



Commune d'Aigues-Mortes

Révision du Plan Local d'Urbanisme



Réunion publique en vue de l'arrêt du PLU
Du projet à la traduction réglementaire

7 avril 2025

1. Les documents cadres
2. Rappel des enjeux issus du diagnostic et de l'état initial de l'environnement
3. La loi Climat et Résilience
4. Le PADD et sa traduction réglementaire
5. Les prochaines étapes

Objet de la réunion : présenter la stratégie globale d'aménagement d'Aigues-Mortes à horizon 15 ans

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.

- **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



Les pièces constitutives d'un PLU

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

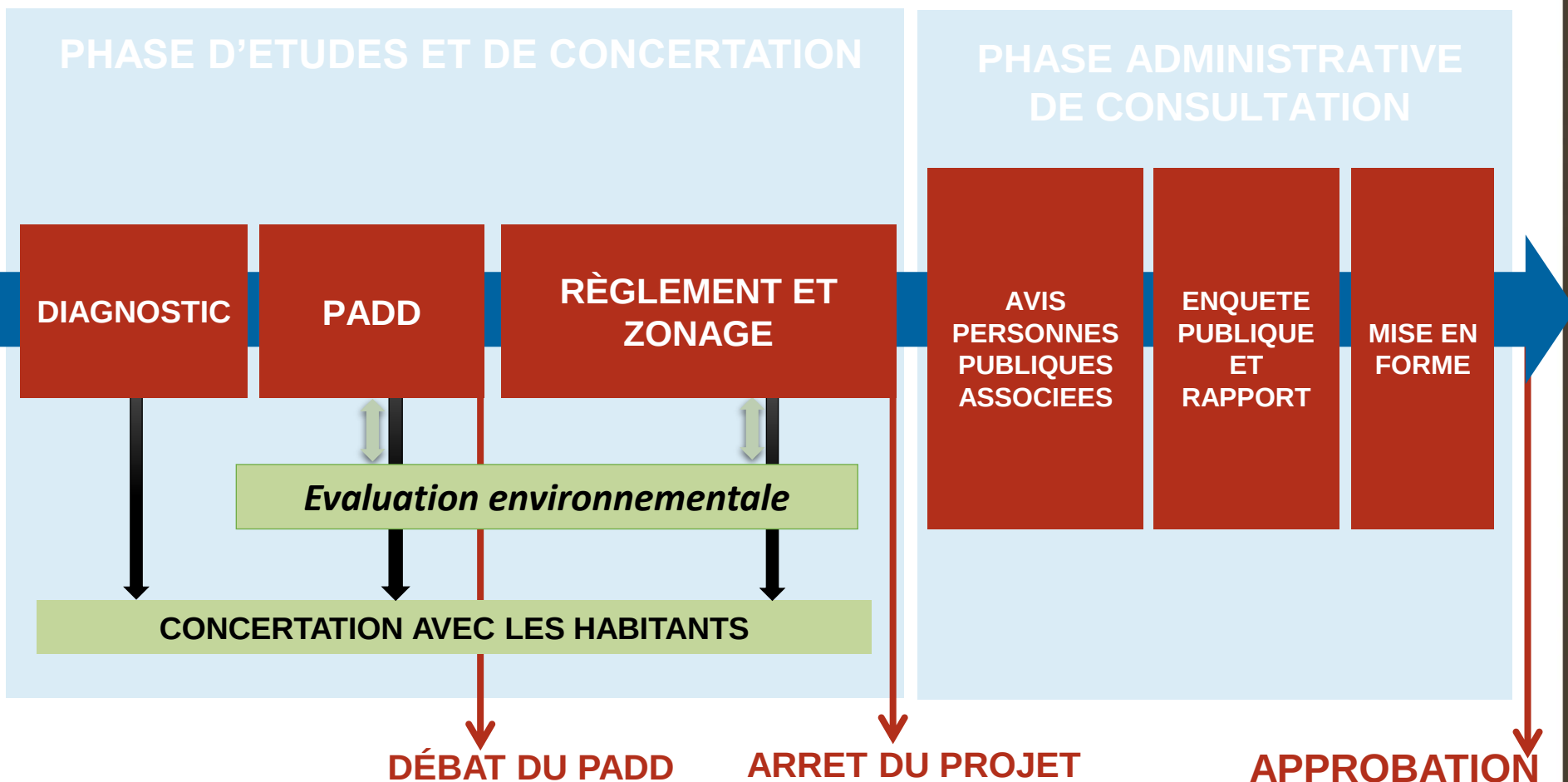
RÈGLEMENT ET PLANCHES GRAPHIQUES

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

ANNEXES

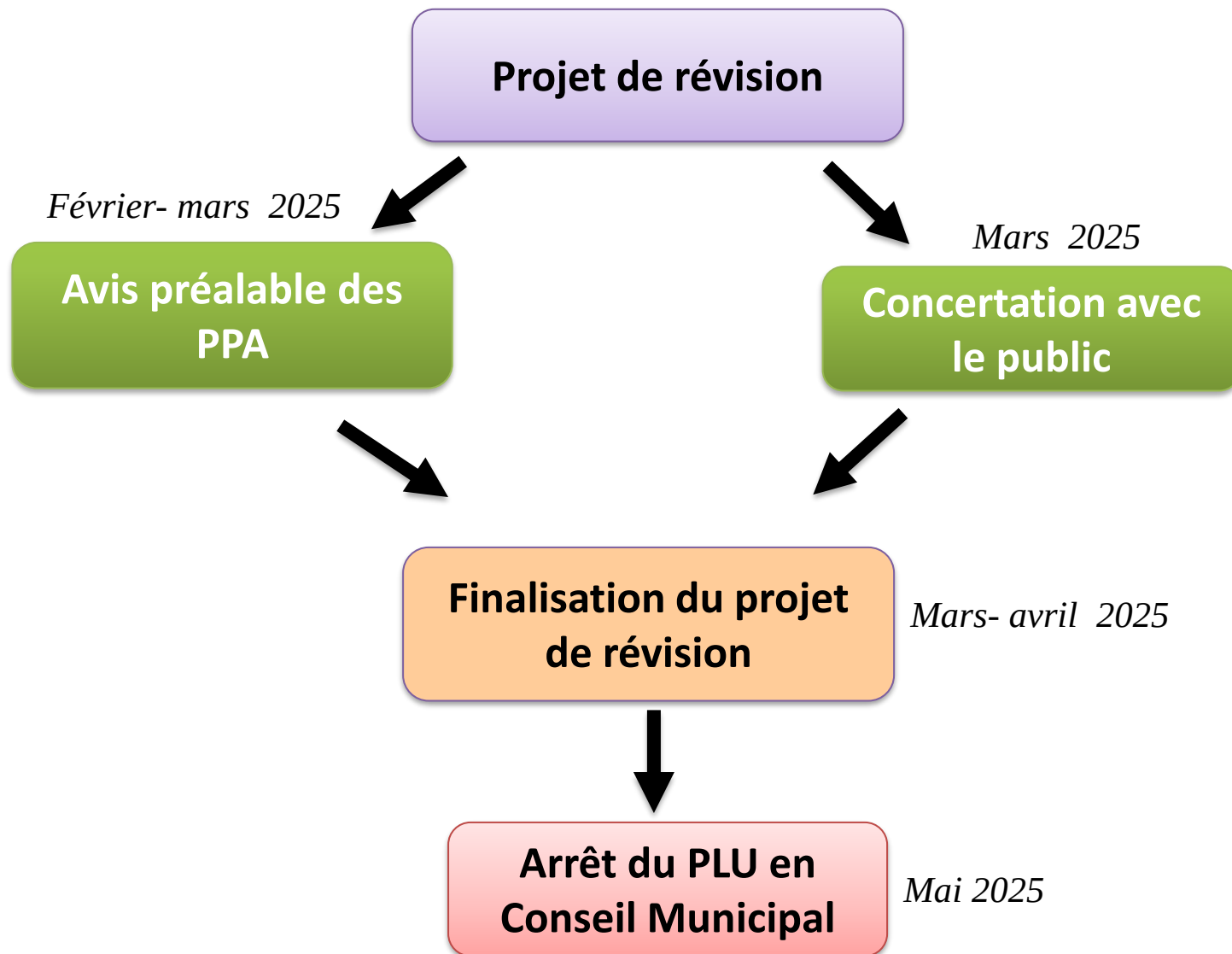
Zones inondables,
servitudes diverses,
annexes sanitaires,

Une procédure à respecter





Un travail concerté



- Les PPA (personnes publiques associées) ont émis un avis préalable sur le projet qui amènent à faire évoluer des éléments (DDTM, ABF, Chambre d'agriculture, ...)

Les principales évolutions concernent :

- Les OAP du Vistre, du Bosquet et du Mas d'Avon
- L'application de la loi Littoral
- Des modifications de zonage à la marge

1. Les documents cadres
2. Rappel des enjeux issus du diagnostic et de l'état initial de l'environnement
3. La loi Climat et Résilience
4. Le PADD et sa traduction réglementaire
5. Les prochaines étapes

Loi Littoral : loi relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral

→ **Protège le littoral et encadre son aménagement**

Plusieurs outils à prendre en compte dans le PLU :

- **Principe d'urbanisation en continuité** : urbanisation en discontinuité interdite,
- **Espace proche du rivage** : extension de l'urbanisation limitée,
- **Coupure d'urbanisation** : les espaces seront classées en zone naturelle (N) ou agricole (A),
- **Bande de 100 mètres** : construction interdite en dehors des espaces urbanisés,
- **Espace Remarquable et Caractéristique du Littoral (ERCL)** : inconstructible, seuls des aménagements très légers peuvent y être implantés.

Traduction de la loi Littoral dans le SCoT Sud Gard

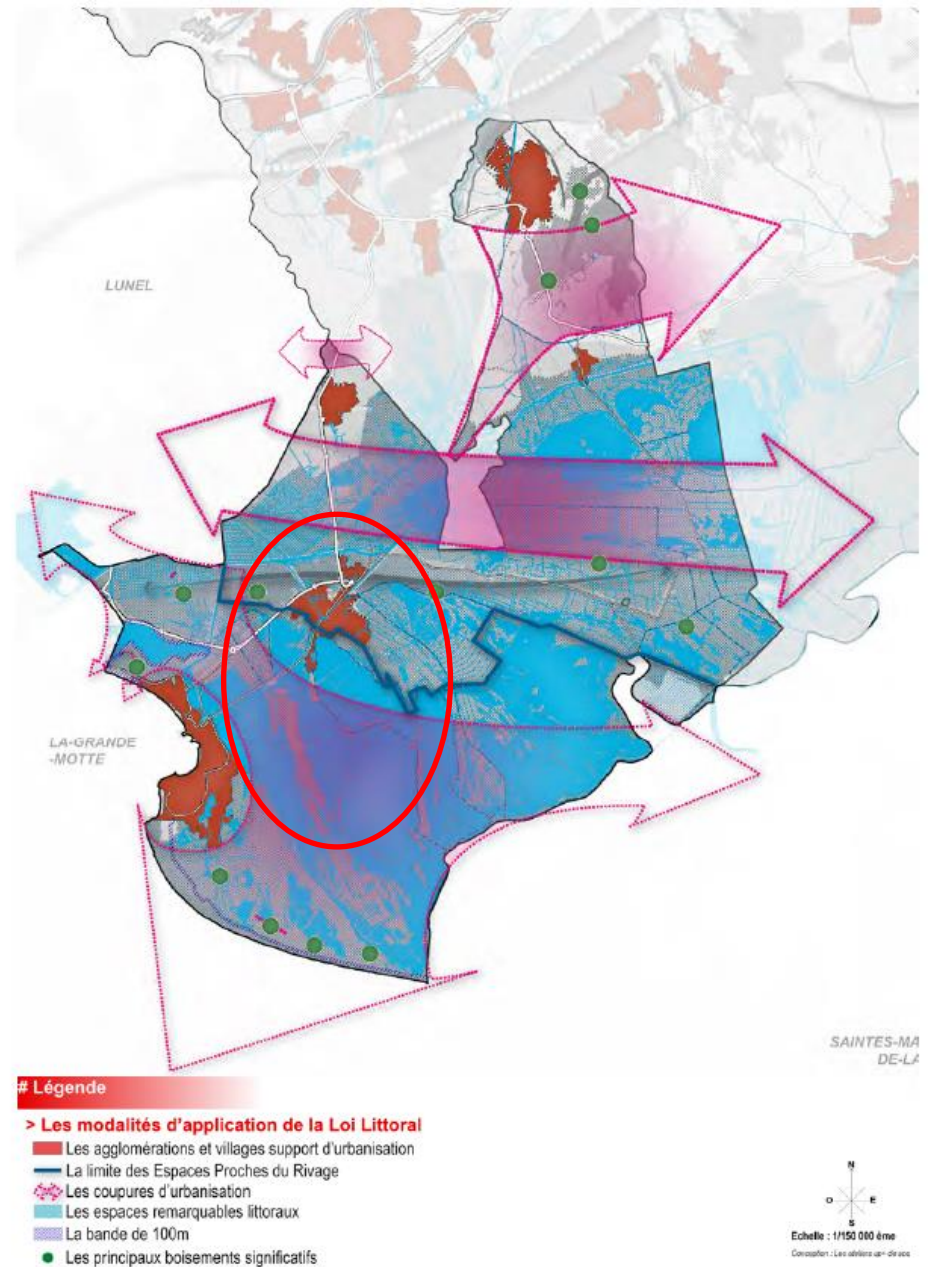
Sur la commune, le SCoT identifie une **vaste coupure d'urbanisation** sur la partie sud.

De nombreux **ERCL** sont également identifiés.

L'ensemble des espaces naturels et agricoles de la commune sont en ERCL → **constructibilité très contrainte**.

La limite de **l'EPR** est en bordure sud du centre-ville.

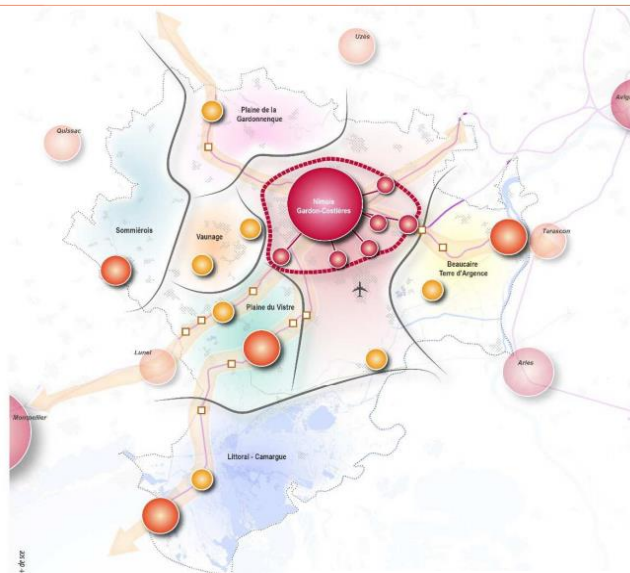
2 **boisements significatifs** du littoral déterminés à l'ouest du centre-ville



- 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 1er Rayonnement territorial / régional

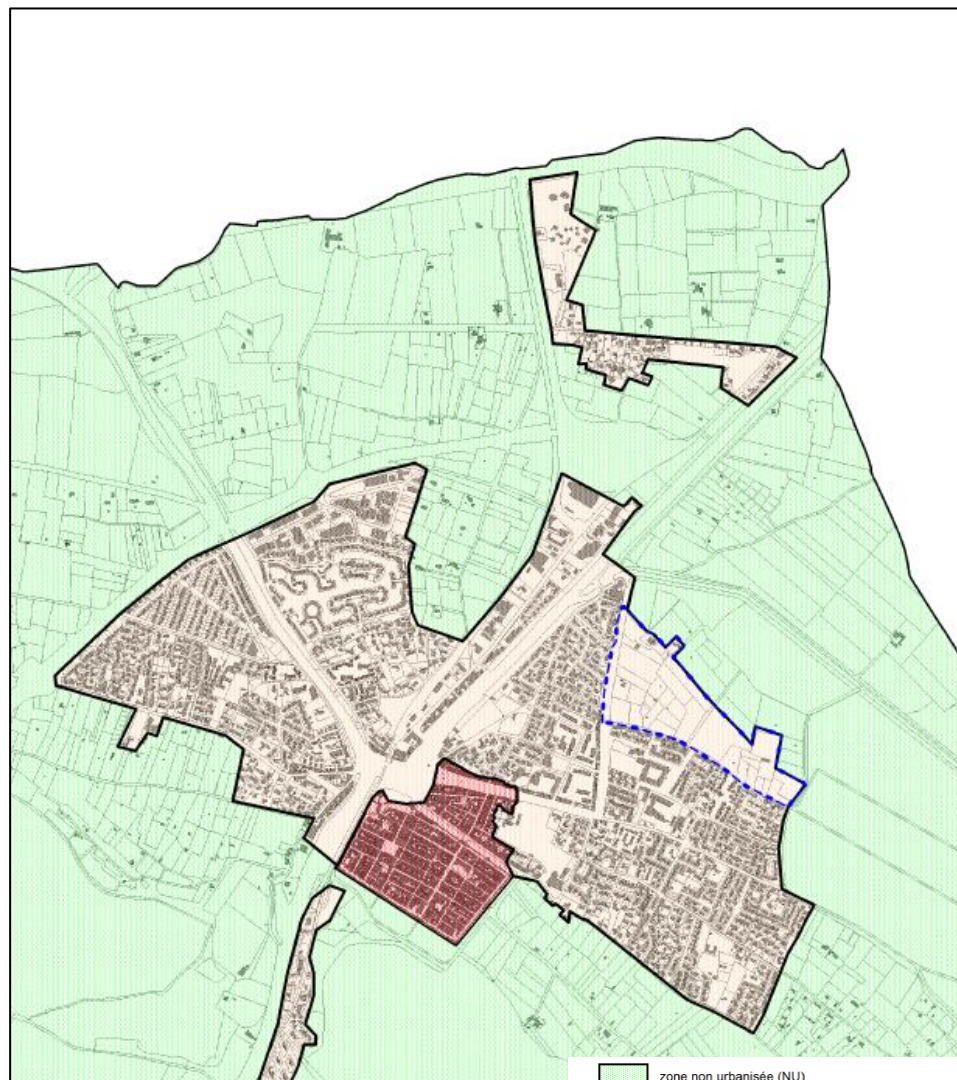
Pôle d'équilibre
(Rayonnement à l'échelle de plusieurs bassins de proximité)

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
	38800	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.

>> 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)

1. Les documents cadres
- 2. Rappel des enjeux issus du diagnostic et de l'état initial de l'environnement**
3. La loi Climat et Résilience
4. Le PADD et sa traduction réglementaire
5. Les prochaines étapes

➤ 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

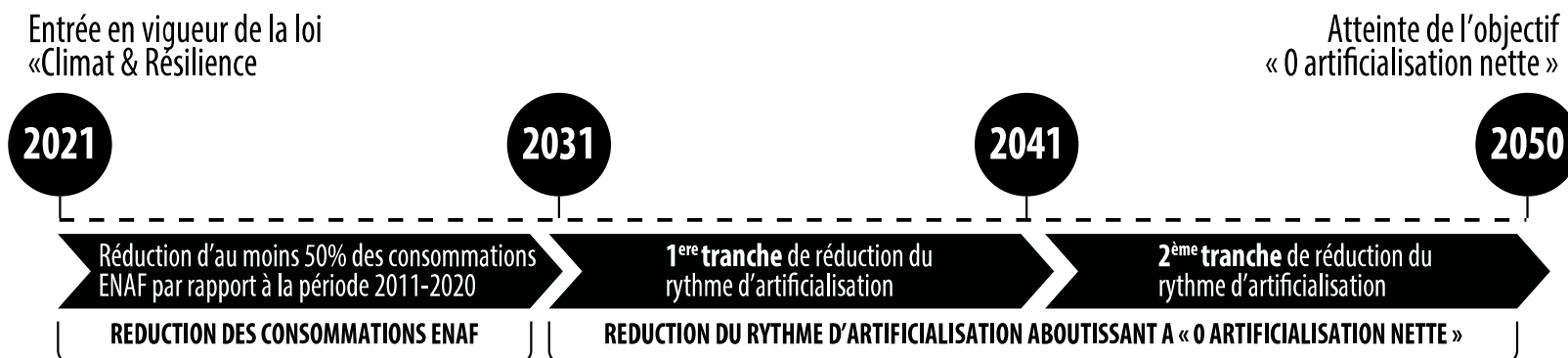
Maintenir une attractivité pour attirer des nouveaux habitants

Un territoire communal aux sensibilités environnementales majeures :

- **Forte identité patrimoniale et paysagère** caractérisé par un site patrimonial remarquable, un label Grand Site de France, des sites et édifices remarquables.
- Un **patrimoine naturel remarquable**, reconnu par de nombreux périmètres d'inventaire et de protection. La quasi-totalité de la commune est concernée par des périmètres de protection.
- Des **habitats variés** accueillant une **biodiversité riche**, de nombreuses zones humides, milieux aquatiques et milieux littoraux.
- Des **continuités écologiques fonctionnelles** à préserver.
- De **nombreux risques naturels et technologiques** concernant la commune, notamment le **risque inondation...**

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

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. Rappel du 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

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

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

1B/ Assurer des bonnes conditions de fonctionnement pour tous

- **Créer un nouveau franchissement** du canal pour aménager une nouvelle entrée de ville nord
- Requalifier, améliorer le **maillage viaire**
- Requalifier, organiser et développer **les stationnements**
- Créer un **pôle d'échange multimodal** sur le site de la gare
- Poursuivre la **mise en réseaux des modes doux**
- **Faciliter les circulations douces** le long des berges

Points clés :

- Des emplacements réservés prévus pour le 3^e pont, l'extension de parking, l'élargissement de voirie, l'aménagement de voie de desserte ou encore d'aire de covoiturage en entrée de ville
- Des principes de stationnements développés selon la destination dans le règlement écrit
- Réalisation de l'OAP Route de Nîmes pour la réalisation d'une Pôle d'Échanges Multimodal
- Des OAP venant conforter les mobilités alternatives à travers des principes de liaisons douces inter-quartiers
- Zonage spécifique pour les canaux

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

1B/ Assurer des bonnes conditions de fonctionnement pour tous



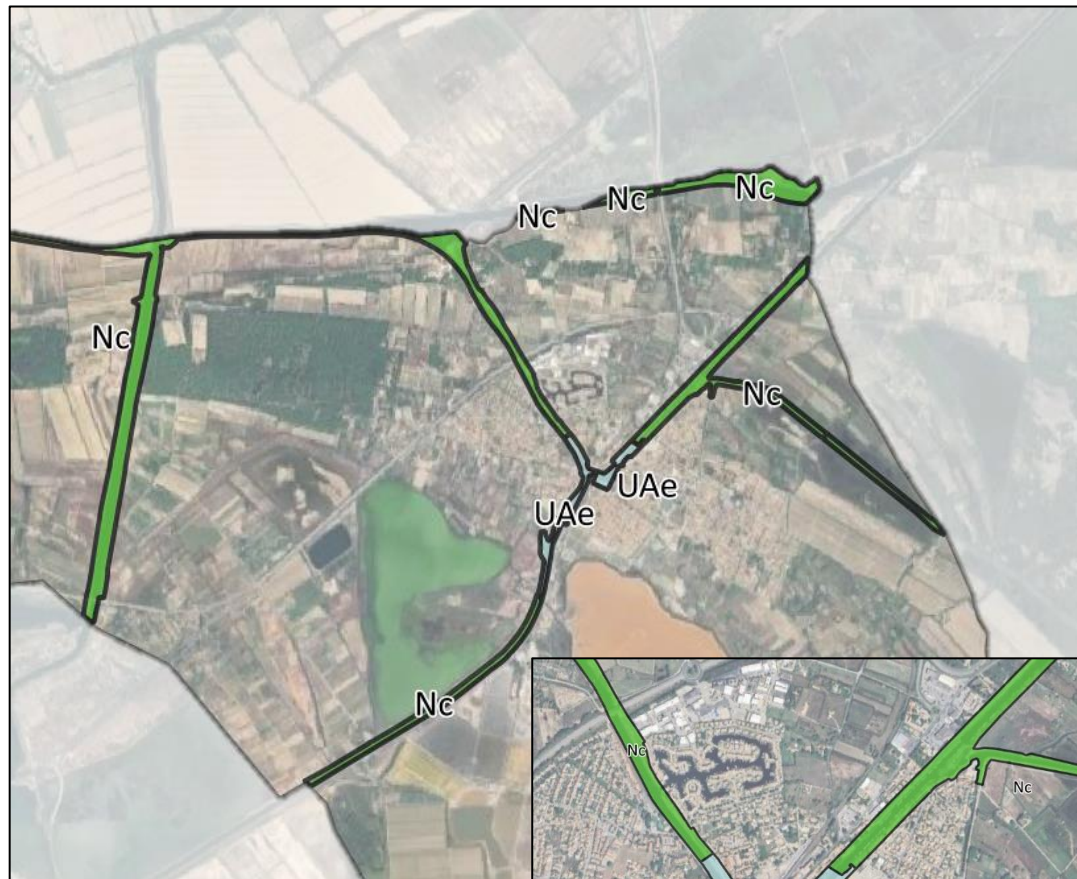
Traduction règlementaire des axes du PADD

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

1B/ Assurer des bonnes conditions de fonctionnement pour tous

Les zones urbaines et naturelles

Zonage	Constructibilité
UV <i>Voies ferroviaires</i>	Ceux nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.
Uae <i>Correspondant aux canaux dans le périmètre du SPR</i>	Seuls les constructions, installations et aménagements nécessaires à l'activité maritime, y compris la pêche, sont autorisés.
Nc <i>Correspondant aux autres parties des canaux</i>	Les ouvrages techniques liés à l'équilibre du rivage ou aux besoins d'aménagement des berges, et de leur protection



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

1C/ Renforcer la dynamique économique et touristique

- **Conforter le rôle du centre-ville**
- **Requalifier** et encadrer le développement commerciale **route de Nîmes**
- Conforter la ZAE Terre de Camargue
- Favoriser le développement d'une offre de qualité pour l'hébergement touristique
- **Accompagner la diversification des activités des Salins**
- Pérenniser la **filière agricole** et **promouvoir la production agricole locale**

Points clés :

- **Intégration de linéaire de protection de diversité commerciale dans le centre-ville**
- **Création de l'OAP Route de Nîmes**
- **Création d'une zone spécifique route de Nîmes**
- **Permettre l'accueil d'activités commerciales, artisanales, d'hôtellerie et de restauration dans les zones du centre-ville**
- **Un zonage permettant l'hôtellerie dans les secteurs aux abords des remparts**
- **Création d'une zone UE pour la zone d'activités Terre de Camargue**
- **Création d'une zone UT pour l'activité des salins et d'une OAP**
- **Adaptation du zonage agricole en fonction du PPRI et de la loi Littoral**

Traduction règlementaire des axes du PADD

Destination	Hauteur	Emprise au sol	Espace libre	stationnement
Destinations autorisées : - Habitation - Hôtels - Autres hébergements touristiques sauf camping et caravanning - Locaux/bureaux/techniques des administrations publiques	Diminution de la hauteur : 9 mètres au faîtage Et 10 m pour la partie à dominante commerciale	Intégration d'une emprise au sol : 60%	20%	1,5 place par logement 1 place visiteur/4 logements
Sous conditions : <u>Artisanat et commerce de détail, restauration :</u> extension de la construction existante dans la limite de 10% de la SDP. <u>Activités de services :</u> extension dans la limite de 10% de la SDP				



Commune d'Aigues-Mortes

Secteur Route de Nîmes



Périmètre d'application de l'OAP



Périmètre du Site Patrimonial Remarquable

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



Voirie à créer avec franchissement

Vocation et composition urbaine



Vocation habitat



Vocation mixte (activité, hôtellerie, ...)



Vocation mixte (services, habitat, ...)



Rdc actif autorisé



Orientation des façades principales



Hauteur maximale des constructions

Composition paysagère



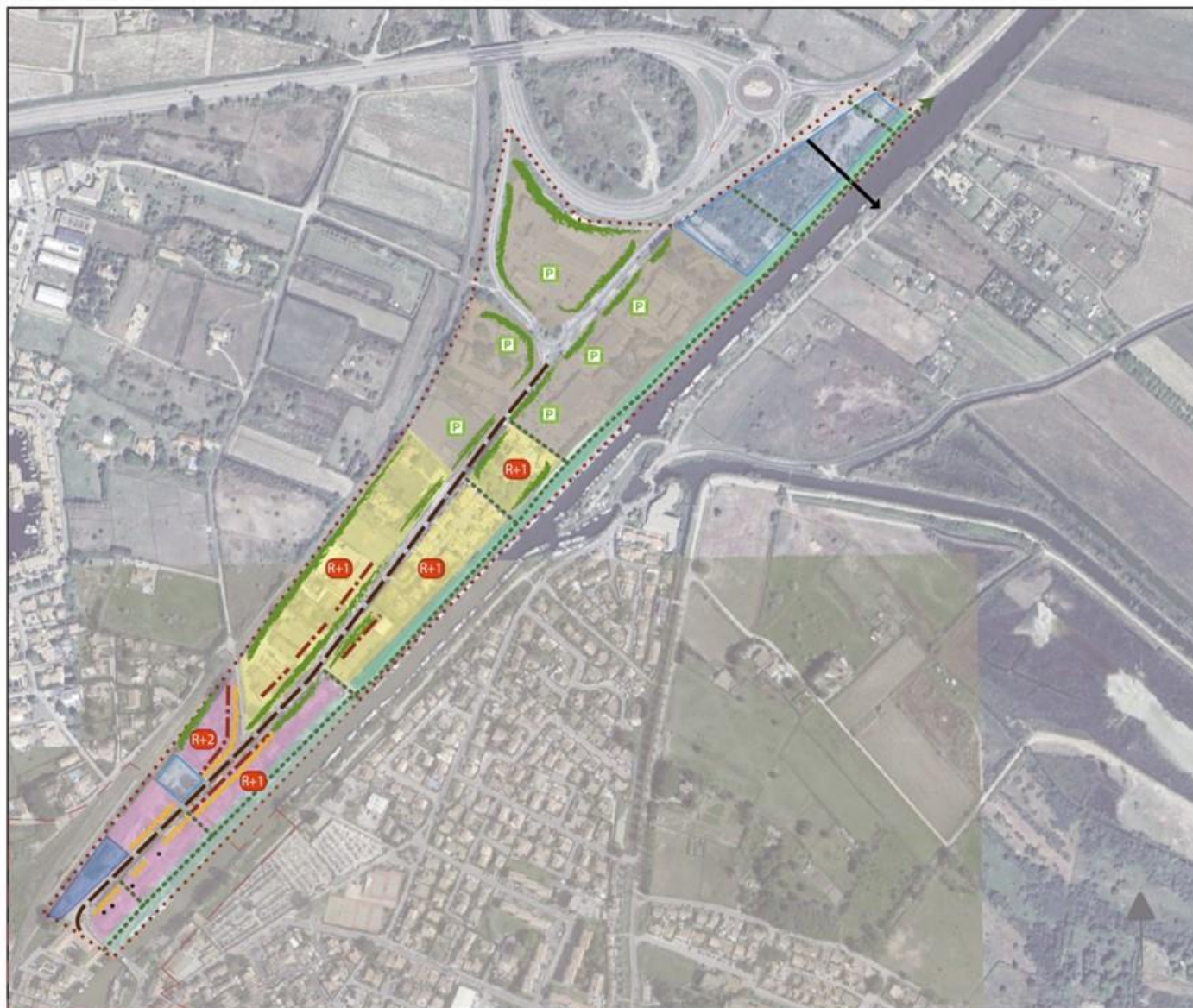
Abords de la ViaRhôna à ménager



Végétalisation des abords à conforter, créer



Bâti avec une qualité patrimoniale



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

1C/ Renforcer la dynamique économique et touristique

Les zones économiques et touristiques	
UE	
Zone d'activités Terre de Camargue	
UT	
Activités touristiques sur le site des Salins	





Les principes règlementaires – ZONE UE

Destination	Hauteur	Emprise au sol	Espace libre
Destinations autorisées : - Artisanat et commerce de détail - Restauration - Commerce de gros - Activités de services - Hôtels - Locaux/bureaux/techniques des administrations publiques - Autres activités des secteurs primaires, secondaires ou tertiaires Sous condition : Hébergement touristique : sauf camping et caravanning	Augmentation de la hauteur : 12 mètres au faîtage	Intégration d'une emprise au sol : 60% (équivalent)	10%





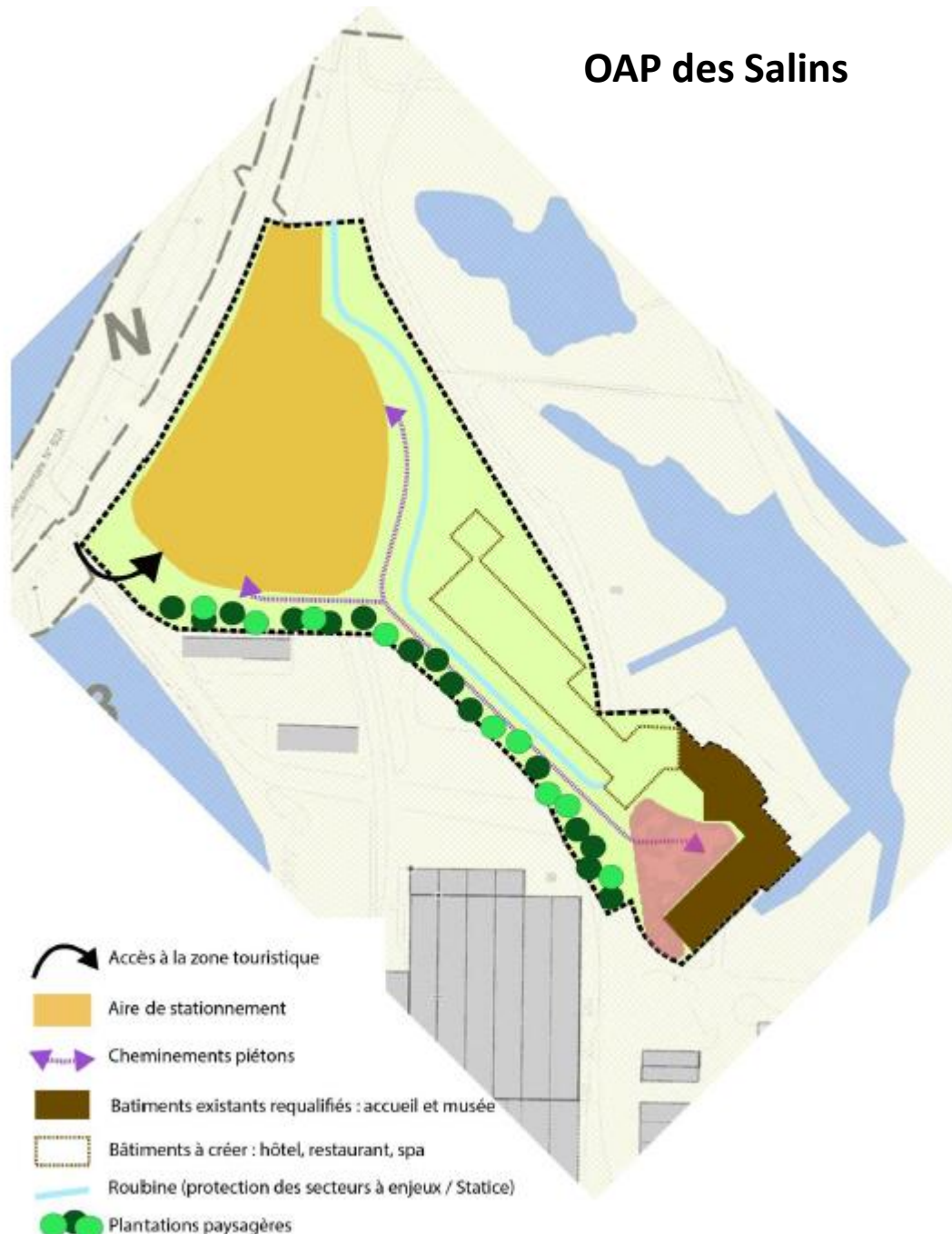
Les principes règlementaires – ZONE UT

Destination	Hauteur	Emprise au sol
Destinations autorisées : - Exploitation agricole - Restauration - Activités de services - Hôtels - Autres hébergements touristiques - Locaux/bureaux/techniques des administrations publiques Sous conditions : <u>Artisanat et commerce de détail, restauration</u> : sont autorisés uniquement le commerce de détail et l'artisanat en lien avec l'activité des Salins	8,5 mètres au faîtage	Intégration d'une emprise au sol : 4 000 m ²



Traduction règlementaire des axes du PADD

OAP des Salins



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

1C/ Renforcer la dynamique économique et touristique

Les zones agricoles

Aa

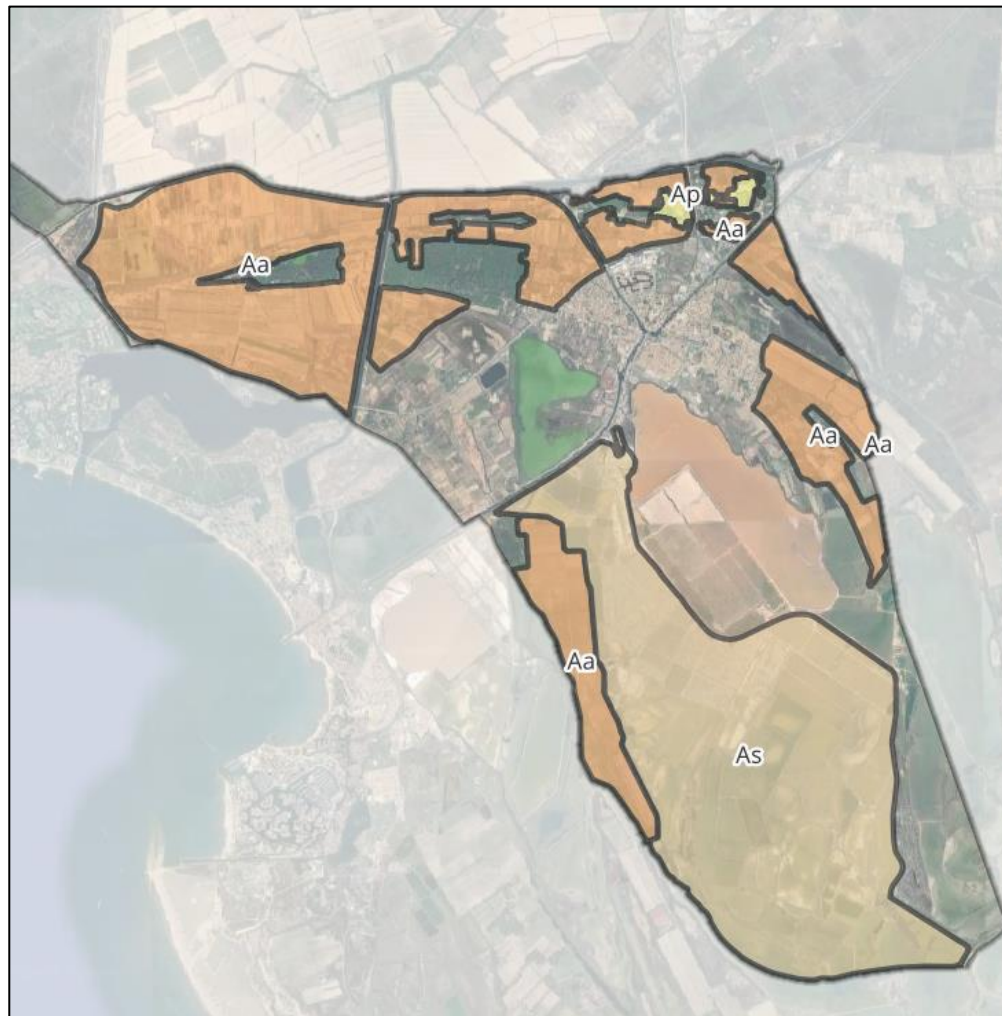
Zones de richesses naturelles à protéger en raison de la valeur agricole des terres

Ap

Zones de richesses naturelles à protéger en raison de la valeur agricole des terres

As

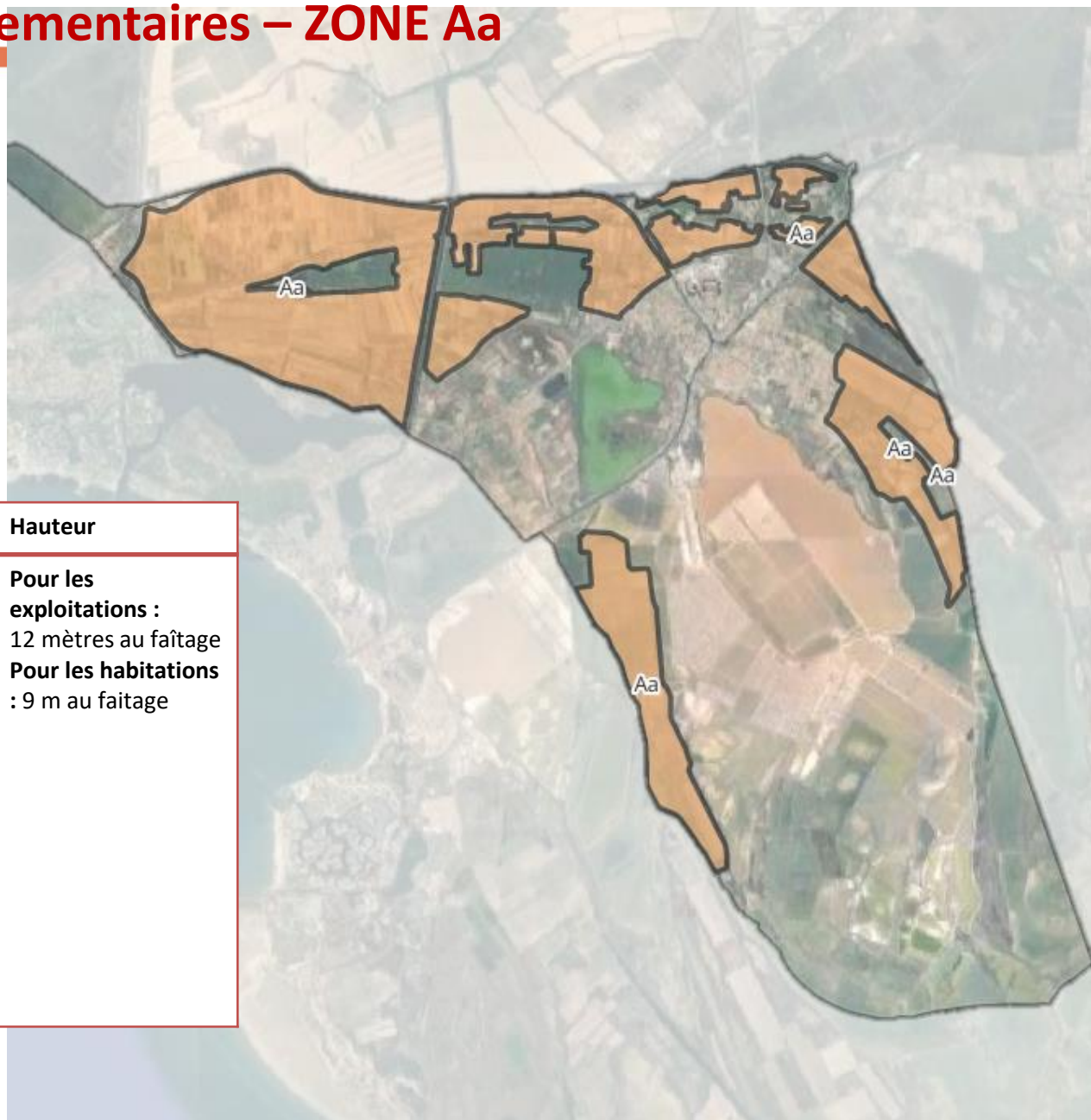
Secteur d'exploitation salinière





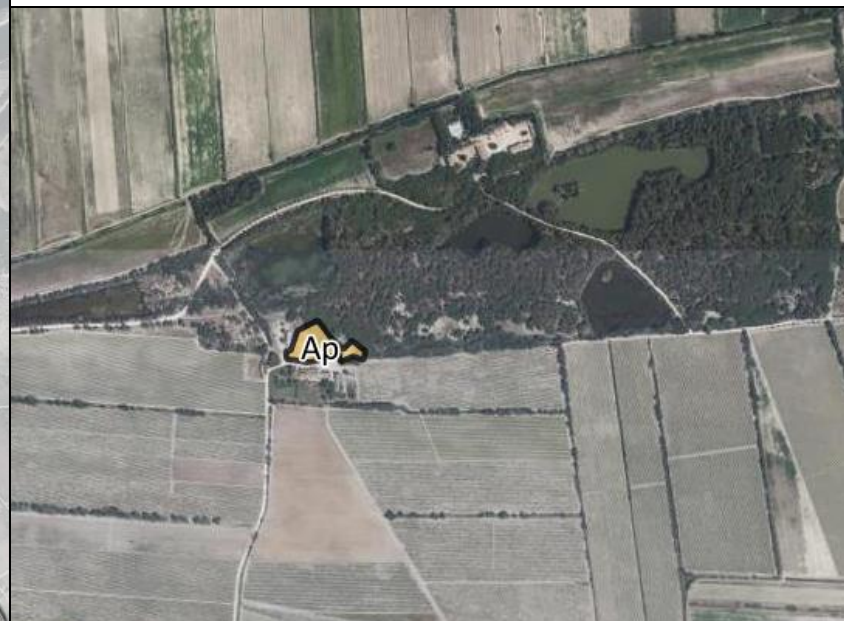
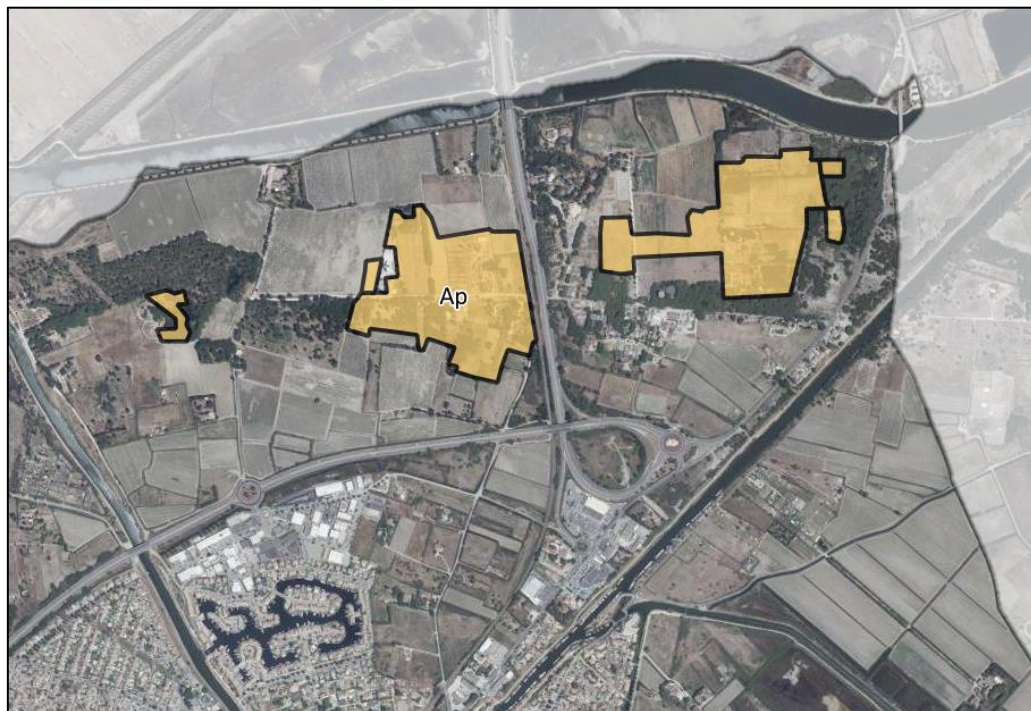
➤ Application de la loi Littoral

Destination	Hauteur
Article R.151-5 du Code de l'Urbanisme : L'extension des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités agricoles doit avoir une emprise au sol maximale de 50 m², n'excédant pas 20% de l'emprise au sol de la construction existante. Les aménagements légers, les équipements légers et démontables nécessaires à la préservation, restauration des milieux et pour l'ouverture au public Les aires de stationnement pour la maîtrise de la fréquentation automobile	Pour les exploitations : 12 mètres au faîtage Pour les habitations : 9 m au faîtage





Les principes règlementaires – ZONE Ap



Destination

Article R.151-5 du Code de l'Urbanisme :

L'extension des bâtiments et installations nécessaires à **l'exercice d'activités agricoles doit avoir une emprise au sol maximale de 50 m², n'excédant pas 20%** de l'emprise au sol de la construction existante.

La création de bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole dans la limite de **50m² d'emprise au sol**

Les aménagements légers, les équipements légers et démontables nécessaires à la préservation, restauration des milieux et pour l'ouverture au public

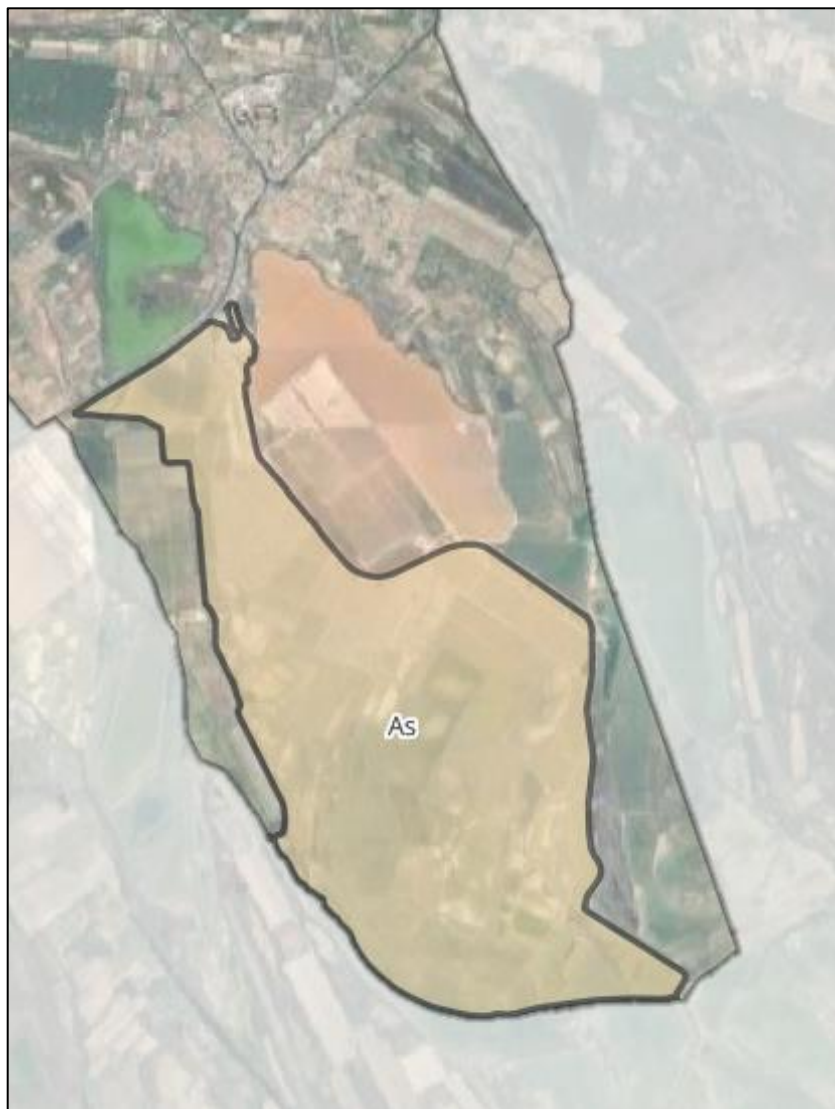
Les aires de stationnement pour la maîtrise de la fréquentation automobile

Hauteur

Pour les exploitations :
12 mètres au faîtage
Pour les habitations
: 9 m au faîtage



Les principes règlementaires – ZONE AS



Destination	Hauteur
Article R.151-5 du Code de l'Urbanisme : Exploitation agricole (activités salicoles): Stockage de la production salicole (camelles, big bag... Outils, engins et installations mobiles, directement liées à l'activité salicole.	9 mètres au faîtage 17 mètres au faîtage pour les installations techniques

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

Points clés :

- Des secteurs en OAP
- Création de différentes zones U dans le centre avec des densités ciblées
- Création d'une zone 2AU avec une OAP
- Des formes urbaines et des densités travaillées en cohérence avec l'identité du territoire dans les OAP
- Création d'une zone Ueq pour les équipements existants
- Création d'une zone Uh avec des constructibilités limitées au niveau du quartier de Malamousque

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

UB

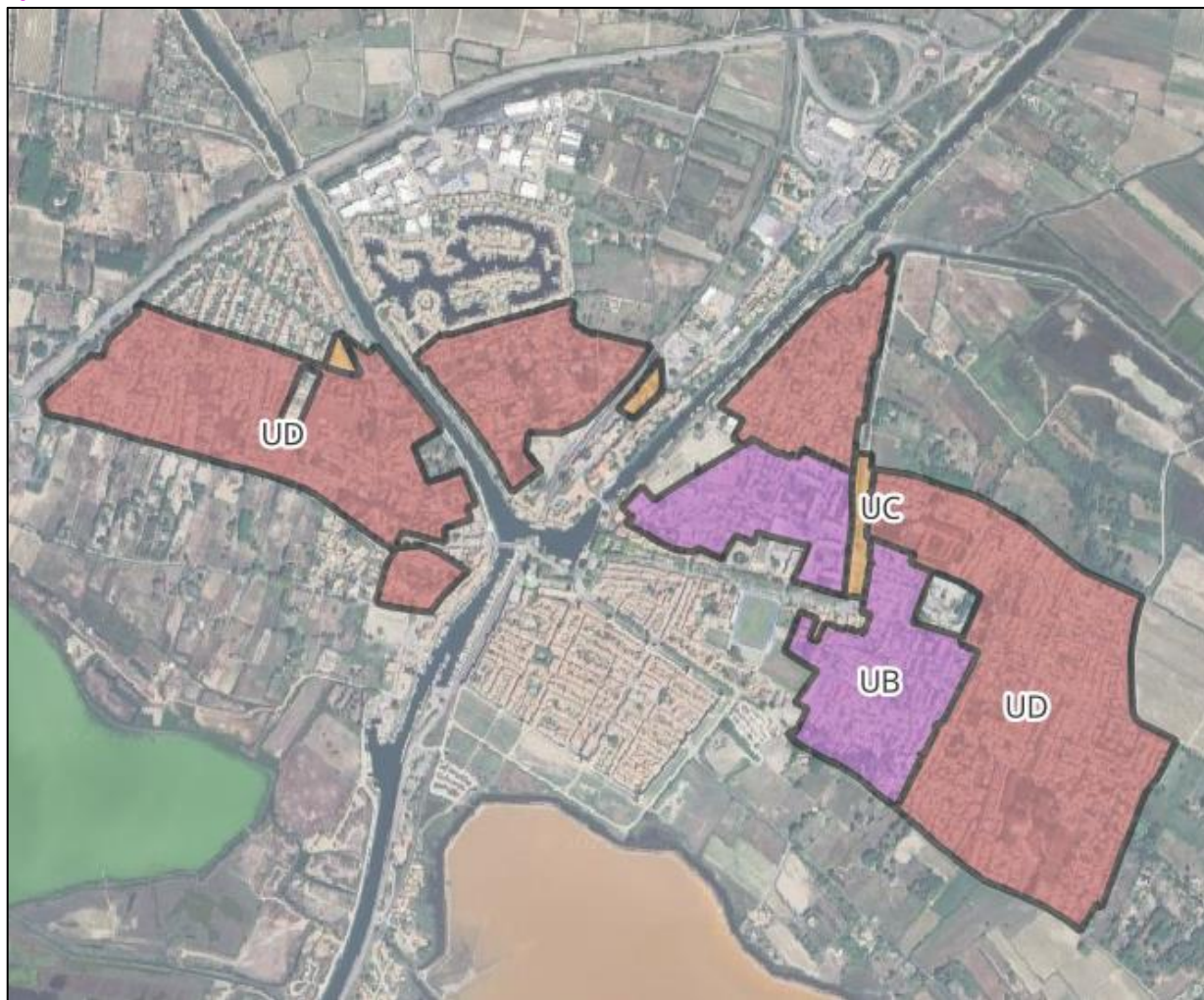
En accroche des équipements publics et la Cité

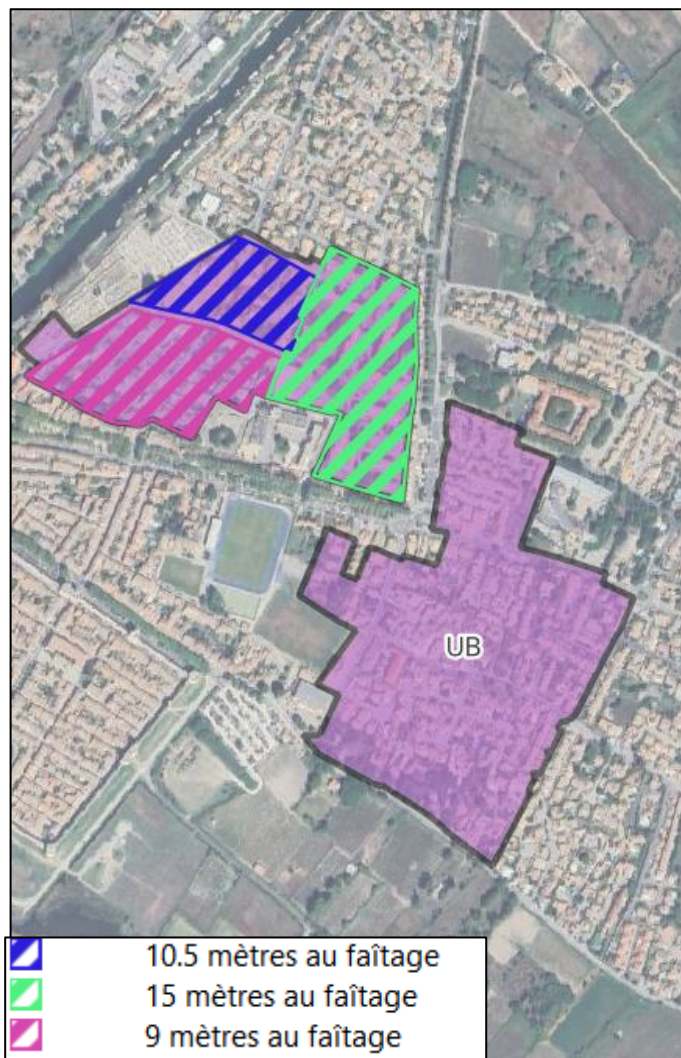
UC

Secteur résidentiel comportant un tissu commercial de quartier

UD

A dominance pavillonnaire





Destination	Hauteur	Emprise au sol	Espace libre	Stationnement
Destinations autorisées : - Habitation (logement et hébergement) - Hôtels - Cinéma - Équipements d'intérêt collectif et services publics (salles d'arts, équipements sportifs, établissements scolaires etc...) - Activités de services Sous conditions : <u>Artisanat et commerce de détail, activités de services :</u> extension des commerces existants dans la limite de 20% de la SDP <u>Autres hébergements touristiques :</u> sauf camping et caravanning	Augmentation de la hauteur : 10,50 mètres au faîtage	Non réglementé (équivalent à l'existant)	15%	« Habitation » : - 1 place par logement - Au moins 1 place deux roues pour 6 places - Vélo : 1,5m² par logement



Les principes règlementaires – ZONE UC

Destination	Hauteur	Emprise au sol	Espace libre	Stationnement
Destinations autorisées : - Habitation (logement et hébergement) - Hôtels - Équipements d'intérêt collectif et services publics (salles d'arts, équipements sportifs, établissements scolaires etc...) - Bureau Sous conditions : <u>Artisanat et commerce de détail, activités de services :</u> Dans la limite de 150 m ² de surface de plancher maximale par local. <u>Autres hébergements touristiques :</u> sauf camping et caravanning	Augmentation de la hauteur : 10,50 mètres au faîtage	Non réglementé (équivalent)	10%	« Habitation » : - 1,5 place par logement - Au moins 1 place deux roues pour 6 places - Vélo : 1,5m² par logement

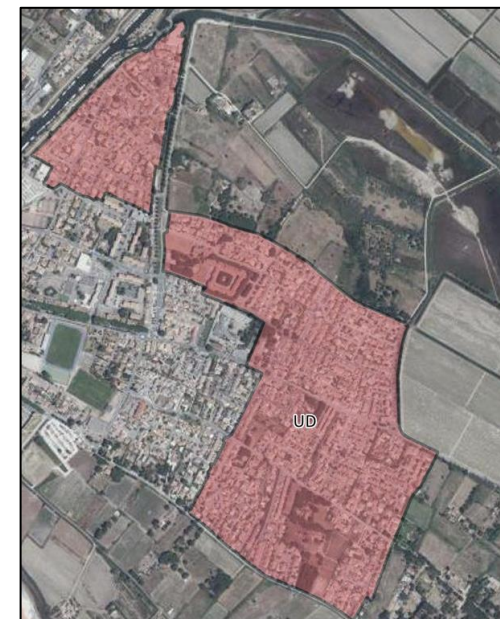
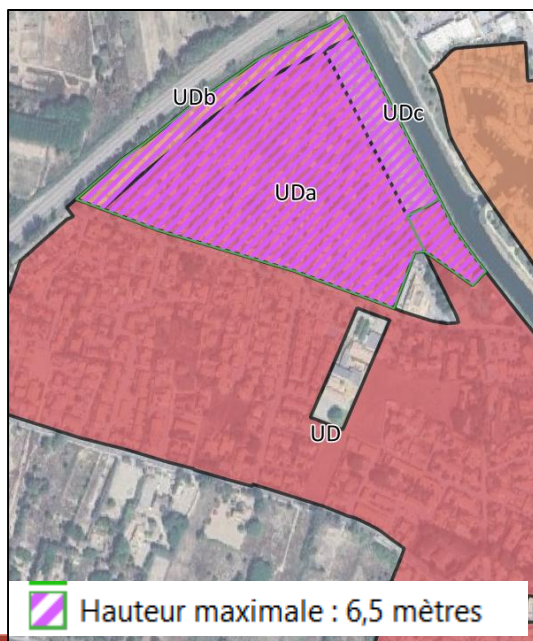
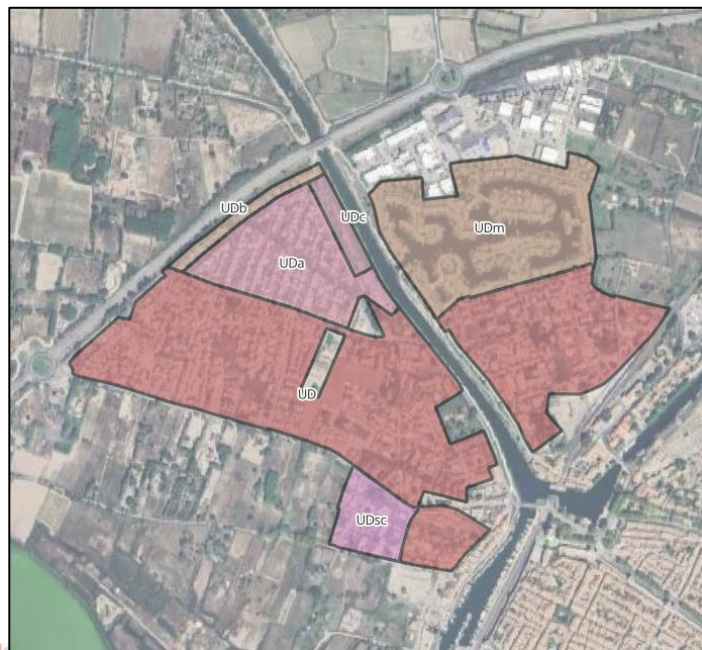


12 mètres au faîtage



Les principes règlementaires – ZONE UD

Destination	Hauteur	Emprise au sol	Espace libre	Stationnement
Destinations autorisées : - Habitation (logement et hébergement) - Équipement d'enseignement, de santé et d'action sociale, - Locaux/bureaux/techniques des administrations publiques - Équipement sportif	9 mètres au faîtage	Intégration d'une emprise au sol : 50%	20%	« Habitation » : - 1,5 place par logement - 1 place visiteur/4 logements - Au moins 1 place deux roues pour 6 places - Vélo : 1,5m² par logement



➤ Présentation des Orientations d'Aménagement et de Programmation



Auteur : Planéd, 2025

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

Secteurs en OAP :

- Economie
- Habitat
- Mixte

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 Chemin d'Esparron

Surface : 2.2 ha

Nombre de logements : environ 100



 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

 Ordonnancement et orientation des façades principales

 Hauteur maximale des constructions

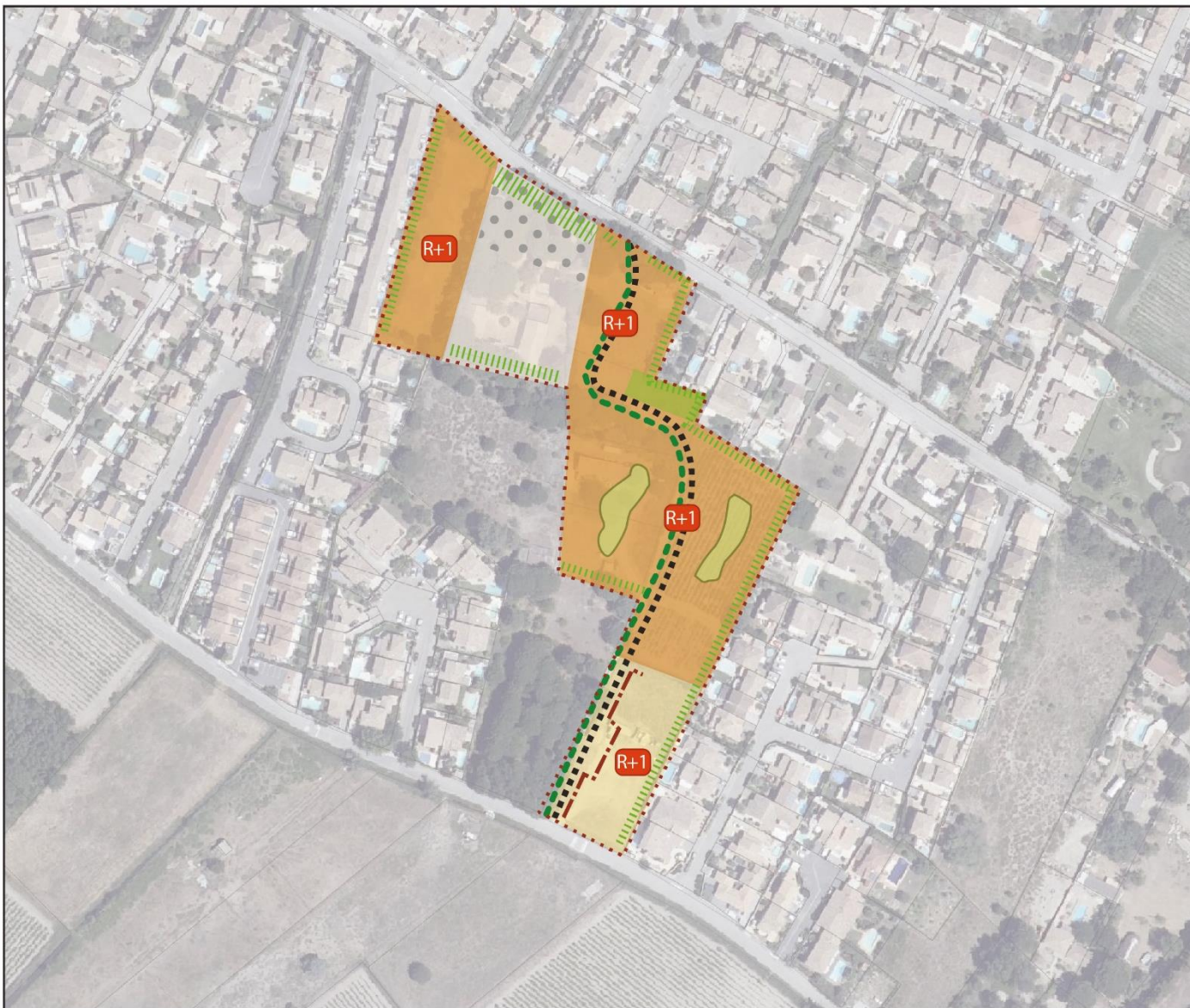
Composition paysagère

 Espace vert de quartier à créer

 Cœur d'ilôt 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 : environ 10



 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

 Ordonnancement et orientation des façades
principales

 Hauteur maximale des constructions

Composition paysagère

 Transition végétale à assurer

 Bosquet d'arbres à préserver

Version précédente :





Version précédente :



Périmètre d'application de l'OAP

Accessibilité, modes doux et stationnement



Cheminement doux à conforter, créer

Vocation et composition urbaine



Vocation habitat densité élevée



Orientation de la façade principal



Hauteur maximale des constructions

Composition paysagère



Transition végétale à assurer

Commune d'Aigues-Mortes

Secteur des Tennis

Superficie : 0.7 ha

Nombre de logements : environ 20 logements



 Périmètre 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

 Hauteur maximale des constructions

Composition paysagère

 Espace vert de convivialité

 Plantation à réaliser, arbre à conserver

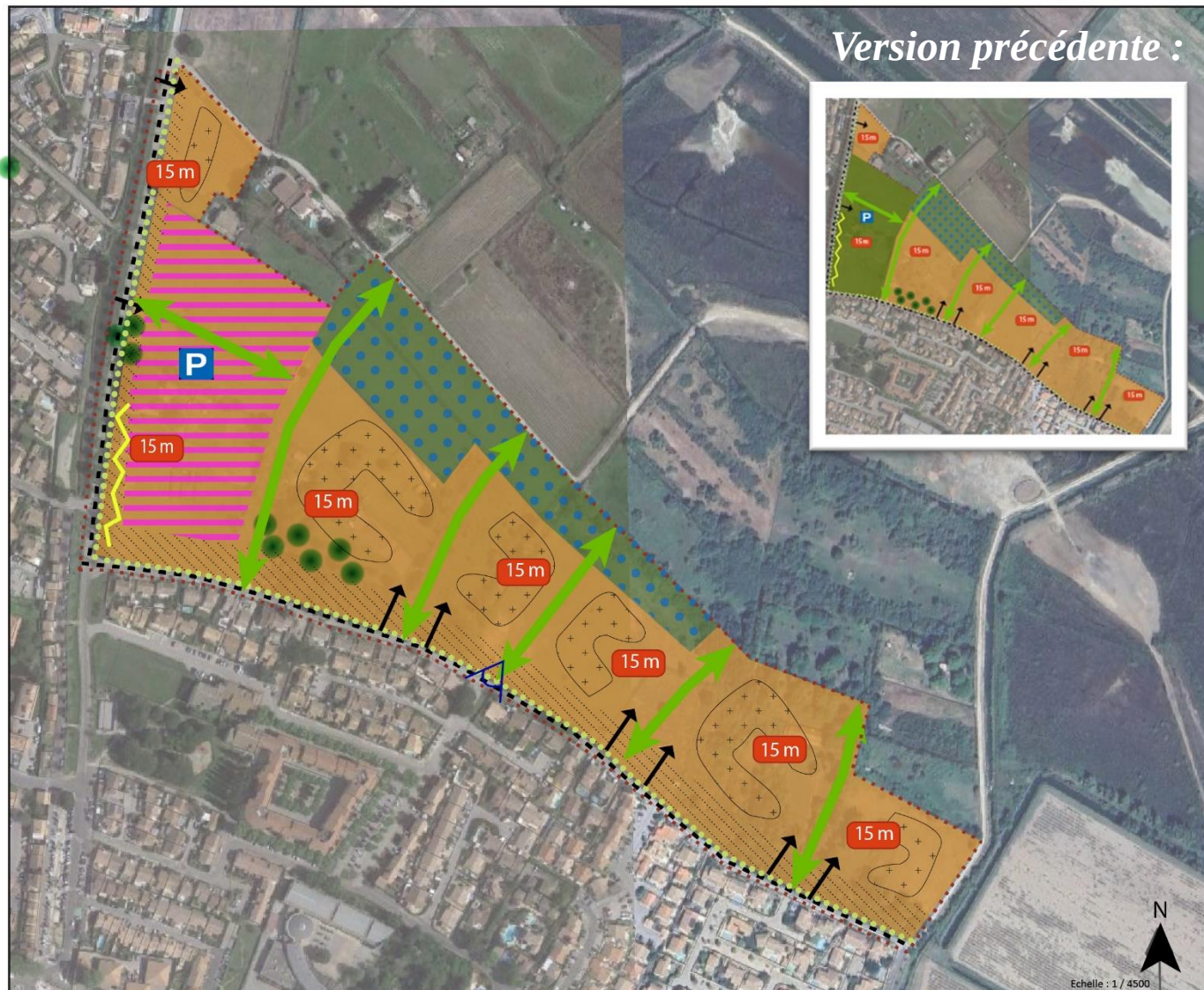
Commune d'Aigues-Mortes

Secteur du Mas d'Avon

Superficie : 14 ha

Nombre de logements : entre 350 et 400 logements

Version précédente :



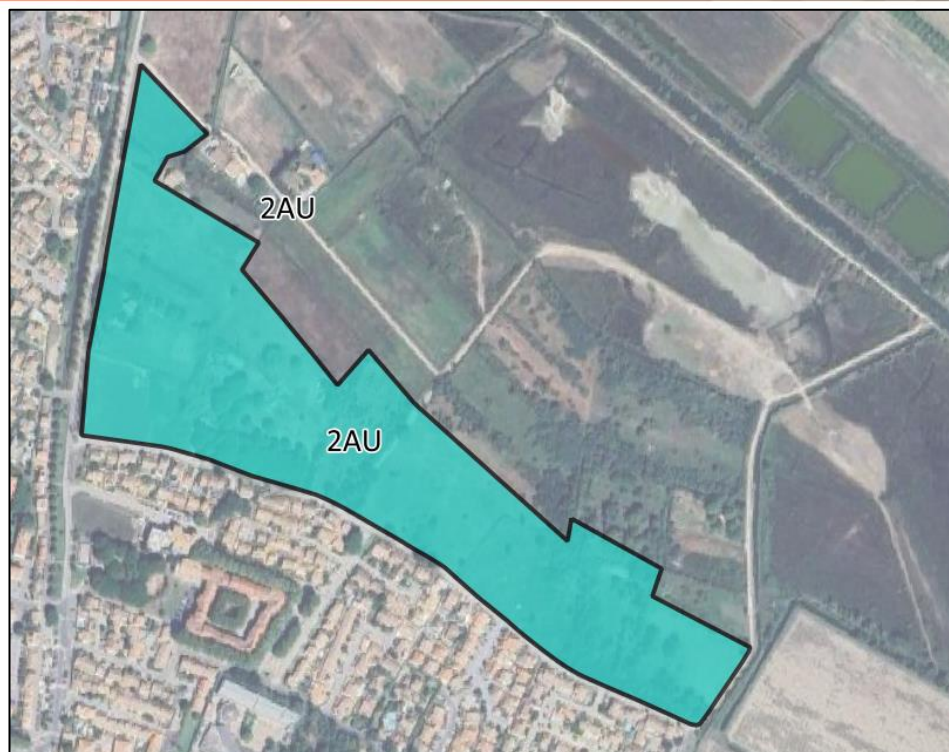
-  Périmètre d'application de l'OAP
- Accessibilité, modes doux et stationnement**
 -  Principe d'accès
 -  Requalification, aménagement de la voie
 -  Cheminement doux à créer
 -  Stationnements publics à créer
- Vocation et composition urbaine**
 -  Vocation habitat, densité élevée
 -  Secteur privilégié d'implantation des équipements sportifs, de loisirs
 -  Vocation commerces, services, activités de quartier
 -  Principe d'implantation des unités d'habitations
 -  Hauteur maximale des constructions
- Composition paysagère**
 -  Espace naturelle à restaurer et support de gestion hydraulique,
 -  Zone dédiée aux aménagements payagers, modes doux
 -  Espace vert urbain (gestion hydraulique, aménagement de cheminements doux), emplacement des roubines existantes, maintien de la végétation existante
 -  Bosquets d'arbres à préserver
 -  Cône de vue à valoriser

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

La zone à urbaniser

2AU
Secteur du Mas d'Avon



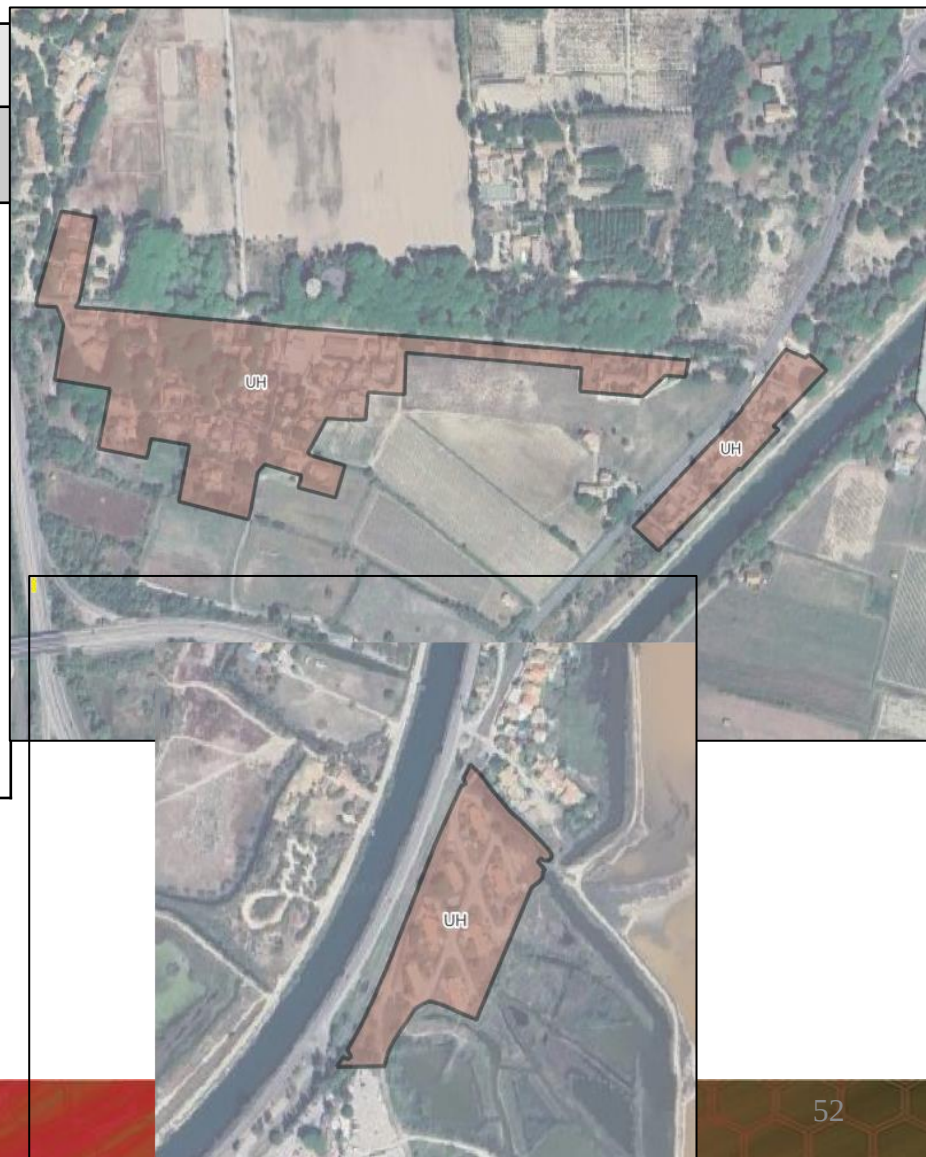
Destination	Hauteur	Emprise au sol	Stationnement
Destinations autorisées : - Habitation - Hôtels - Autres hébergements touristiques - Locaux/bureaux/techniques des administrations publiques - Équipement sportif - Autres équipements recevant du public - Bureau Sous conditions : <u>Artisanat et commerce de détail, Activités de services :</u> Le local dédié aura une surface de plancher limitée à 150 m ² maximum.	Intégration d'une hauteur : 15 mètres au faîtage	Intégration d'une emprise au sol : 50%	Habitation : 1,5 place par logement non social 1 place de stationnement visiteur/4 logements non sociaux

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	Hauteur des constructions	Perméabilité des sols
Uh <i>Correspondant au quartier de Malamousque et de la Pêcherie</i>	Extensions et annexes autorisées à condition que : - La surface de plancher des extensions et annexes inférieures ou égales à 20% de la surface de plancher de la construction existante.	7 m au faîtage	30 %



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

Zone d'équipement public		
Zonage	Hauteur	Perméabilité des sols
Ueq <i>Pour les équipements existants ou futurs</i>	15 m au faîtage	5 %



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

- Valoriser le centre historique, les monuments emblématiques
- Garantir une qualité paysagère globale qualitative
- Valoriser et caractériser les entrées de ville
- Améliorer la qualité paysagère des entrées de ville
- Renforcer le végétal quand les quartiers

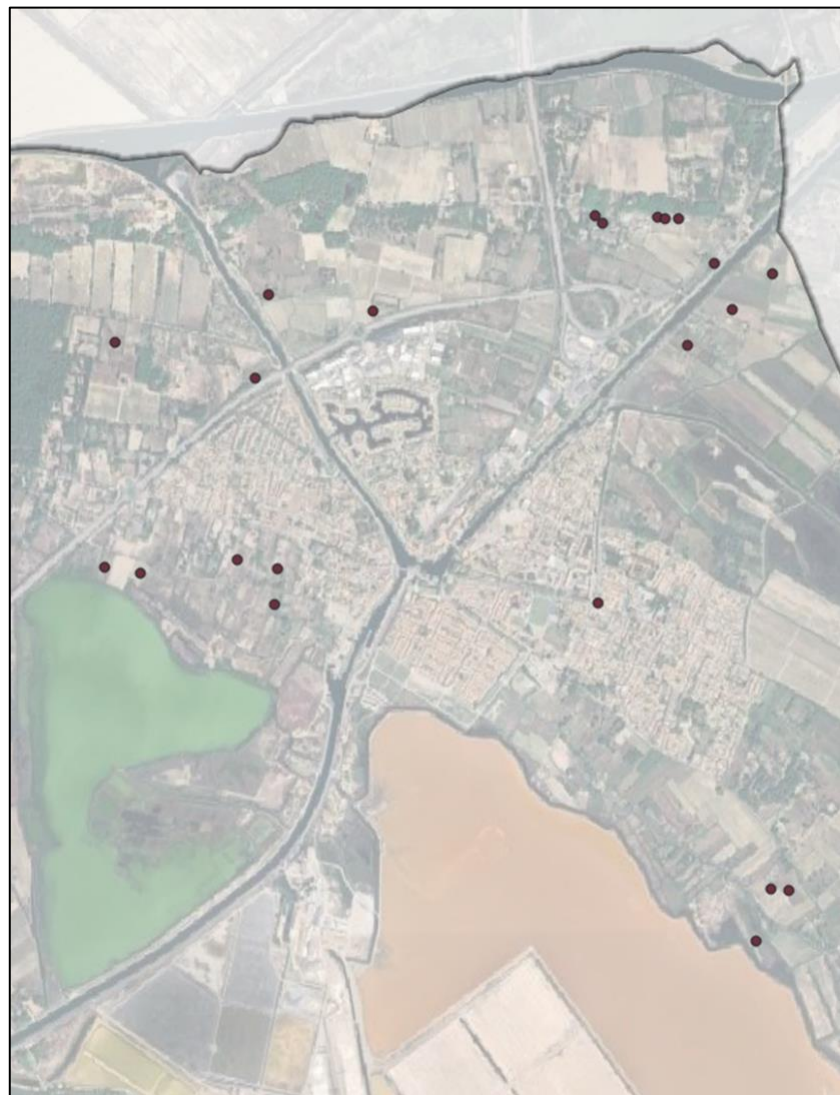
Points clés :

- Valorisation du centre historique en lien avec le Site Patrimonial Remarquable et le Plan de Sauvegarde et Mise en Valeur
- Identification par prescriptions du patrimoine bâti remarquable à protéger
- Intégration de prescriptions architecturales de qualité afin de préserver le patrimoine traditionnel d'Aigues-Mortes

Patrimoine paysager et bâti au titre du L.151-19 du CU



▨ Patrimoine paysager identifié au titre de l'article L.151-19 du CU



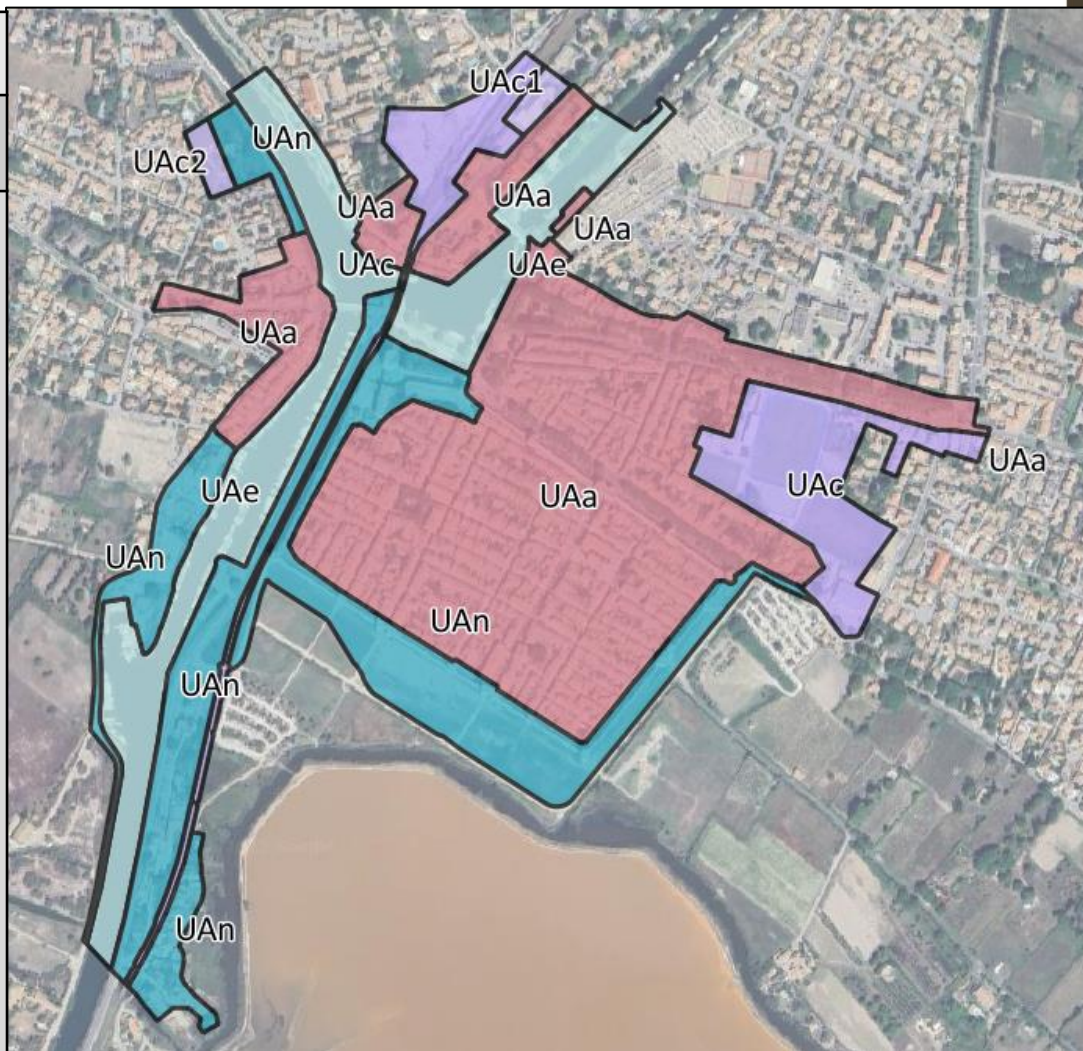
● Patrimoine bâti identifié au titre de l'article L.151-19 du CU

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

Zonage	Constructibilité	Perméabilité des sols
UAa <i>Zone de bâti dense</i>	Non réglementé	Les espaces qui sont, à date d'approbation du PLU, non imperméabilisés doivent rester non imperméabilisés
UAc <i>Moyenne densité, comprenant la Gare et le Mas Rolland</i>	40 % d'emprise au sol	
UAe <i>Correspondant au domaine maritime</i>	Non réglementé	
UAn <i>Correspondant aux espaces à dominantes naturelles</i>	Non réglementé	



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

2C/ Préserver la naturalité du territoire, ses paysages et lutter contre le réchauffement climatique

- **Préserver** les espaces et milieux naturels, les paysages naturels et agricoles
- Préserver les cours d'eau et **milieux humides**, les continuités hydrauliques
- Protéger la **trame verte et bleue**
- Intégrer les **principes environnementaux** (lutte ilot de chaleur, bioclimatisme, Energie renouvelable, ressource en eau...)
- Préserver les **espaces littoraux**

Points clés :

- Intégration d'un pourcentage de pleine terre pour lutter contre l'imperméabilisation des sols
- Intégration de principes de bioclimatisme dans les OAP
- Identification des fonctionnalités écologiques au titre de l'article L.151-23 du PLU
- Périmètres des espaces boisés classés affinés
- Création de zone A et N pour préserver les espaces et les milieux de la commune

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

2C/ Préserver la naturalité du territoire, ses paysages et lutter contre le réchauffement climatique

Les zones naturelles

Nn

Correspond aux espaces naturels

Nsc

Correspond au site classé

Destination

Article R.121-5 du CU :

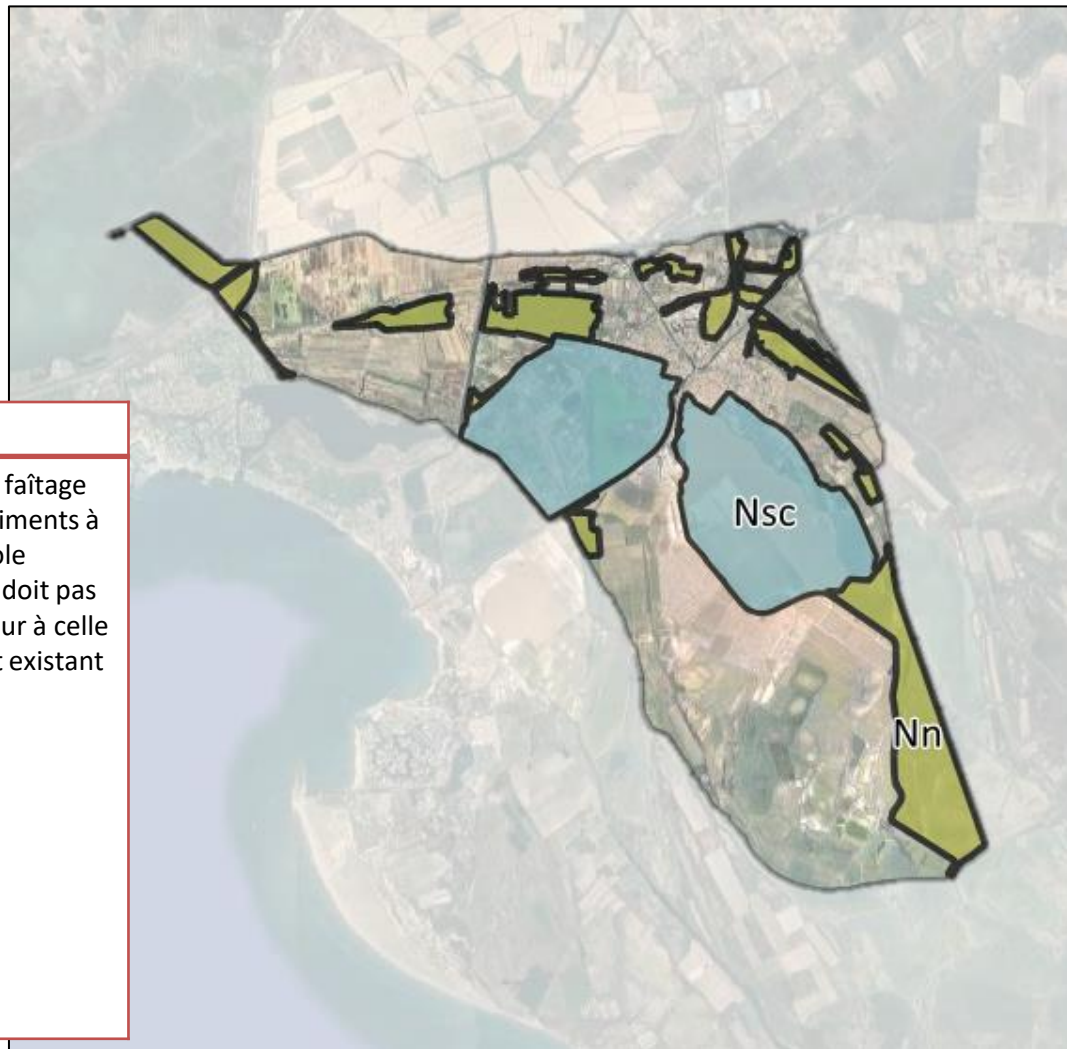
L'extension des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités agricoles et l'activité de camping doit avoir une emprise au sol maximale de **50 m², n'excédant pas 20%** de l'emprise au sol de la construction existante

Les aménagements légers, les équipements légers et démontables nécessaires à la préservation, restauration des milieux et pour l'ouverture au public

Les aires de stationnement pour la maîtrise de la fréquentation automobile

Hauteur

9 mètres au faîtage pour les bâtiments à usage agricole
Habitat : ne doit pas être supérieur à celle du bâtiment existant



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

La zone naturelle

Neq

Déchetterie intercommunale

Destination

Article R.121-5 du CU :

Les travaux d'entretien ou de mise aux normes de la déchetterie et des aménagements liés à l'équipement public.



➤ Intégration de règles sur l'environnement dans le règlement notamment :

Principe	Règle
Bioclimatique, énergie renouvelable	- Autorise les dispositifs d'énergie renouvelable avec des principes d'insertion paysagère et architectural - Intégration de principes sur le confort d'été, bioclimatisme
Espaces libres	Oblige la création d'espace de pleine terre dans les nouvelles opérations - Plantation d'espèces végétales locales et adaptées au climat
Stationnements	- Obligation de revêtement perméable des stationnements - Les stationnements seront éco-paysagés à partir de 4 places - Création de stationnement vélo dans les opérations

➤ Les prescriptions en faveur de l'environnement et des paysages :

- **Maintien des EBC** existants et ajustement de ces EBC par rapport à l'occupation du sol (surface élargie) :

Au total, **256,6 ha d'EBC** identifiés sur la commune.

- Compléter par du L151-23 et du L151-19 qui préservent les espaces présentant des enjeux écologiques et paysagers :

Au total :

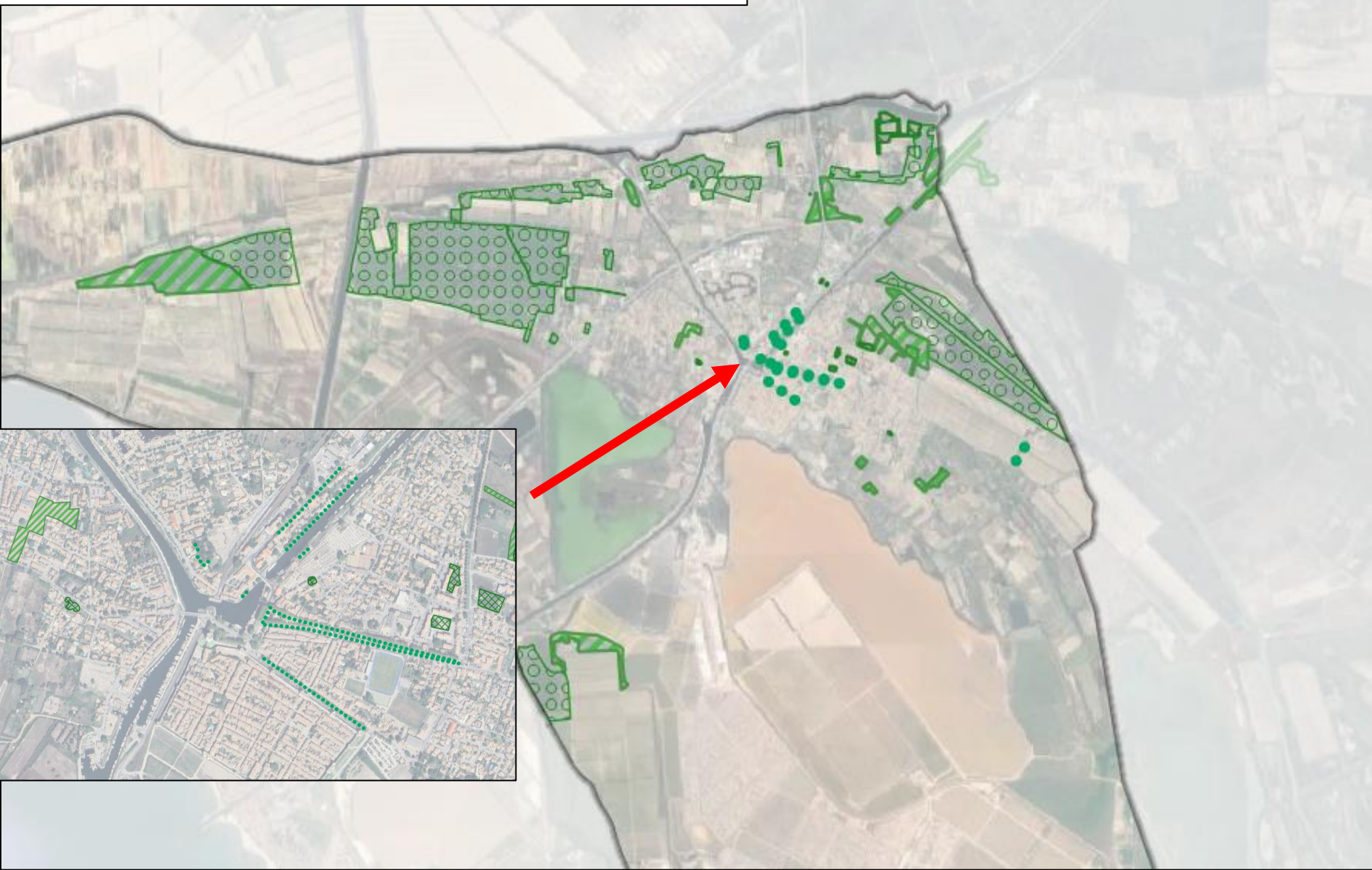
68,3 ha d'espaces concernés par du **L151-23**

4,1 ha d'espaces concernés par du **L151-19**

1946,1 m de linéaires concernés par du **L151-19**

Traduction réglementaire des axes du PADD : les prescriptions

-  Espace boisé classé
-  L151-23
-  Patrimoine paysager à protéger au titre de l'article L.151-19 du CU



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

- **Un arrêt du PLU en CM municipal courant du mois de mai**
- **3 mois de retours incompressibles des Personnes Publiques Associées (Etat, Département, CC Terre de Camargue, ABF, DREAL...)**
- **Enquête publique courant septembre**
- **Objectif d'approbation du PLU fin 2025**



Commune d'Aigues-Mortes

Révision du Plan Local d'Urbanisme



Camille LE FLOCH – c.lefloch@planed.fr
Sirine AMRANE – s.amrane@planed.fr



Elin PEZZINI – e.pezzini@ecovia.fr