera prise en compte.***
- ***En limitant l'accès des véhicules sur les sites naturels et de qualité***

Favoriser les modes de déplacements alternatifs et organiser la cohabitation des différents modes de transport

La commune ne gère pas de transports en commun. La desserte de la commune est assurée à une échelle plus large, par les bus du Conseil général de l'Hérault.

Au niveau communal, des navettes assurent la liaison vers les établissements de santé et thermal depuis les principaux sites d'hébergement situés en centre ville. Les larges et diverses plages horaires de ces équipements nécessitent une souplesse dans les modes de déplacement. La mise en place de navettes par les établissements thermaux et médicaux a permis de régler pour partie cette question, mais la démarche est à développer.

Le réseau de transports doux est à développer, tout en prenant en compte les attentes des usagers et la configuration du site. Concernant la vocation touristique, ce réseau s'articulera notamment autour de la Voie Verte.

- ***En développant la desserte des navettes, notamment depuis les sites d'hébergement excentrés, permettant ainsi de réduire la circulation automobile***
- ***En assurant la desserte des nouveaux quartiers et équipements de loisirs par les transports en commun***
- ***En favorisant le développement de modes de desserte des équipements médicaux et thermaux alternatifs à la voiture, depuis les différents sites d'hébergements, notamment ceux situés hors du centre urbain***
- ***En améliorant la signalétique pour les itinéraires alternatifs***
- ***En favorisant et en sécurisant des espaces dédiés aux cycles (parking, voies), notamment aux abords de la Voie Verte. Les points d'accès à la commune seront structurés, aménagés et favoriseront par une signalétique adaptée, la découverte du patrimoine local. Parmi ces arrêts, l'accès au bourg par l'ancienne gare sera valorisé (stationnement), et un accès aménagé aux équipements touristiques sera prévu.***
- ***En développant le maillage du réseau des pistes cyclables, à vocation touristique.***

- ***En développant les équipements nécessaires permettant de limiter la circulation des camping-cars en ville mais en leur assurant de bonnes conditions d'accueil en périphérie***

4ème objectif : Les conditions techniques d'accueil nécessaires au développement de la commune

La qualité de vie et les conditions d'ouverture à l'urbanisation sont conditionnées à des contingences techniques.

L'évaluation de leur capacité nécessaire tient compte de la population permanente, mais également des non résidents (dont curistes) et de la présence de nombreux établissements d'accueil (établissements de santé, hôtels…).

Les zones identifiées comme urbanisées bénéficient déjà de la desserte de ces réseaux. Sur d'autres secteurs, ces réseaux sont parfois existants, à renforcer, à mailler ou à créer.

Concernant les zones futures d'urbanisation, l'évaluation des besoins se fera de manière globale. Une fois la programmation définie, les travaux de réseaux et d'accessibilité seront évalués. Leur possible mise en œuvre est une condition nécessaire à toutes réalisations.

La Commune de Lamalou les Bains est dotée d'une station d'épuration.

Par le biais de DSP, les réseaux secs et humides sont confiés à des concessionnaires en charge de leur bon fonctionnement et de leur entretien. En parallèle de l'élaboration de ce PLU, des schémas, comprenant diagnostic et préconisations, ont été réalisés pour les différents réseaux humides.

Ces contingences techniques ont donc été prises en compte pour la définition des secteurs d'urbanisation future. La réponse aux exigences techniques conditionnera l'ouverture à l'urbanisation lorsque la desserte actuelle ou la capacité de certains réseaux ne le permet pas à l'heure actuelle. Une attention particulière est portée à la qualité des réseaux et des rejets.

Les différents projets proposés à court terme seront développés en adéquation avec la capacité d'utilisation de la ressource eau et des différents réseaux.

Moyens mis en œuvre :

Garantir la qualité des réseaux et une gestion optimisée des ressource

- ***En mettant en place des dispositifs de contrôle des différents réseaux afin de vérifier et limiter les pertes ou défaillances pouvant entrainer des disfonctionnements des réseaux***
- ***En assurant un renouvellement régulier des matériaux et équipements nécessaires à une couverture optimale de la Commune***
- ***En favorisant l'usage des énergies renouvelables***

Adapter la capacité des réseaux aux perspectives de développement de la commune

Les secteurs situés en 1AU et 2AU seront ouverts à l'urbanisation sous réserve que les conditions techniques le permettent.

Dans un premier temps, une mise à niveau de certains réseaux est nécessaire pour offrir aux futurs habitants des conditions de vie de qualité. Ces travaux réalisés, les contraintes techniques pourront être levées et certains rendus à l'urbanisation. Il s'agit

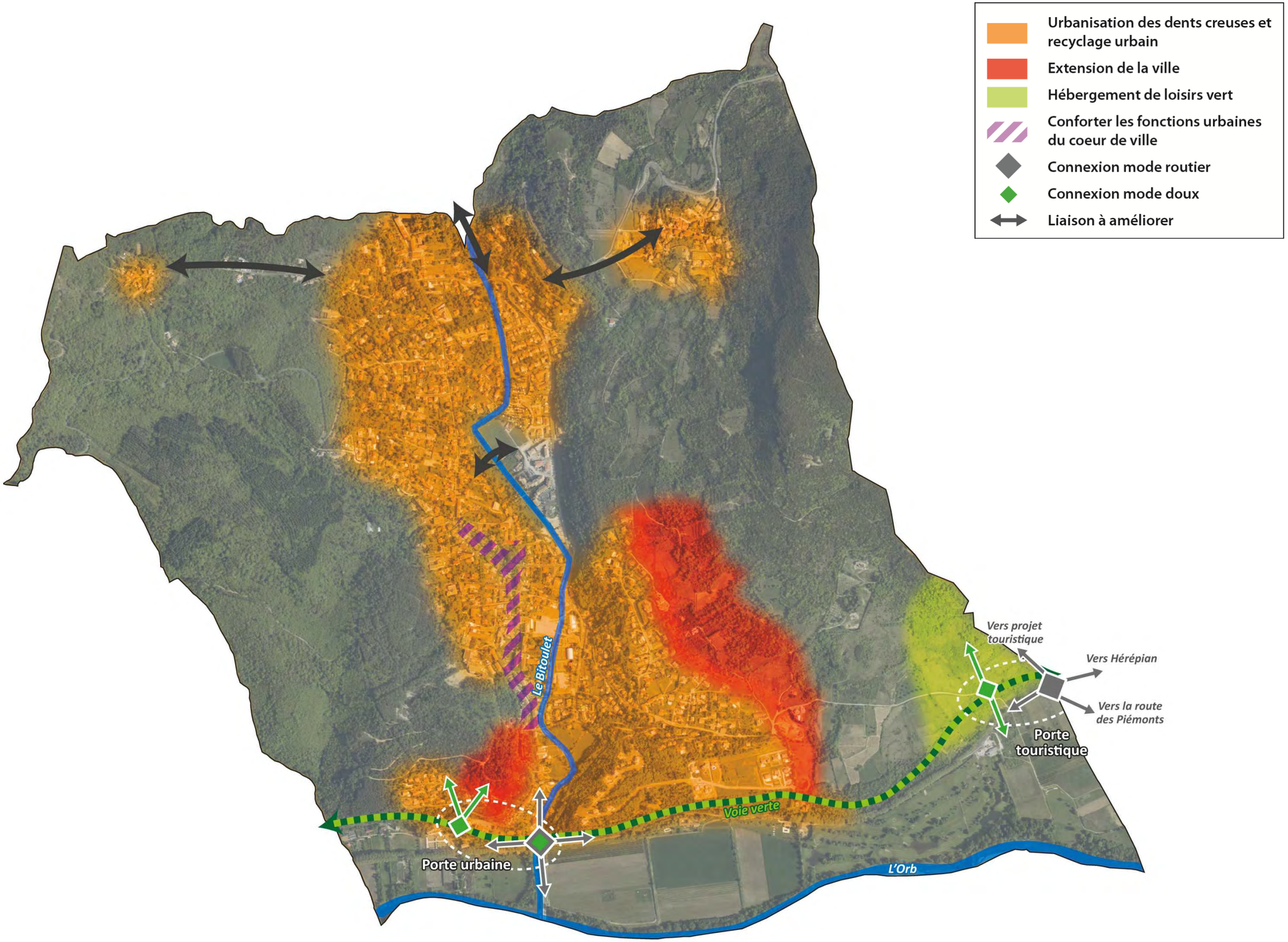
- ***En 2AU1, au niveau du hameau de Bardejean, en justifiant d'une desserte suffisante du réseau d'eau potable, condition soumise à l'extension du réseau et en justifiant de la qualité du réseau d'eaux usées***
- ***En 2AU2, en assurant la desserte de ce secteur par les différents réseaux. Compte tenu de la topographie, un surpresseur sera certainement nécessaire au réseau d'eau potable.***
- ***Ces ouvertures à l'urbanisation sont également liées à la capacité de la station d'épuration. La création d'un bassin d'orage et la mise en place d'une filière boue pérenne par exemple, permettront à la Commune de bénéficier d'un réseau d'eaux usées adapté.***

Dans un second temps, et afin de pouvoir prétendre à l'accueil d'équipements ou de résidents supplémentaires (sur les secteurs identifiés en 1AU), des travaux plus importants seront réalisés notamment dans le cadre des programmes d'aménagement (maillage ou extension des réseaux), et au niveau des équipements.

- ***En procédant à une augmentation de la capacité du système d'assainissement, par rapport au diagnostic présenté dans les annexes sanitaires. L'extension de la station existante ou le raccordement à un autre équipement sera nécessaire à ces nouvelles réalisations.***
- ***En 1AU1 et 1AU3, le maillage du réseau d'eau potable et l'extension du réseau d'eaux usées est à prévoir dans le cadre des travaux d'aménagement***
- ***En 1AU2, en maillant le réseau d'eau potable et en garantissant la sécurité incendie***

Le maillage des réseaux secs (électricité, gaz, numérique) sera également étudié en fonction des réalisations ou programmes de travaux.

Développer les communications numériques

- ***En favorisant le déploiement du réseau numérique sur la Commune, notamment sur les secteurs à vocation économique, santé et sur les zones futures d'urbanisation***
- ***En développant les usages et l'appropriation de ces technologies par les différents usagers potentiels***

Synthèse enjeu 3