



Commune d'Aigues-Mortes

Révision du Plan Local d'Urbanisme



Réunion publique
Thématique HABITAT
Du projet à la traduction réglementaire

24 février 2025

1. Rappel des enjeux issus du diagnostic
2. La loi Climat et Résilience
3. Le PADD et sa traduction réglementaire
4. Les prochaines étapes

**Objet de la réunion : présenter la stratégie globale
d'aménagement d'Aigues-Mortes à horizon 15 ans sur le volet
habitat du PLU**

***Aucune réponse sur les cas particuliers ou sur la
constructibilité des parcelles***

Le Plan Local d'urbanisme :

- ▶ Exprime un projet stratégique de développement du territoire communal porté par les élus qui engage l'avenir de la commune pour 15 ans.
- ▶ Donne les outils du développement souhaité par le territoire (« avoir la main » sur les choix d'installations, sur leurs formes, sur l'instruction des permis, ...)
- ▶ Définit le droit des sols (zonage, règlement) pour les autorisations de construire
- ▶ Applique les lois sur l'urbanisme, l'environnement, l'habitat (SRU notamment), ...
- ▶ Doit être compatible avec les documents de rang supérieur : SCoT, ... et prendre en compte le SRADDET etc.



RAPPORT DE PRESENTATION

Diagnostic socio-économique

Etat initial de l'environnement

Justifications des choix retenus

Articulation avec les documents cadres

PADD PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

PROJET
POLITIQUE
Pièce maitresse

Déclinaison réglementaire

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (O.A.P)

Orientations pour les zones
ouvertes à
l'urbanisation

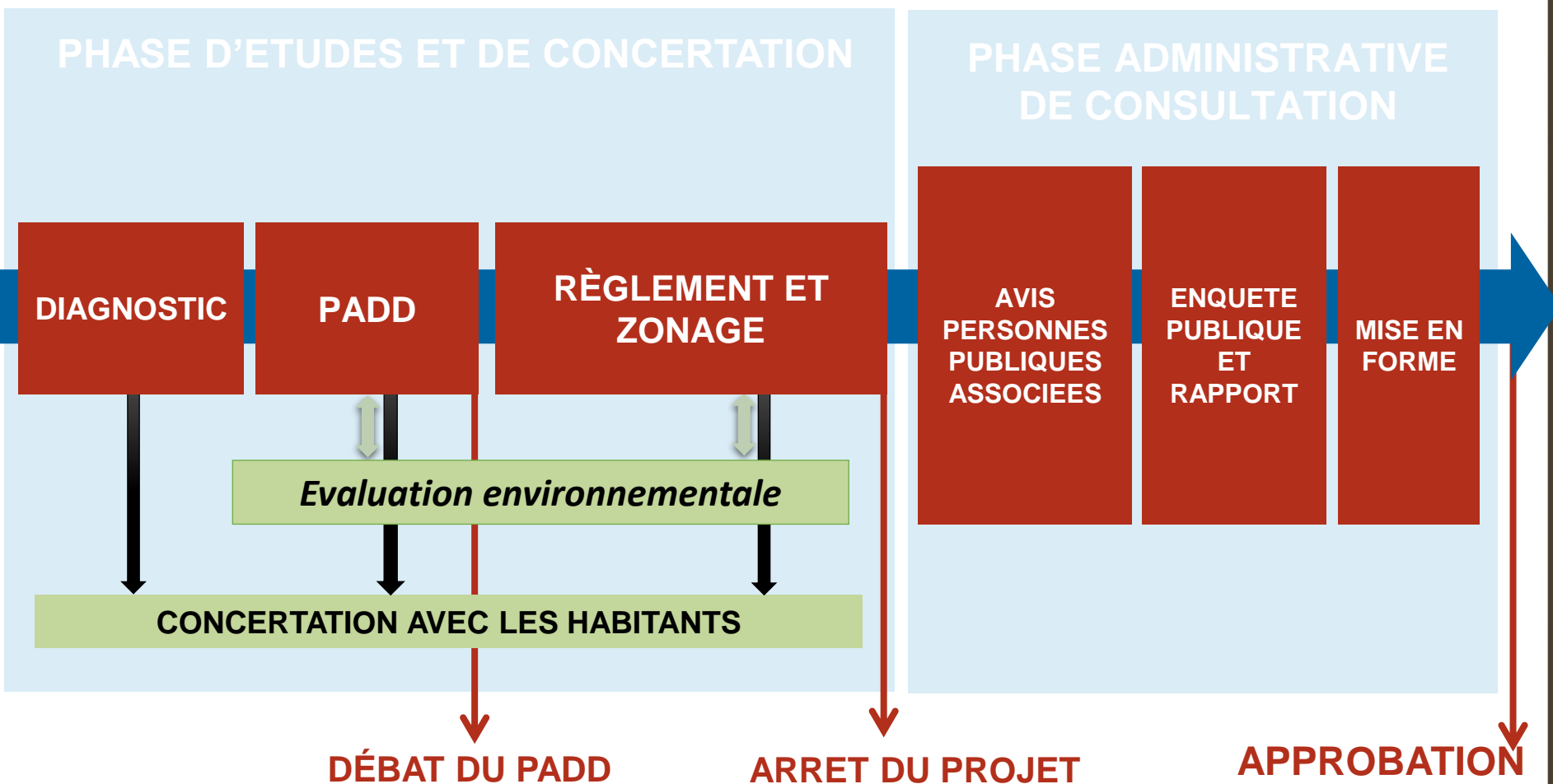
RÈGLEMENT ET PLANCHES GRAPHIQUES

Document graphique
définissant le zonage pour
chaque parcelle
Règles applicables pour
construire, rénover,
agrandir....

ANNEXES

Zones inondables,
servitudes diverses,
annexes sanitaires,

Une procédure à respecter



- **Mettre en compatibilité le document avec les lois et documents supra-communaux** (SCoT Sud Gard approuvé le 10 décembre 2019, SAGE Camargue Gardoise approuvé le 6 septembre 2019, PPRI approuvé).
- **Faire évoluer le projet de territoire** en adaptant de logement, équipements, services et commerces aux besoins de la population, permettre une offre de mobilité adaptée aux nouveaux modes de vies, anticiper les besoins en équipement public
- **Affirmer un développement urbain maîtrisé** en favorisant la reconstruction de la ville sur elle-même, requalification d'espaces publics, valorisation du bâti ancien, renouvellement urbain, densification de l'habitat.
- **Promouvoir un urbanisme durable** s'intégrant dans le paysage, privilégiant la performance énergétique et le recours aux énergies renouvelables.
- **Valoriser les richesses du territoire** : le patrimoine bâti et naturel, la biodiversité, les activités agricoles
- **Assurer un développement économique dynamique et un tourisme durable**
- **Gestion qualitative de l'espace et de l'urbanisation** : entrées de ville, maillage interquartier, stationnements notamment

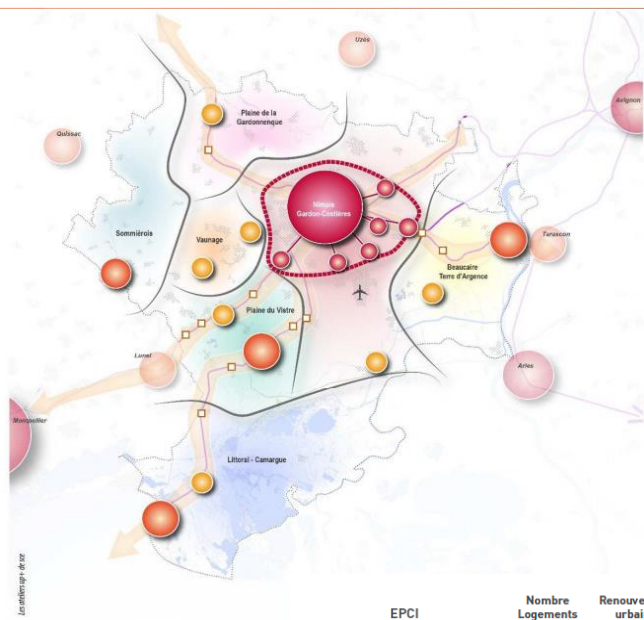


- 1. Rappel des enjeux issus du diagnostic et chiffres clés du PADD**
- 2. La loi Climat et Résilience**
- 3. Le PADD et sa traduction règlementaire**
- 4. Les prochaines étapes**

- Identifié dans le SCOT en tant que **pôle structurant de bassin de proximité**

Pour la commune d'Aigues-Mortes, les objectifs sont :

- Densité moyenne : 30 logements/ha
- 40% de la construction en renouvellement urbain
- 50% des logements nouveaux dans l'enveloppe urbaine
- 20% de logements sociaux dans la production nouvelle
- Une enveloppe de 12 ha mobilisable en extension



L'armature urbaine du territoire

- Cœur d'Agglomération**
(Ville centre et 2^{er} Rayonnement territorial / régional)
- Pôle d'équilibre**
(Rayonnement à l'échelle de plusieurs bassins de proximité)

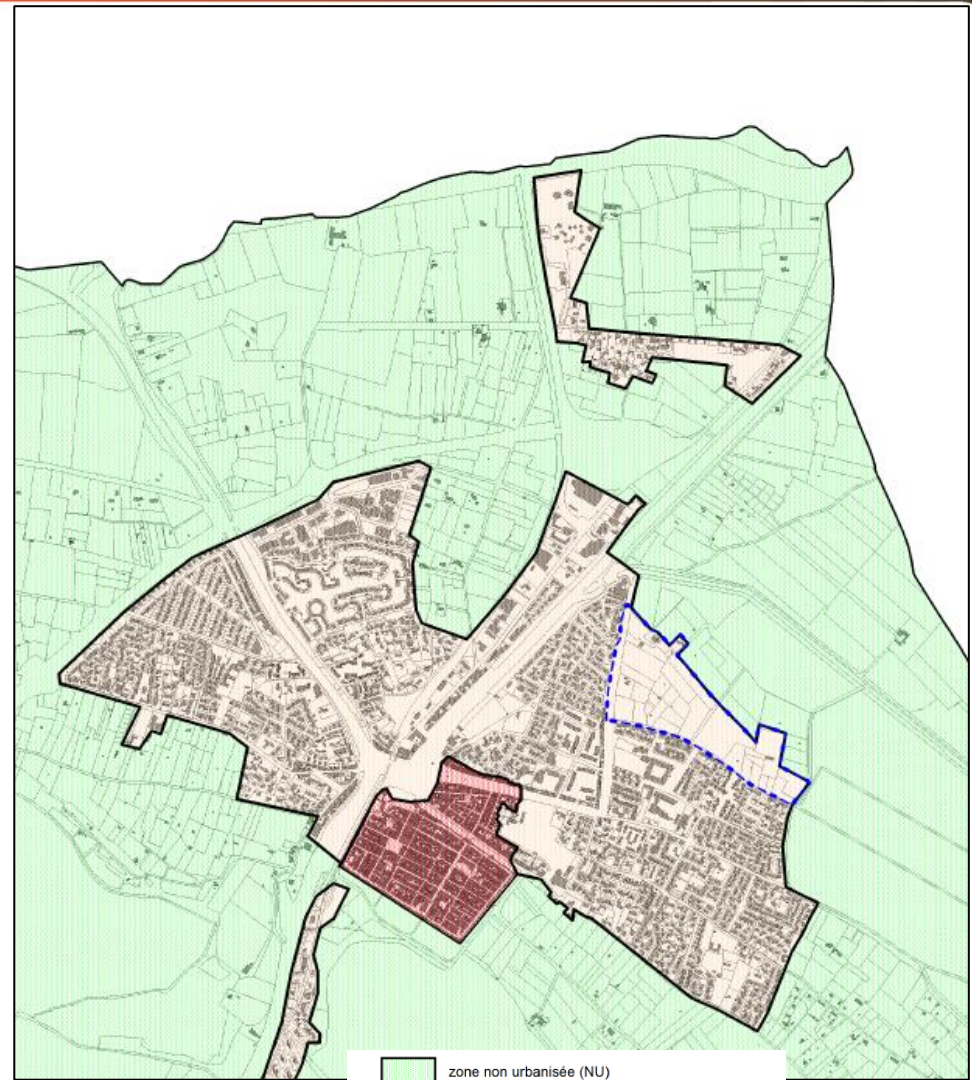
EPCI	Nombre Logements	Renouvellement urbain (%)	Polarités - Nombre de communes concernées	Renouvellement urbain (%)	Foncier mobilisé en extension (ha)
Nîmes Métropole	20600	45 %	Ville centre (1)	70 %	46
			Cœur d'agglomération (7)	25 %	71
			Pôle structurant de bassin (3)	35 %	45
			Villes/villages desservis (4)	38 %	47
			Autres villes/villages (24)	38 %	115
Petite Camargue	6250	45 %	Pôle d'équilibre (1)	45 %	56
			Villes/villages desservis (3)	35 %	50
			Autres villes/villages (1)	70 %	6
Rhony Vistre Vidourle	3000	50 %	Pôle structurant de bassin (1)	80 %	4
			Villes/villages desservis (4)	40 %	25
			Autres villes/villages (5)	45 %	26
Pays de Sommières	3500	50 %	Pôle d'équilibre (1)	50 %	8
			Pôle structurant de bassin (1)	35 %	14
			Autres villes/villages (14)	50 %	45
Terre de Camargue	1800	55 %	Pôle d'équilibre (1)	80 %	5
			Pôle structurant de bassin (1)	40 %	12
			Villes/villages desservis (1)	33 %	13
Beaucaire Terre d'Argence	3650	50 %	Pôle d'équilibre (1)	80 %	6
			Pôle structurant de bassin (1)	40 %	35
			Autres villes/villages (3)	45 %	19
		39800	50 %		648





>> Le PLU doit être compatible avec les objectifs du SCOT

- Le Plan de Prévention du Risque Inondation a été approuvé le 5 septembre 2022
- Au sein des enjeux du PPRI, le secteur du Mas d'Avon a été identifié comme un **Espace Stratégique en Mutation** dans l'objectif de permettre un développement à l'échelle d'un bassin de vie.

>> **Un potentiel d'extension de l'urbanisation au regard est limité au secteur du Mas d'Avon**

>> **Les pièces réglementaires du PPRI s'imposeront au PLU**



-  zone non urbanisée (NU)
-  zone urbanisée (U)
-  zone de centre urbain (U-cu)
-  Espace stratégique en mutation (ESM)

➤ Un parc de logements sous pression par :

- Des résidences secondaires en hausse
- Une vacance du logement en baisse (5%)
- Une majorité de propriétaires et de maisons individuelles
- Des prix élevés au m² en acquisition et en location

Maintenir une dynamique de construction neuve pour accueillir des habitants permanents, produire du logement social pour répondre aux besoins des habitants

➤ Un vieillissement de la population à anticiper :

- Croissance des ménages de 1 personne
- Indice de jeunesse inférieur à 1 : un vieillissement de la population installé sur la commune
- Une structure de la population représentée par 1/3 de retraités

Assurer le renouvellement de la population : l'accueil des jeunes et accompagner le vieillissement de la population avec des programmes de logements adaptés

➤ Une croissance démographique en baisse

- Une solde migratoire (entrées/sorties) en baisse
- Un solde naturel quasi nulle sur la période récente

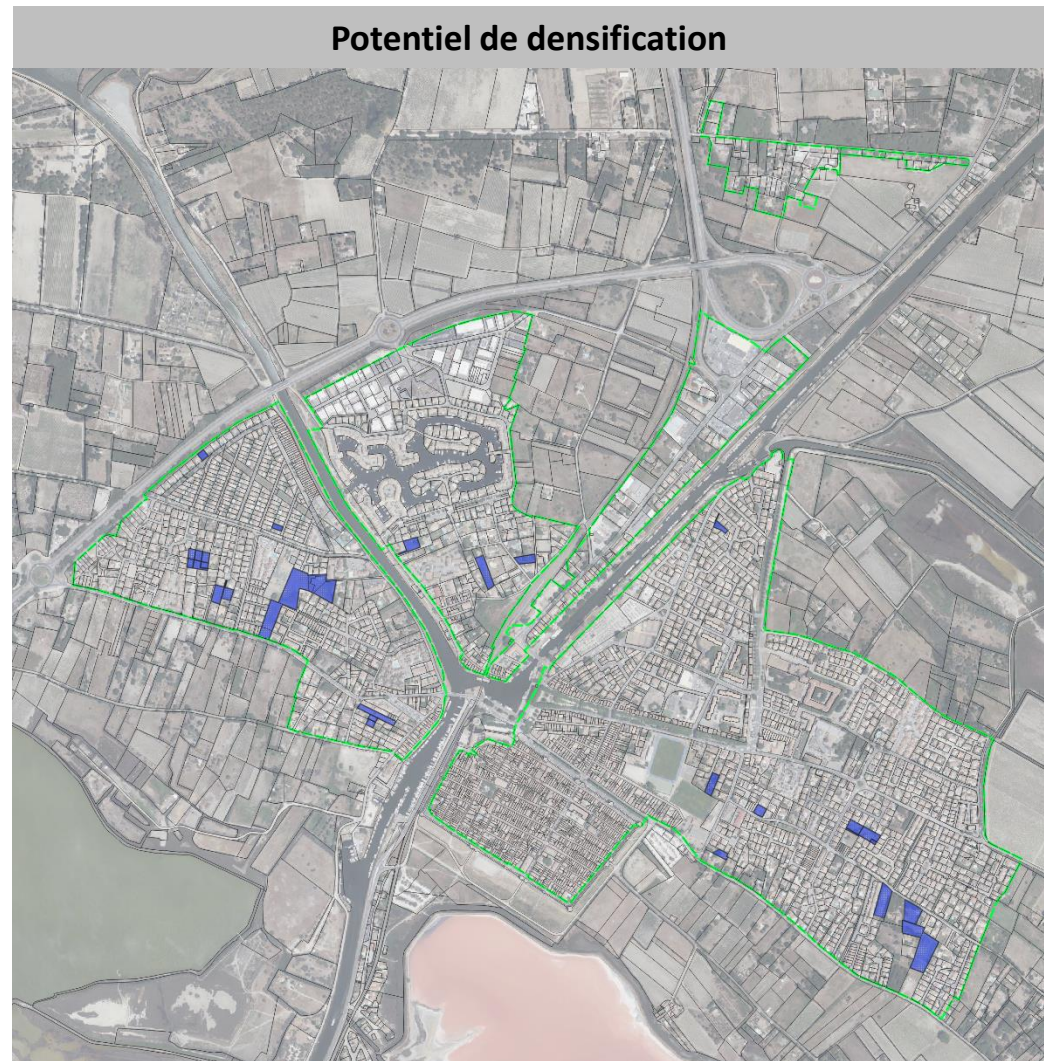
Maintenir une attractivité pour attirer des nouveaux habitants

➤ Un potentiel de densification faible : une enveloppe urbaine compacte

- Le potentiel de densification est estimé à **4,5 ha à vocation d'habitat**
- Les grands tènements seront cadrés par une **OAP** soit **60 % du potentiel**

➤ Un potentiel en division parcellaire faible : un tissu urbain existant dense

- Le potentiel en **BIMBY** est de **3 ha**
- **50% des parcelles** sont inférieures à **1000 m²**
- **23% du potentiel** est cadré par une **OAP**



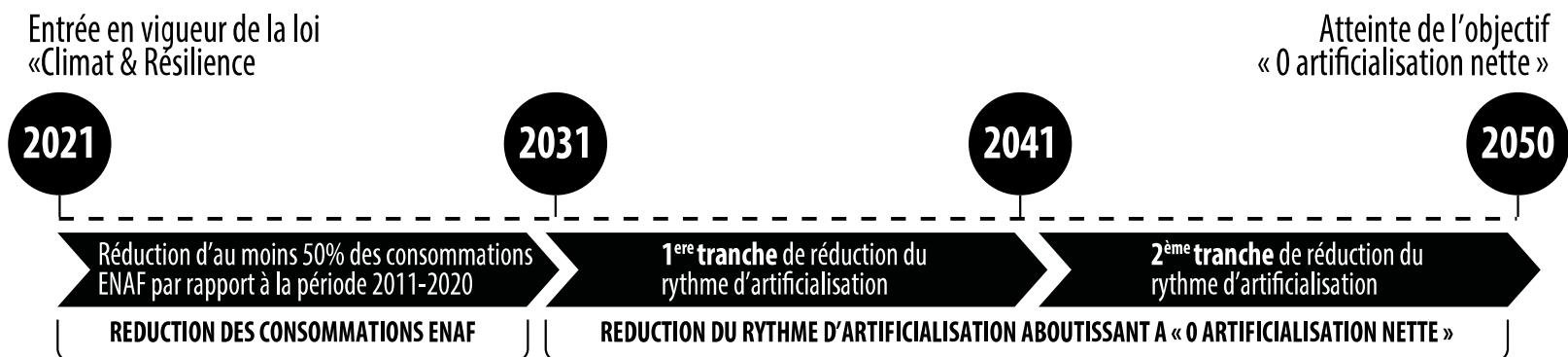


1. Rappel des enjeux issus du diagnostic et chiffres clés du PADD
2. La loi Climat et Résilience
3. Le PADD et sa traduction réglementaire
4. Les prochaines étapes

Explications :

- **La loi Climat et Résilience du 22 août 2021, fixe l'objectif d'atteindre le « Zéro Artificialisation Nette des sols » (ZAN) d'ici 2050.**
- Pour accompagner cette réduction et garantir son intégration dans les documents d'urbanisme, la loi pose un objectif intermédiaire de réduction de moitié de la consommation d'ENAF sur les dix prochaines années, c'est-à-dire la période **2021-2031**.
- Selon **l'article L. 2231-1 du Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT)**, « Le maire d'une commune ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale doté d'un plan local d'urbanisme, d'un document d'urbanisme en tenant lieu ou d'une carte communale présente au conseil municipal ou à l'assemblée délibérante, au moins une fois tous les trois ans, un rapport relatif à l'artificialisation des sols sur son territoire au cours des années civiles précédentes. ».

Schéma de principe de l'article 194 de la loi Climat Résilience



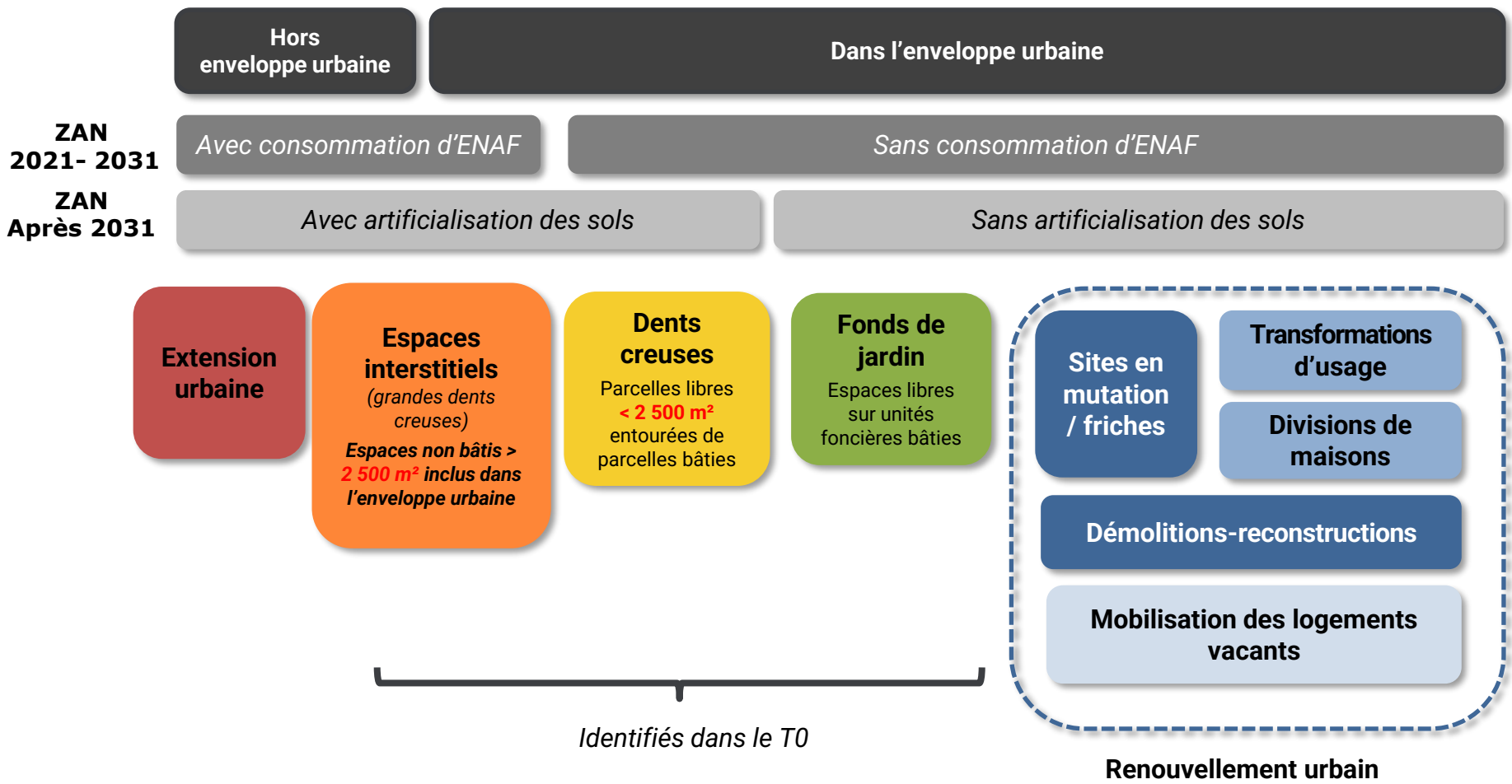
Deux périodes de référence à prendre en compte :

- 2011-2021 – 10 ans avant l'approbation de la Loi
- 2 « périodes » pour aller vers le ZAN :
 - >> la 1^{ère} à 2031 pour un objectif de réduction à minima de 50%
 - >> la seconde à 2050 pour atteindre le 0 net.

Les objectifs de réduction dans les 10 ans avant l'arrêt doivent s'inscrire dans les 2 pentes de la trajectoire ZAN.

Consommation/Artificialisation

- Période 2021-2031 : « dérogatoire » elle ne concerne que la consommation d'ENAF « création ou extension de secteurs urbanisés »
- Période 2031-2050 : tenir compte des ENAF + artificialisation + facultativement la compensation par espaces de renaturation



PRISE EN COMPTE DÈS 2021

LOI CLIMAT ET RESILIENCE

-50% ENAF

TRAJECTOIRE VISANT LE 0

2011 - 2020

2021- 24

2025

2031

2040

2050

Projet PLU

1,36 HA / AN ENAF
CONSOMMES

1,4 ha

ZAN

Objectif : - 50% par rapport à la période de référence



1. Rappel des enjeux issus du diagnostic et chiffres clés du PADD
2. La loi Climat et Résilience
3. Le PADD et sa traduction règlementaire
4. Les prochaines étapes

Les axes du Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Axe 1/ Assurer l'avenir : se loger, bien vivre ensemble et travailler

- 1A/ Stimuler l'offre de logement pour l'habitat permanent et assurer un équilibre générationnel
- 1B/ Assurer des bonnes conditions de fonctionnement pour tous
- 1C/ Renforcer la dynamique économique et touristique

Axe 2/ Assurer un développement réfléchi qui répond aux défis de la transition climatique

- 2A/ Assurer un urbanisme de qualité dans une démarche de sobriété foncière
- 2B/ Conforter le cadre de vie en lien avec l'image d'Aigues-Mortes et sa renommée
- 2C/ Préserver la naturalité du territoire, ses paysages et lutter contre le réchauffement climatique

Axe 1/ Assurer l'avenir : se loger, bien vivre ensemble et travailler

1A/ Stimuler l'offre de logement pour l'habitat permanent et assurer un équilibre générationnel

- Produire **53 logements/an en moyenne** sur les 15 ans d'application du PLU doit environ **800 logements**
- **Attirer les jeunes et avoir des logements accessibles** : viser un objectif de production de **30% de logement social** pour tous
- **Accompagner l'accueil de personnes âgées**
- **Promouvoir de la mixité intergénérationnelle** dans les opérations d'ensemble

Traduction dans le PLU :

- Réalisation d'OAP à vocation habitat et mixte avec des principes de composition qualitatifs
- Mise en place de prescriptions en faveur de la mixité générationnelle et sociale

Axe 2/ Assurer un développement réfléchi qui répond aux défis de la transition climatique

2A/ Assurer un urbanisme de qualité dans une démarche de sobriété foncière

- **Réaliser des opérations de densification et/ou de renouvellement urbain ciblées**
- **Développer le quartier du Mas d'Avon** dans un objectif de quartier à vivre
- **Développer la mixité fonctionnelle** sur l'entrée de ville route de Nîmes
- Réduire la consommation d'espace d'au moins 50%
- Travailler sur des formes urbaines mixtes

Traduction dans le PLU :

- Des secteurs en OAP en renouvellement urbain et en densification soit plus de 50% de la production de logements
- Création de l'OAP du Mas d'Avon
- Des formes urbaines et des densités travaillées en cohérence avec l'identité du territoire dans les OAP
- Des zonages adaptés en fonction de la typologie urbaine

➤ Présentation des Orientations d'Aménagement et de Programmation



Auteur : Planéd, 2025

Source : ADMIN EXPRESS, IGN, Fond : ESRI World Topo

Vocation des secteurs en OAP :

-  *Economie*
-  *Habitat*
-  *Mixte*

Commune d'Aigues-Mortes

Secteur Chemin d'Esparron

Surface : 2.2 ha

Nombre de logements : environ 100



aigues-mortes

Le Sel de la Vie



----- Périmètre d'application de l'OAP

Accessibilité, modes doux et stationnement

..... Principe de voie de desserte à créer

----- Liaison piétonne à créer

Vocation et composition urbaine

■ Vocation habitat densité moyenne

■ Vocation habitat densité forte à élevée

■ Mas à réhabiliter/reconstruire

----- Ordonnement et orientation des façades principales

R+X Hauteur maximale des constructions

Composition paysagère

■ Espace vert de quartier à créer

■ Coeur d'îlot végétalisé à créer

..... Poche arborée à maintenir

----- Frange végétale à créer

Commune d'Aigues-Mortes

Secteur rue du Vistre

Surface : 0,4 ha

Nombre de logements : 18



----- Périmètre d'application de l'OAP

Accessibilité, modes doux et stationnement

..... Principe de voie de desserte

----- Principe de continuité piétonne

Vocation et composition urbaine

■ Vocation habitat densité moyenne

----- Ordonnement et orientation des façades principales

■ R+X Hauteur maximale des constructions

Composition paysagère

..... Transition végétale à assurer

Commune d'Aigues-Mortes

Secteur Chemin de la Pataquière


Surface : 1.3 ha

Nombre de logements : environ 50 logements



 Périmètre d'application de l'OAP


Accessibilité, modes doux et stationnement

 Principe de voie de desserte à créer

 Liaison piétonne à créer


 Organisation du carrefour

Vocation et composition urbaine


 Densité moyenne (habitat groupé)


 Densité forte (collectif)

 Alignement sur rue des façades

 Hauteur maximale des constructions

Composition paysagère

 Principe de noue paysagère à créer

 Principe de gestion du pluvial par bassin de rétention

 Espace végétalisé de pleine terre

Commune d'Aigues-Mortes

Secteur le Bosquet

Surface : 0.2 ha

Nombre de logements : environ 20



----- Périimètre d'application de l'OAP

Accessibilité, modes doux et stationnement

▭ Requalification, aménagement de la voie

..... Cheminement doux à conforter, créer

Vocation et composition urbaine

■ Vocation habitat densité élevée

▬ Equipements sportifs, récréatifs

--- Orientation de la façade principal

Ⓜ R+X Hauteur maximale des constructions

Composition paysagère

■ Espace vert, loisirs, convivialité

● Arbre à conserver

▬ Transition végétale à assurer

Commune d'Aigues-Mortes

Secteur des Tennis

Superficie : 0.7 ha

Nombre de logements : environ 20 logements



----- Périètre d'application de l'OAP

Accessibilité, modes doux et stationnement

- ➔ Principe d'accès
- ▭ Requalification, aménagement de la voie
- Cheminement doux à conforter, créer
- Stationnements publics à maintenir

Vocation et composition urbaine

- Vocation habitat partagé, densité élevée (type habitat superposé, maison de ville)
- Orientation de la façade principale
- R+X Hauteur maximale des constructions

Composition paysagère

- Espace vert de convivialité
- Plantation à réaliser

Commune d'Aigues-Mortes

Secteur Route de Nîmes



--- Périmètre d'application de l'OAP

Accessibilité, modes doux et stationnement

- Requalification de la RD
- PEM à créer
- Parking public à créer
- Liaison douce à créer/conforter
- Partage de la voirie à réaliser
- Stationnements à désimperméabiliser
- Franchissement à créer

Vocation et composition urbaine

- Vocation habitat
- Vocation économique/commerciale
- Vocation mixte (services, habitat, ...)
- Rnc actif autorisé
- Orientation des façades principales
- R+X Hauteur maximale des constructions

Composition paysagère

- Abords de la ViaRhôna à ménager
- Végétalisation des abords à réaliser
- ★ Bâti identifié avec une qualité patrimoniale

Commune d'Aigues-Mortes

Secteur du Mas d'Avon

Superficie : 14 ha

Nombre de logements : entre 350 et 400 logements

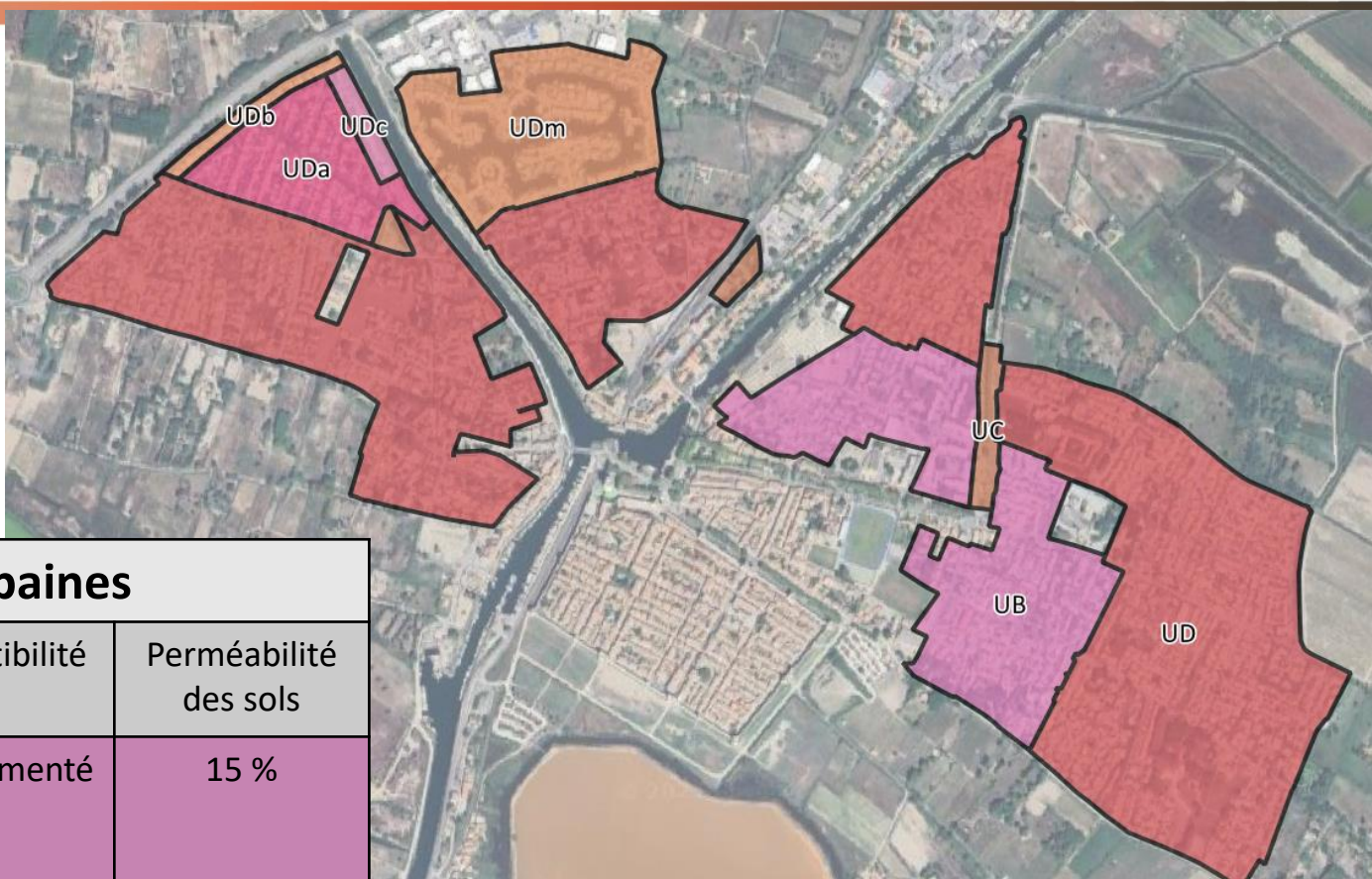


- Périmètre d'application de l'OAP
- Accessibilité, modes doux et stationnement**
 - Principe d'accès
 - Requalification, aménagement de la voie
 - Cheminement doux à créer
 - Stationnements publics à créer
- Vocation et composition urbaine**
 - Vocation habitat, densité élevée
 - Vocation équipements sportifs, de loisirs
 - Vocation commerces, services de quartier
 - Hauteur maximale des constructions
- Composition paysagère**
 - Espace naturelle à restaurer et support de gestion hydraulique
 - Espace vert urbain (gestion hydraulique, aménagement de cheminements doux)
 - Bosquets d'arbres à préserver

Traduction règlementaire des axes du PADD

Axe 2/ Assurer un développement réfléchi qui répond aux défis de la transition climatique

2A/ Assurer un urbanisme de qualité dans une démarche de sobriété foncière



Les zones urbaines

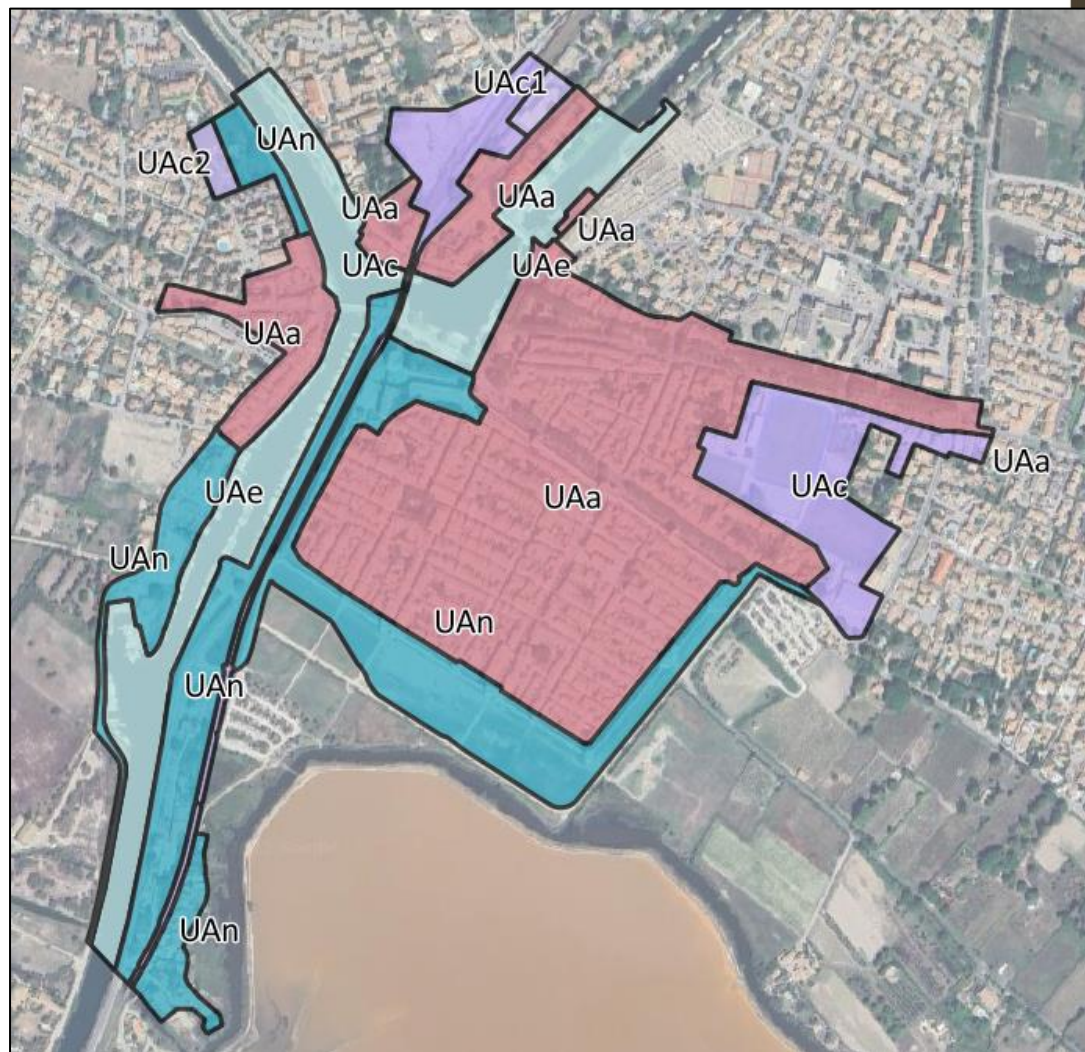
Zonage	Constructibilité	Perméabilité des sols
UB <i>Potentiel d'intensification urbaine</i>	Non réglementé	15 %
UC <i>Secteur résidentiel comportant un tissu commercial de quartier</i>	Non réglementé	
UD et sous-secteurs <i>A dominance pavillonnaire</i>	50 % d'emprise au sol	20 %

Axe 2/ Assurer un développement réfléchi qui répond aux défis de la transition climatique

2B/ Conforter le cadre de vie en lien avec l'image d'Aigues-Mortes et sa renommée

Les zones urbaines du secteur sauvegardé

UAa <i>Zone de bâti dense</i>
UAc <i>Moyenne densité, comprenant la Gare et le Mas Rolland</i>
UAe <i>Correspondant au domaine maritime</i>
UAn <i>Correspondant aux espaces à dominantes naturelles</i>



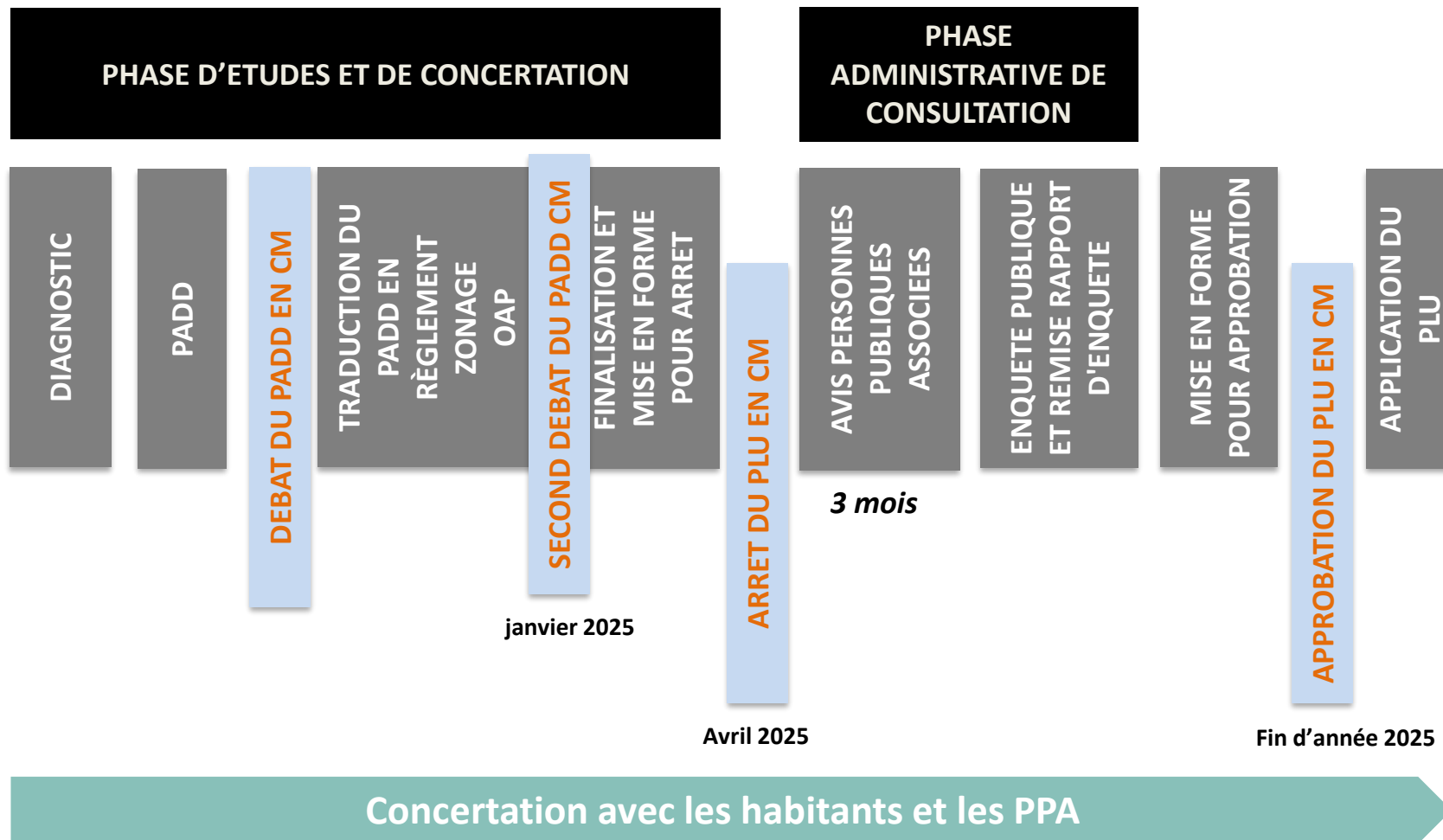
Synthèse de la production de logements et sobriété foncière

	Potentiel en logements
Renouvellement urbain, densification et division parcellaire	388
En extension	350
Total	738

- **52% de la production de logements en enveloppe urbaine**
- **48% de la production de logements en extension**



- 1. Rappel des enjeux issus du diagnostic et chiffres clés du PADD**
- 2. La loi Climat et Résilience**
- 3. Le PADD et sa traduction règlementaire**
- 4. Les prochaines étapes**



Les prochaines dates des réunions publiques pour le PLU :

- > **11 mars à 17h30 : thématique environnement**
- **7 avril à 17H30 : projet du PLU global pour arrêt**

Lieu : Salle Nicolas Lasserre



Commune d'Aigues-Mortes

Révision du Plan Local d'Urbanisme



Sirine AMRANE s.amrane@planed.fr