



## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Révision du Plan Local d'Urbanisme d'Aigues-Mortes



*Document pour arrêt – 26/05/2025*

## La mobilisation de l'outil de l'OAP sur le territoire

Dans la continuité des objectifs présentés dans son projet d'aménagement et de développement durable (PADD), la commune d'Aigues-Mortes souhaite exprimer ses ambitions et sa stratégie territoriale en matière d'aménagement et de projets urbains à l'échelle de secteurs particuliers et de thématiques qu'elle juge prioritaires (l'environnement, le patrimoine).

À ce titre, les orientations d'aménagement et de programmations (OAP) permettent de préciser, sur des espaces et des enjeux donnés, les principes d'aménagement voulus par la Commune, ainsi que ses ambitions.

Elles sont, avec le règlement écrit et graphique du PLU, la déclinaison opérationnelle et opposable du PADD. C'est un outil qui apporte des précisions sur le PADD en complétant le règlement par une dimension de projet à l'échelle d'un quartier, d'un ou plusieurs secteurs ciblés, ou d'une thématique particulière.

Le but ici est de développer le territoire de manière qualitative par des opérations intégrées dans l'environnement urbain, paysager et naturel dans lesquelles les fonctions, les formes urbaines et l'accessibilité sont au cœur du projet.

## La portée réglementaire de l'OAP

L'article L.151-7 du Code de l'urbanisme définit l'encadrement juridique de l'orientation d'aménagement et de programmation :

*« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :*

*1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;*

*2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation ; un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;*

*3° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;*

*4° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;*

*5° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L.151-35 et L.151-36. »*

Les orientations d'aménagement et de programmation sont opposables, dans un rapport de compatibilité, aux projets qui s'inscrivent dans ces orientations. Elles sont complétées par le règlement du PLU.

Les OAP peuvent être thématiques, sectorielles ou hybrides, ce qui leur permet de s'adapter tant aux enjeux thématiques du territoire qu'aux périmètres à enjeux.

Les articles R151-6 à R151-8 du code de l'urbanisme instituent trois types d'OAP :

1. Les OAP sectorielles : Elles portent sur un quartier ou un secteur particulier, et définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone,

notamment en entrée de ville. Leur périmètre est délimité dans le règlement graphique du PLU ;

2. Les OAP : Elles définissent à elles seules les conditions d'aménagement des secteurs de zone U ou AU concernés. Leurs dispositions s'appliquent en l'absence de prescriptions réglementaires dans un secteur donné.

Elles garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le PADD et comportent un schéma d'aménagement précisant les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur. Elles portent au moins sur :

- La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;
- La mixité fonctionnelle et sociale ;
- La qualité environnementale et la prévention des risques ;
- Les besoins en matière de stationnement ;
- La desserte par les transports en commun ;
- La desserte des terrains par les voies et réseaux.

Les OAP font l'objet d'un repérage sur les documents graphiques du règlement (plan de zonage du PLU).

REVISION PLU

Commune  
d'Aigues-Mortes

## Les Orientations d'Aménagement et de Programmation



Auteur : Planèd, 2025

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

### Secteurs en OAP :

 OAP

### Repérage des secteurs soumis à une OAP

| N° OAP | Dénomination de l'OAP | Type     | Nombre de logements | Échéance                                                                                 |
|--------|-----------------------|----------|---------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1      | Pataquière            | Habitat  | 50                  | Moins de 5 ans                                                                           |
| 2      | Bosquet               | Mixte    | 20                  | 5 à 8 ans                                                                                |
| 3      | Esparron              | Habitat  | 100                 | Moins de 5 ans                                                                           |
| 4      | Vistre                | Habitat  | 10                  | 5 à 8 ans                                                                                |
| 5      | Tennis                | Habitat  | 20                  | 5 à 8 ans                                                                                |
| 6      | Route de Nîmes        | Mixte    | 40                  | 5 à 10 ans                                                                               |
| 7      | Salins                | Tourisme | 0                   | Moins de 5 ans                                                                           |
| 8      | Mas d'Avon            | Mixte    | 350 à 400           | 1 <sup>er</sup> phase 5 ans (avant 2032) et 2 <sup>e</sup> phase 5 à 10 ans (après 2031) |



## TABLE DES MATIÈRES

|                                                                    |           |
|--------------------------------------------------------------------|-----------|
| <i>La mobilisation de l'outil de l'OAP sur le territoire .....</i> | <i>1</i>  |
| <i>La portée réglementaire de l'OAP.....</i>                       | <i>1</i>  |
| <i>Repérage des secteurs soumis à une OAP .....</i>                | <i>4</i>  |
| <b>OAP 1 : Pataquière .....</b>                                    | <b>7</b>  |
| <i>Contexte .....</i>                                              | <i>7</i>  |
| <i>Contenu de l'OAP.....</i>                                       | <i>7</i>  |
| <i>OAP graphique .....</i>                                         | <i>10</i> |
| <b>OAP 2 : Bosquet .....</b>                                       | <b>11</b> |
| <i>Contexte .....</i>                                              | <i>11</i> |
| <i>Contenu de l'OAP.....</i>                                       | <i>11</i> |
| <i>OAP graphique .....</i>                                         | <i>13</i> |
| <b>OAP 3 : Esparron .....</b>                                      | <b>14</b> |
| <i>Contexte .....</i>                                              | <i>14</i> |
| <i>Contenu de l'OAP.....</i>                                       | <i>14</i> |
| <i>OAP graphique .....</i>                                         | <i>17</i> |
| <b>OAP 4 : Vistre .....</b>                                        | <b>18</b> |
| <i>Contexte .....</i>                                              | <i>18</i> |
| <i>Contenu de l'OAP.....</i>                                       | <i>18</i> |
| <i>OAP graphique .....</i>                                         | <i>20</i> |
| <b>OAP 5 : Tennis .....</b>                                        | <b>21</b> |
| <i>Contexte .....</i>                                              | <i>21</i> |
| <i>Contenu de l'OAP.....</i>                                       | <i>21</i> |
| <i>OAP graphique .....</i>                                         | <i>23</i> |
| <b>OAP 6 : ROUTES DE NIMES.....</b>                                | <b>24</b> |
| <i>Contexte .....</i>                                              | <i>24</i> |
| <i>Contenu de l'OAP.....</i>                                       | <i>24</i> |
| <i>OAP graphique .....</i>                                         | <i>27</i> |
| <b>OAP 7 : SALINS .....</b>                                        | <b>28</b> |
| <i>Contexte .....</i>                                              | <i>28</i> |
| <i>Contenu de l'OAP.....</i>                                       | <i>29</i> |
| <i>OAP graphique .....</i>                                         | <i>32</i> |
| <b>OAP 8: MAS D'AVON .....</b>                                     | <b>33</b> |
| <i>Contexte .....</i>                                              | <i>33</i> |
| <i>Contenu de l'OAP.....</i>                                       | <i>33</i> |
| <i>OAP graphique .....</i>                                         | <i>46</i> |



## OAP 1 : PATAQUIÈRE

### Contexte

#### *Situation*

Le secteur se situe dans le tissu urbain dense à proximité du centre-ville de la commune. Il est desservi au sud par le chemin de la Pataquière, à l'Est par la rue des Lavandes et au nord par des accès menant au chemin de Trouche et à la rue de Vidourle.

Il est composé d'un espace en friche sans réelle vocation actuelle. Il est entouré par des lotissements avec qui il entretient peu de dialogue. Il est en contact direct avec l'école primaire Henri Séverin sur sa partie Est.

#### *Enjeux et objectifs*

Les objectifs portés par cette OAP sont d'accompagner l'effort de production de logement par la densification d'une des dernières dents creuses de grande taille, de favoriser la diversification des formes urbaines résidentielles de cette partie de la commune en bouclant son urbanisation. Un autre enjeu est de renforcer la création de mixité sociale et répondre aux besoins des habitants avec la production de logements de tailles variées.

Pour garantir la qualité de production de cet espace résidentiel, des principes de bouclage viaire et de sécurisation des croisements de flux, de dimensionnement des stationnements, d'insertion paysagère et de qualité environnementale seront poursuivis.

### Contenu de l'OAP

#### *Programmation*

- Produire environ 50 logements dont 30% en T3 et/ou T4 *a minima*
- Dont 20% de logements sociaux *a minima* au titre de l'article L. 302-5 du Code de la Construction et de l'Habitat.

#### *Composition urbaine*

- Deux ensembles résidentiels distincts :
  - o Un de densité forte composé d'habitat collectif en R+2 maximum au Nord de la rue des Lavandes
  - o Un de densité moyenne composé d'habitat groupé en R+1 maximum au Sud de la rue des Lavandes
- Un ordonnancement en alignement du bâti sur la voie nouvelle pour créer une rue cadrée à part entière
- Une limitation des hauteurs avec une différenciation : en R+2 pour la densité forte et R+1 pour la densité moyenne au regard du profil architectural alentours pour garantir une insertion urbaine qualitative
- Un recul franc entre l'école primaire Henri Séverin et les constructions prévues par l'opération afin de limiter les vis-à-vis et les vues directes sur la cour de l'école. Le recul des constructions depuis l'école sera à minima de 12 m.

#### *Desserte et stationnement*

- Une voirie de desserte structurante en double sens entre le chemin de Pataquière et le chemin de Trouche



- Une sécurisation et une garantie de bonne visibilité du croisement de flux automobiles et modes actifs entre la voie nouvelle et le chemin de Pataquière au Sud
- Une offre de stationnement bien dimensionnée au regard du nombre de logements produits et comprise dans l'enveloppe de l'opération
- Une continuité modes actifs en doublage de la voie nouvelle avec une liaison vers la rue du Vidourle et en direction du Canal du Rhône à Sète.

### *Composition paysagère et environnementale*

#### Prescriptions globales

- Un traitement végétalisé des franges avec le quartier pavillonnaire alentours
- Une frange paysagère dense entre l'opération et l'école primaire Henri Séverin afin de créer un masque végétal. Cette bande sera végétalisée avec une trame végétale diversifiée à minima avec une haie arbustive dense avec feuillage persistant et des arbres de haute tige avec feuillage persistant, afin de créer un écran vers l'école.
- Une composition paysagère dense et multistratée des espaces de gestion pluviale en parties basses du secteur
- Un travail d'intégration paysagère qualitatif à travers la noue paysagère le long de la voie nouvelle
- Une continuité piétonne et modes actifs paysagère à développer



*Principe de traitement des franges*

#### Prescriptions parcellaires

- Une qualité de la densification basée sur la continuité par le paysage et la présence végétale
- Un repérage et une protection avant construction des arbres de haute tige
- La recherche d'une densité bâtie moyenne qui permette de conserver de la végétation dans les parcelles :
  - Garder autant que possible les arbres existants ;
  - Préserver au maximum les sols perméables

### *Qualité environnementale*

L'application des principes de bio climatisme sera recherchée pour optimiser les capacités de captation de la chaleur et de rafraîchissement naturels de la construction :

- La limitation au strict nécessaire des surfaces imperméabilisées et minéralisées dans une optique de gestion intégrée des risques, des ressources et de lutte contre les îlots de chaleur urbains ;

- L'évacuation des eaux de pluie et de ruissellement par des aménagements intégrés pouvant participer à l'aménagement paysager du secteur tout en évitant l'anthropisation excessive de sols ;
  - o Une noue paysagère support de gestion du ruissellement et d'infiltration de l'eau en doublage de cette voirie de desserte
  - o Une gestion hydraulique optimisée par un point d'infiltration au points bas du secteur en limite Nord et Sud
- L'implantation du bâti en tenant compte de son orientation et de leur caractère traversant
- La création d'écrans végétaux devant les surfaces exposées au soleil (en privilégiant les essences à feuilles caduques pour augmenter la lumière en hiver) ;
- Une implantation des constructions permettant de favoriser l'emploi des énergies renouvelables ainsi qu'un éclairage naturel optimal, tout en se protégeant des vents dominants
- La préférence pour des arbres à feuillage caduc de grand développement pour garantir un ombrage en été sur les surfaces minéralisées ;
- La préservation de la pleine terre et le renforcement de la présence des végétaux ;
- Une qualité des espaces publics et de gestion de la ressource en eau en optimisant les plantations d'essences locales non allergènes, résistantes et peu consommatrices d'eau ;
- Une gestion locale de l'infiltration des eaux de pluie pour rafraîchir l'espace par évapotranspiration notamment l'utilisation des noues, éviter des ouvrages de grande dimension ;
- Implantation des bâtiments pour se protéger des vents dominants.

#### *Modalités d'ouverture à l'urbanisation*

Le secteur fera l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble pour garantir la cohérence des équipements et espaces publics produits.

## OAP graphique

# 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

## OAP 2 : BOSQUET

### Contexte

#### *Situation*

Le secteur se situe dans le tissu urbain pavillonnaire de la partie Est de la commune. Il se situe en limite d'urbanisation. Il est desservi au Nord par l'avenue du 8 Mai et à l'Ouest par le chemin du Mas d'Avon.

Il est composé d'un espace de pleine terre en friche bordé à l'Est par une unité d'habitat collectif en R+3 récemment réhabilitée et au Sud par un espace paysager communal composé d'une aire de jeux pour enfants, des équipements sportifs et d'un groupement de pins. Cet ensemble constitue un espace équipé et paysager à destination des espaces résidentiels alentours.

Le quartier est occupé par une mixité des formes urbaines à savoir des collectifs et du résidentiel.

#### *Enjeux et objectifs*

Les objectifs portés par cette OAP sont de réaliser une opération de densification en accroche à la résidence du Bosquet adjacente, d'accompagner l'effort de production et diversification résidentielle de cette partie de la commune en saisissant une opportunité foncière. Elle vise à proposer une offre de logements sociaux.

### Contenu de l'OAP

#### *Programmation*

- Produire environ 20 logements de type petit collectif
- La totalité des logements produits sont à vocation sociale au titre de l'article L. 302-5 du Code de la Construction et de l'Habitat.

#### *Composition urbaine*

- Une densité forte des formes urbaines de type collectif
- Une création d'un gradient de hauteur du RDC au R+2 d'Ouest en Est.
- Un principe de recul des constructions vis-à-vis du chemin du Mas d'Avon
- Un alignement des constructions dans la continuité des résidences en limite Nord.
- Les façades en particulier côté parc urbain seront traitées de manière qualitative, il sera privilégiée le retrait des balcons/terrasses en intérieur de bâtiment

#### *Desserte et stationnement*

- Une requalification du chemin du Mas d'Avon pour y intégrer un cheminement modes actifs dissocié de l'opération d'habitat
- L'intégration des stationnements dans l'enveloppe de l'opération le long de la voie de desserte notamment

#### *Composition paysagère et environnementale*

##### Prescriptions globales

- Un traitement végétalisé des franges avec le quartier pavillonnaire alentours et le chemin du Mas d'Avon
- Une qualité de la densification basée sur la continuité par le paysage et la présence végétale

#### *Qualité environnementale*

L'application des principes de bio climatisme sera recherchée pour optimiser les capacités de captation de la chaleur et de rafraîchissement naturels de la construction :

- La limitation au strict nécessaire des surfaces imperméabilisées et minéralisées dans une optique de gestion intégrée des risques, des ressources et de lutte contre les ilots de chaleur urbains ;
- L'évacuation des eaux de pluie et de ruissellement par des aménagements intégrés pouvant participer à l'aménagement paysager du secteur tout en évitant l'anthropisation excessive de sols ;
- L'implantation du bâti en tenant compte de son orientation et de leur caractère traversant
- La création d'écrans végétaux devant les surfaces exposées au soleil (en privilégiant les essences à feuilles caduques pour augmenter la lumière en hiver) ;
- Une implantation des constructions permettant de favoriser l'emploi des énergies renouvelables ainsi qu'un éclairage naturel optimal, tout en se protégeant des vents dominants
- La préférence pour des arbres à feuillage caduc de grand développement pour garantir un ombrage en été sur les surfaces minéralisées ;
- La préservation de la pleine terre et le renforcement de la présence des végétaux ;
- Une qualité des espaces publics et de gestion de la ressource en eau en optimisant les plantations d'essences locales non allergènes, résistantes et peu consommatrices d'eau ;
- Une gestion locale de l'infiltration des eaux de pluie pour rafraîchir l'espace par évapotranspiration notamment l'utilisation des noues, éviter des ouvrages de grande dimension ;

#### *Modalités d'ouverture à l'urbanisation*

L'OAP nécessite une opération d'aménagement d'ensemble.



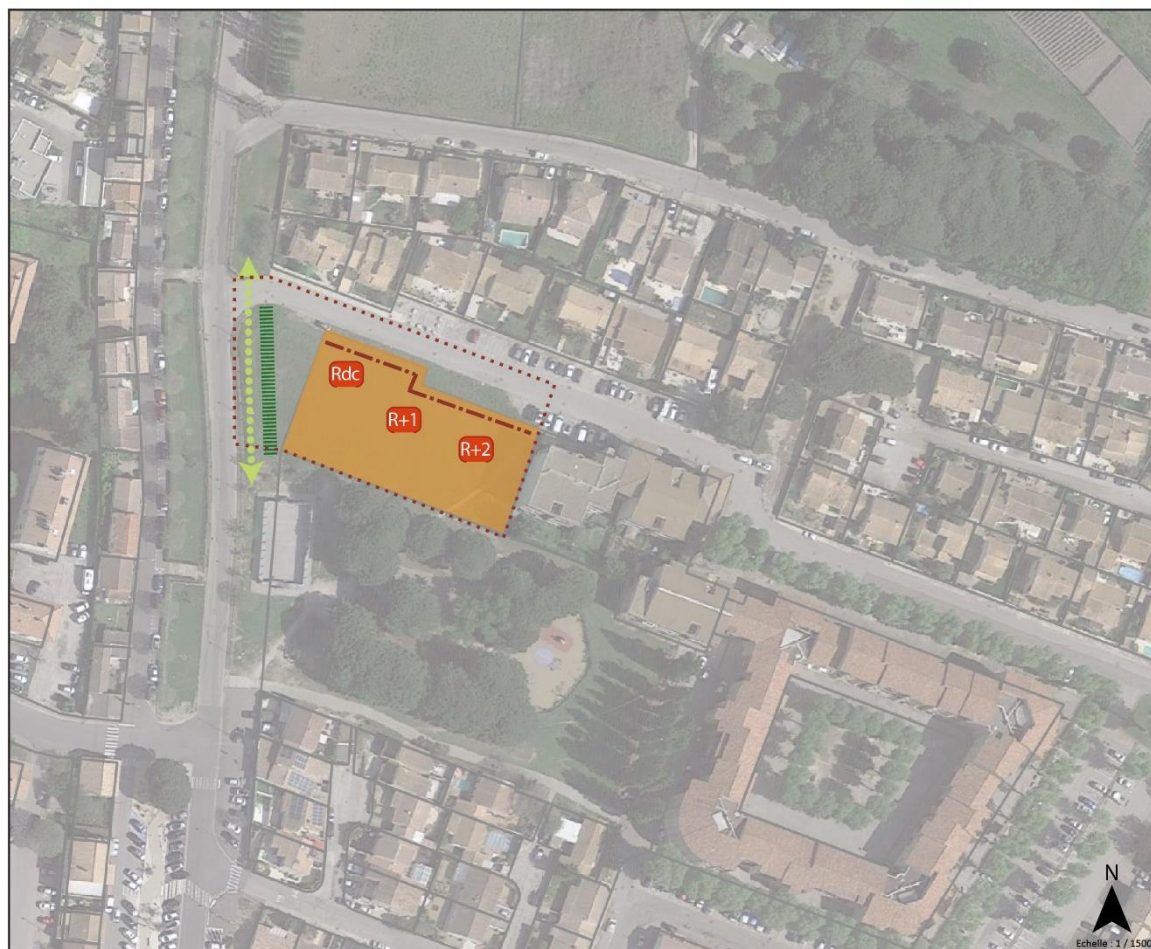
## OAP graphique

# Commune d'Aigues-Mortes

Secteur le Bosquet

Surface : 0.2 ha

Nombre de logements : environ 20



 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



## OAP 3 : ESPARRON

### Contexte

#### *Situation*

Le secteur se situe au sud-est de la commune dans un secteur dominé par un tissu pavillonnaire en limite d'urbanisation et en interface avec des espaces agricoles.

Il est desservi au nord par le chemin d'Esparron et au sud par le chemin Haut de Peccais.

Il est actuellement occupé par plusieurs maisons, desservies par une voie en impasse, des champs agricoles à l'Est et des espaces boisés sur une grande partie du secteur. À noter un terrain au sud sur lequel sont installées des habitations légères et camping-cars. Ce secteur constitue une opportunité de renouvellement urbain et de densification par les dimensions du site.

#### *Enjeux et objectifs*

Les objectifs portés par cette OAP sont d'accompagner l'effort de production et diversification résidentielle de cette partie de la commune en bouclant son urbanisation. Elle vise à proposer une offre de logements avec une ventilation variée, et de proposer de la mixité sociale.

Pour garantir la qualité de production de cet espace résidentiel, des principes de bouclage viaire et de sécurisation des croisements de flux, de dimensionnement des stationnements, d'insertion paysagère et de qualité environnementale seront poursuivis.

### Contenu de l'OAP

#### *Programmation*

- Un total de 100 logements répartis en plusieurs ensembles résidentiels de densités différentes
  - o Un espace résidentiel de densité moyenne en R+1 au sud
  - o Des espaces résidentiels de densité forte en R+1 sur le reste du secteur

Les logements respecteront une ventilation de 30% minimum de T3/T4 ainsi qu'un seuil minimal de 20% de logements à vocation sociale au titre de l'article L. 302-5 du Code de la Construction et de l'Habitat.

#### *Composition urbaine*

- La conservation ou la démolition/reconstruction de la forme urbaine type mas provençal au centre du secteur pour préserver un îlot peu dense et représentatif de l'habitat de type mas
- La création d'un rythme sur les façades avec des ordonnancements en quinconces
- Des formes urbaines différenciées dans une recherche d'harmonie sans avoir un effet monotone de l'organisation urbaine
- Un principe de pignons pour gérer le vis-à-vis entre les constructions des quartiers environnants et privilégier les balcons/terrasse intégrées dans les bâtiments
- Une hauteur maximale en R+1 sur l'ensemble du secteur

#### *Desserte et stationnement*

- Une voie de bouclage en double sens entre le chemin d'Esparron et le chemin Haut de Peccais
- Un cheminement modes actifs en doublage de la voie nouvelle
- Un principe de non-perméabilité du stationnement et d'une gestion dans l'enveloppe de l'OAP

#### *Composition paysagère et environnementale*

##### Prescriptions globales

- Un traitement des limites du secteur avec le reste du tissu urbain par des franges végétales denses en limites d'opérations
- Une préservation d'une bande dense d'arbres de haute tige en accroche du chemin d'Esparron permettant de conserver un cœur végétal sur le secteur
- Préserver autant d'arbres que possible les arbres existants ou procéder à des plantations d'arbres de haute tige pour recréer un couvert végétal
- La création de poches végétalisées dans les cœurs d'opérations qui pourront faire office de réceptacle pour les eaux pluviales par exemple
- La création d'un espace collectif paysager et récréatif de quartier



*Principe de traitement des franges*

#### Prescriptions parcellaires

- Une qualité de la densification basée sur la continuité par le paysage et la présence végétale
- Un repérage et une protection avant construction des arbres de haute tige
- La recherche d'une densité bâtie moyenne qui permette de conserver de la végétation dans les parcelles :
  - Garder les arbres en limite,
  - Préserver au maximum les sols perméables ;

#### *Qualité environnementale*

L'application des principes de bio climatisme sera recherchée pour optimiser les capacités de captation de la chaleur et de rafraîchissement naturels de la construction :

- La limitation au strict nécessaire des surfaces imperméabilisées et minéralisées dans une optique de gestion intégrée des risques, des ressources et de lutte contre les îlots de chaleur urbains ;
- L'évacuation des eaux de pluie et de ruissellement par des aménagements intégrés pouvant participer à l'aménagement paysager du secteur tout en évitant l'anthropisation excessive de sols ;
- L'implantation du bâti en tenant compte de son orientation et de leur caractère traversant
- La création d'écrans végétaux devant les surfaces exposées au soleil (en privilégiant les essences à feuilles caduques pour augmenter la lumière en hiver) ;

- Une implantation des constructions permettant de favoriser l'emploi des énergies renouvelables (solaire notamment) ainsi qu'un éclairage naturel optimal, tout en se protégeant des vents dominants
- La préférence pour des arbres à feuillage caduc de grand développement pour garantir un ombrage en été sur les surfaces minéralisées ;
- La préservation de la pleine terre et le renforcement de la présence des végétaux ;
- Une qualité des espaces publics et de gestion de la ressource en eau en optimisant les plantations d'essences locales non allergènes, résistantes et peu consommatrices d'eau ;
- Une gestion locale de l'infiltration des eaux de pluie pour rafraîchir l'espace par évapotranspiration notamment l'utilisation des noues, éviter des ouvrages de grande dimension ;

***Modalités d'ouverture à l'urbanisation***

Le secteur pourra faire l'objet de plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble pour garantir la cohérence des équipements et espaces publics produits.

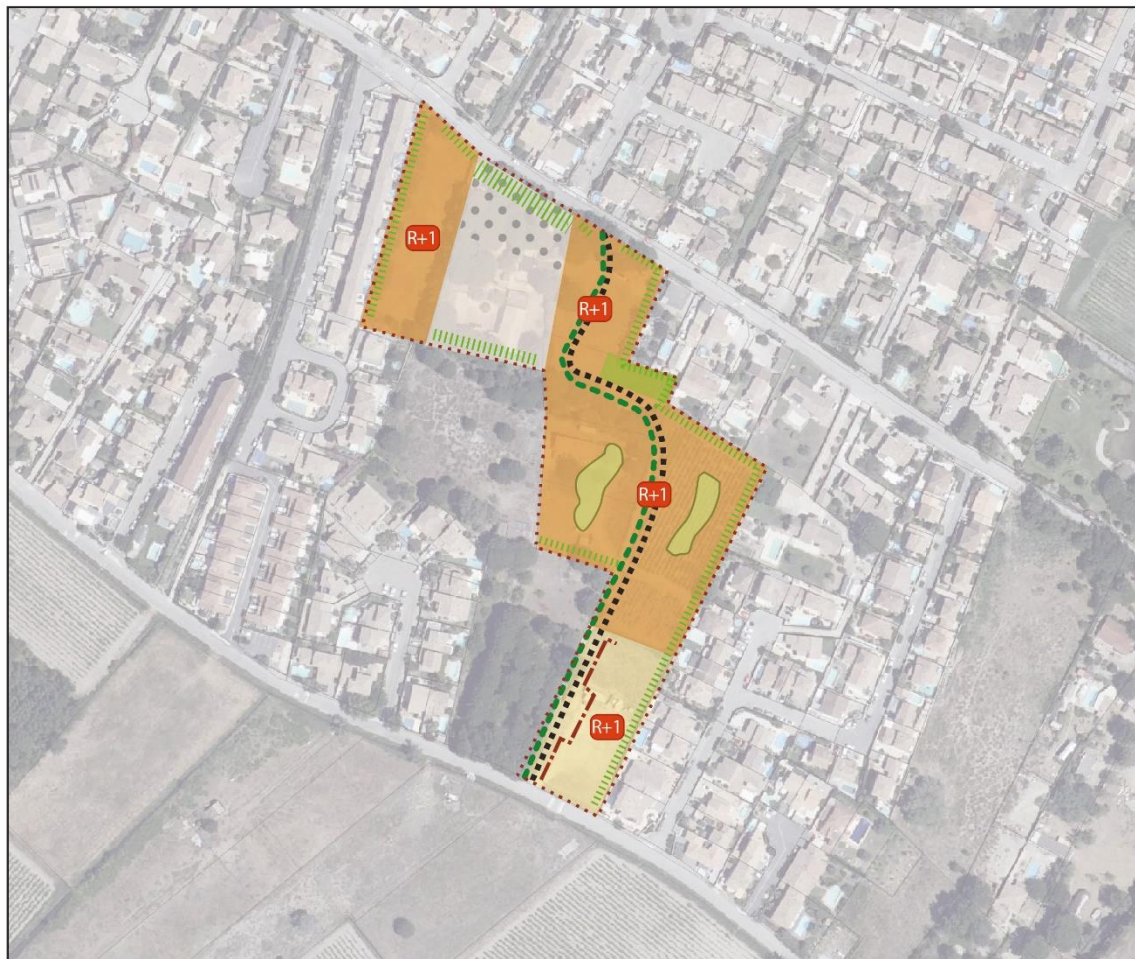
## OAP graphique

# 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'îlot végétalisé à créer

 Poche arborée à maintenir

 Frange végétale à créer

## OAP 4 : VISTRE

### Contexte

#### *Situation*

Le secteur se situe à proximité immédiate du centre-ville de la commune et du canal de Rhône à Sète.

Il est intégré dans un tissu urbain résidentiel assez dense. Il est desservi par la rue des Lilas au Nord et par une voie d'accès menant à la rue du Vistre au Sud. Le secteur est adjacent à une opération d'envergure sur une friche SNCF. Le secteur est en limite du périmètre du secteur patrimonial remarquable.

Le secteur est principalement occupé par une végétation dense d'arbres de haute tige ainsi que par quelques habitations.

#### *Enjeux et objectifs*

Les objectifs portés par cette OAP sont d'accompagner l'effort de production et diversification résidentielle de cette partie de la commune en saisissant une opportunité foncière tout en conservant une partie de sa dimension paysagère.

### Contenu de l'OAP

#### *Programmation*

- Une production d'environ 10 logements

#### *Composition urbaine*

- Un espace résidentiel de densité moyenne type habitat superposé, maison accolée
- Une hauteur maximale en R+1
- Une implantation le long de la voie de desserte sur un axe Nord-Sud en privilégiant un principe de façades en quinconces.

#### *Desserte et stationnement*

- Une voie d'accès en impasse avec raquette de retournement depuis la rue des Lilas au Nord
- Un principe de gestion du stationnement à la parcelle
- L'aménagement d'une continuité piétonne vers la rue du Vistre

#### *Composition paysagère et environnementale*

##### Prescriptions globales

- Le projet devra s'insérer dans une démarche de parc habité
- Un traitement des limites du secteur avec le reste du tissu urbain par des franges végétales
- La préservation d'un bosquet d'arbres faisant tampon en limite Ouest
- Une préservation d'autres arbres de haute tige présents sur le secteur autant que possible

##### Prescriptions parcellaires

- Une qualité de la densification basée sur la continuité par le paysage et la présence végétale
- La recherche d'une densité bâtie moyenne qui permette de conserver de la végétation dans les parcelles :
  - Garder les arbres en limite ;



- Préserver au maximum les sols perméables ;

### *Qualité environnementale*

L'application des principes de bio climatisme sera recherchée pour optimiser les capacités de captation de la chaleur et de rafraîchissement naturels de la construction :

- La limitation au strict nécessaire des surfaces imperméabilisées et minéralisées dans une optique de gestion intégrée des risques, des ressources et de lutte contre les ilots de chaleur urbains ;
- L'évacuation des eaux de pluie et de ruissellement par des aménagements intégrés pouvant participer à l'aménagement paysager du secteur tout en évitant l'anthropisation excessive de sols ;
- L'implantation du bâti en tenant compte de son orientation et de leur caractère traversant
- La création d'écrans végétaux devant les surfaces exposées au soleil (en privilégiant les essences à feuilles caduques pour augmenter la lumière en hiver) ;
- Une implantation des constructions permettant de favoriser l'emploi des énergies renouvelables ainsi qu'un éclairage naturel optimal, tout en se protégeant des vents dominants
- La préférence pour des arbres à feuillage caduc de grand développement pour garantir un ombrage en été sur les surfaces minéralisées ;
- La préservation de la pleine terre et le renforcement de la présence des végétaux ;
- Une qualité des espaces publics et de gestion de la ressource en eau en optimisant les plantations d'essences locales non allergènes, résistantes et peu consommatrices d'eau ;
- Une gestion locale de l'infiltration des eaux de pluie pour rafraîchir l'espace par évapotranspiration notamment l'utilisation des noues, éviter des ouvrages de grande dimension ;

### *Modalités d'ouverture à l'urbanisation*

Le secteur fera l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble pour garantir la cohérence des équipements et espaces publics produits

## OAP graphique

# 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

 Ordonnement et orientation des façades principales

 Hauteur maximale des constructions

### Composition paysagère

 Transition végétale à assurer

 Bosquet d'arbres à préserver

## OAP 5 : TENNIS

### Contexte

#### *Situation*

Le secteur se situe à proximité du centre-ville de la commune et du canal du Rhône à Sète. Il se localise en face du cimetière communal. Il est desservi par la rue de la Pinède à l'ouest, la rue Alphonse Daudet à l'Est et la rue Jeanne Demessieux au Sud. Il s'agit d'un foncier communal.

Il s'agit d'une zone dédiée aux équipements de tennis. Il n'est à ce titre que faiblement construit mais présente plusieurs arbres de haute tige sur son pourtour.

#### *Enjeux et objectifs*

Les objectifs portés par cette OAP sont d'accompagner l'effort de production et diversification résidentielle dans un secteur pavillonnaire à proximité des équipements publics et du centre-ville. Elle vise à proposer une offre de logements en habitat partagé et/ou à vocation sociale ainsi qu'un espace public de quartier.

### Contenu de l'OAP

#### *Programmation*

- Un ensemble résidentiel à densité élevée d'environ 20 logements en habitat partagé, inclusif et la totalité des logements sera à vocation sociale au titre de l'article L. 302-5 du Code de la Construction et de l'Habitat.
- Une typologie d'habitat en cohérence avec le tissu urbain existant : habitat superposé, maison de ville, petit collectif, etc.

#### *Composition urbaine*

- Des constructions localisées en front de la rue de la Pinède avec un principe de discontinuité des façades pour donner du rythme.
- Une hauteur maximale en R+ 2 permettant éventuellement de positionner les parkings en rdc en fonction des contraintes du PPRI
- La création d'un espace public de quartier comme espace de convivialité

#### *Desserte et stationnement*

- Un accès privilégié à l'opération par la rue Jeanne Demessieux
- Un maintien des stationnements existants rue Alphonse Daudet pour les riverains
- Une requalification de la rue de la Pinède comprenant l'intégration d'une voie modes actifs
- Une gestion du stationnement de l'ensemble résidentiel dans l'enveloppe de l'opération

#### *Composition paysagère et environnementale*

##### Prescriptions globales

- Un traitement des limites du secteur avec le reste du tissu urbain par des franges végétales
- La préservation des arbres de haute tige identifiés sur la cartographie
- La création d'un espace public densément planté, de convivialité à usage de l'opération mais aussi du quartier

##### Prescriptions parcellaires

- Une qualité de la densification basée sur la continuité par le paysage et la présence végétale
- La recherche d'une densité bâtie moyenne qui permette de conserver de la végétation dans l'opération

### *Qualité environnementale*

L'application des principes de bio climatisme sera recherchée pour optimiser les capacités de captation de la chaleur et de rafraîchissement naturels de la construction :

- La limitation au strict nécessaire des surfaces imperméabilisées et minéralisées dans une optique de gestion intégrée des risques, des ressources et de lutte contre les ilots de chaleur urbains ;
- L'évacuation des eaux de pluie et de ruissellement par des aménagements intégrés pouvant participer à l'aménagement paysager du secteur tout en évitant l'anthropisation excessive de sols ;
- L'implantation du bâti en tenant compte de son orientation et de leur caractère traversant
- La création d'écrans végétaux devant les surfaces exposées au soleil (en privilégiant les essences à feuilles caduques pour augmenter la lumière en hiver) ;
- Une implantation des constructions permettant de favoriser l'emploi des énergies renouvelables (solaire notamment) ainsi qu'un éclairage naturel optimal, tout en se protégeant des vents dominants
- La préférence pour des arbres à feuillage caduc de grand développement pour garantir un ombrage en été sur les surfaces minéralisées ;
- La préservation de la pleine terre et le renforcement de la présence des végétaux ;
- Une qualité des espaces publics et de gestion de la ressource en eau en optimisant les plantations d'essences locales non allergènes, résistantes et peu consommatrices d'eau ;
- Une gestion locale de l'infiltration des eaux de pluie pour rafraîchir l'espace par évapotranspiration notamment l'utilisation des noues, éviter des ouvrages de grande dimension ;

### *Modalités d'ouverture à l'urbanisation*

Le secteur fera l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble.



## OAP graphique

### 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



## OAP 6 : ROUTES DE NIMES

### Contexte

#### *Situation*

Le secteur constitue l'entrée de ville nord de la commune. Le secteur se compose d'un tissu urbain mixte et la gare d'Aigues-Mortes. Il est traversé par la D 979, artère structurante de la commune et très fréquentée. Le secteur est entouré de la voie ferrée à l'ouest et du canal du Rhône à Sète à l'est.

L'organisation urbaine autour de la D979 a été réalisée au coup par coup. Le tissu urbain se caractérise par un tissu mixte diversifié notamment des grandes surfaces commerciales, de l'habitat, de l'hôtellerie. En façade du canal, à côté de la gare et du pont de Provence, le tissu se compose d'un tissu type faubourg avec de la maison de ville avec des rdc commerciaux. Une partie du secteur est inscrit dans le périmètre du Site Patrimonial Remarquable et du Périmètre Délimité des Abords.

#### *Enjeux et objectifs*

Les objectifs portés par cette OAP sont d'opérer une réorganisation du secteur pour optimiser le tissu urbain et améliorer la qualité de l'entrée de ville, permettre la production de logements dans ce secteur à proximité du centre-ville et accessible.

### Contenu de l'OAP

#### *Programmation*

- Organiser et séquencer la structure urbaine du secteur avec du renouvellement urbain, de la densification
- Développer de la mixité fonctionnelle à proximité de la gare

#### *Composition urbaine*

- Créer des secteurs avec des fonctions dominantes : commerces, habitat, mixte (commerce, habitat, hébergement touristique)
- Favoriser le renouvellement urbain et la densification sur les espaces propices
- Maintenir et favoriser les rdc actifs sur les secteurs en accroche avec le futur PEM de la gare
- Organiser l'ordonnancement des constructions sur la route de Nîmes et avenue du Pont de Provence
- Ménager une qualité architecturale en cohérence avec la Site Patrimonial Remarquable sur les constructions en frange du canal
- Mettre en recul les constructions à usage d'habitation de la voie ferrée
- Une hauteur maximale différenciée suivant les secteurs : du R+1 au R+2 suivant les secteurs (repérage cartographique)
- Préserver et mettre en valeur les bâtiments patrimoniaux identifiés à proximité du Pont de Provence

#### *Desserte et stationnement*

- Créer un pôle d'échange multimodal à la gare
- Requalification de la route de Nîmes (D979) en vue d'améliorer les déplacements doux
- Créer une voie partagée avenue du pont de Provence pour un meilleur partage de la voirie entre les modes de déplacement
- Aménager un nouveau franchissement pour créer une 3<sup>e</sup> entrée de ville pour désengorger les flux route de Nîmes, en lien avec le Conseil Départemental

- Créer des perméabilités douces entre la D979 et le canal pour permettre un meilleur maillage avec la viaRhona
- Aménager des stationnements publics pour compléter l'offre pour les visiteurs en particulier les bus touristiques au giratoire du sel
- Désimperméabiliser les grandes nappes de parkings de la zone commerciale pour améliorer la perméabilité des sols et le paysagement
- Les stationnements des opérations d'habitat seront aménagés dans l'enveloppe du projet

### *Composition paysagère et environnementale*

#### Prescriptions globales

- Un traitement des limites des parcelles et de la route de Nîmes avec une frange végétale arbustive pour améliorer la qualité paysagère de l'entrée de ville
- Améliorer le traitement des limites avec la D62 pour ménager une frange végétale qualitative sur les arrières des bâtiments commerciaux et ainsi mieux intégrer les zones de stockage notamment
- Créer des écrans végétaux avec la voie ferrée sur les opérations d'habitat
- Préserver les arbres de haute tige repérés dans la cartographie
- Ménager les abords de la ViaRhona pour garder une trame végétale tout en permettant les circulations douces

#### Prescriptions parcellaires

- Une qualité de la densification basée sur la continuité par le paysage et la présence végétale
- La recherche d'une densité bâtie moyenne qui permette de conserver de la végétation dans les parcelles et préserver au maximum les sols perméables

### *Qualité environnementale*

L'application des principes de bio climatisme sera recherchée pour optimiser les capacités de captation de la chaleur et de rafraîchissement naturels de la construction :

- La limitation au strict nécessaire des surfaces imperméabilisées et minéralisées dans une optique de gestion intégrée des risques, des ressources et de lutte contre les îlots de chaleur urbains ;
- L'évacuation des eaux de pluie et de ruissellement par des aménagements intégrés pouvant participer à l'aménagement paysager du secteur tout en évitant l'anthropisation excessive de sols ;
- L'implantation du bâti en tenant compte de son orientation et de leur caractère traversant
- La création d'écrans végétaux devant les surfaces exposées au soleil (en privilégiant les essences à feuilles caduques pour augmenter la lumière en hiver) ;
- Une implantation des constructions permettant de favoriser l'emploi des énergies renouvelables (solaire notamment) ainsi qu'un éclairage naturel optimal, tout en se protégeant des vents dominants
- La préférence pour des arbres à feuillage caduc de grand développement pour garantir un ombrage en été sur les surfaces minéralisées ;
- La préservation de la pleine terre et le renforcement de la présence des végétaux ;

- Une qualité des espaces publics et de gestion de la ressource en eau en optimisant les plantations d'essences locales non allergènes, résistantes et peu consommatrices d'eau ;
- Une gestion locale de l'infiltration des eaux de pluie pour rafraîchir l'espace par évapotranspiration notamment l'utilisation des noues, éviter des ouvrages de grande dimension ;

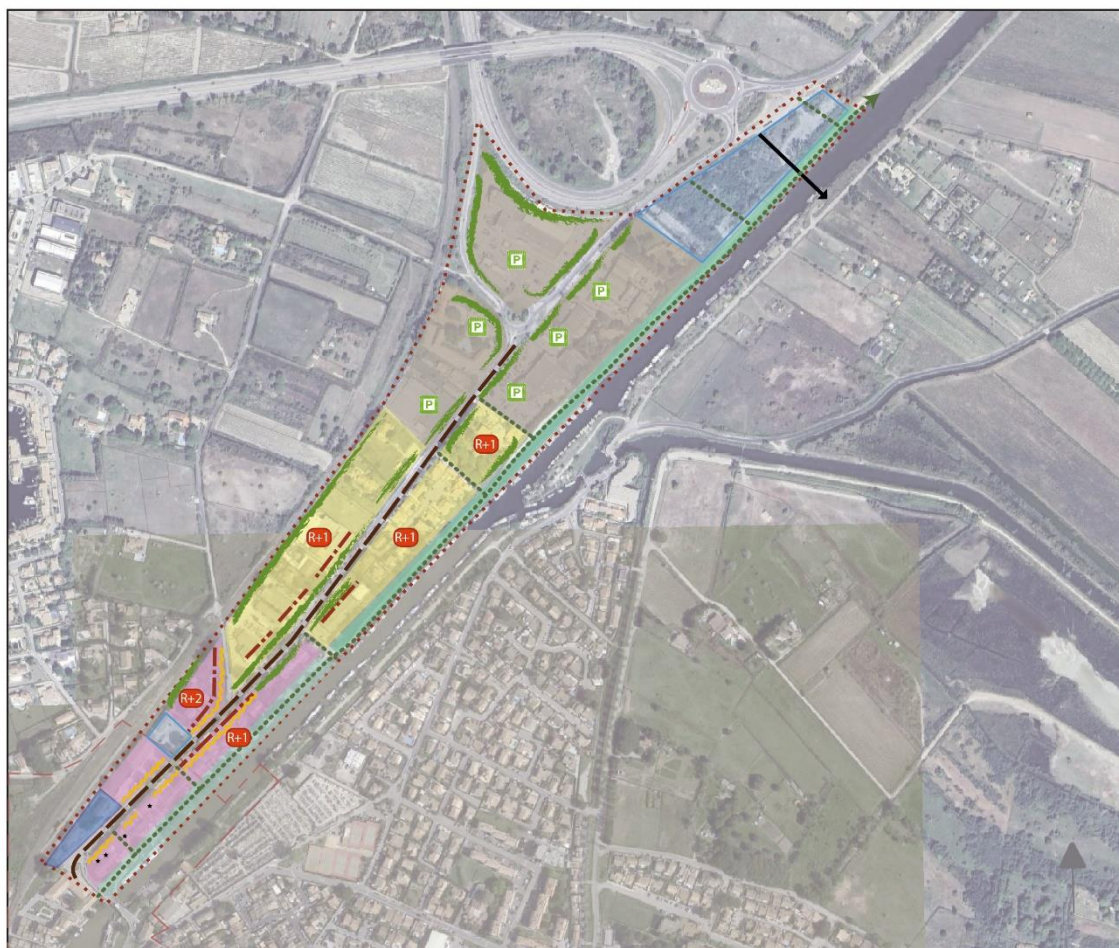
***Modalités d'ouverture à l'urbanisation***

Les opérations d'aménagement seront réalisées au fur et à mesure des opportunités foncières. Les aménagements publics sont dissociés des opérations de renouvellement urbain/densification.

## OAP graphique

# 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
- P 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
- R+X Hauteur maximale des constructions
- Composition paysagère**
- Abords de la ViaRhôna à ménager
- ~~~~~ Végétalisation des abords à conforter, créer
- ★ Bâti avec une qualité patrimoniale

## OAP 7 : SALINS

### Contexte

#### *Situation*

Le secteur correspondant à la zone touristique des Salins du Midi est situé au Sud de la zone agglomérée, à l'entrée de la zone d'activités des Salins.

La zone occupe une superficie d'environ 2,6 ha, délimitée :

- à l'Ouest par la RD 979 ;
- au Sud par l'ancienne douane et l'ancien bâtiment administratif servant aujourd'hui de bâtiment de stockage, et au-delà par les bâtiments de production et de stockage des Salins du Midi ;
- à l'Est par l'ancienne voie ferrée désaffectée qui la sépare des espaces de sansouïres et des étangs à forts enjeux écologiques

La zone s'inscrit sur des terrains largement anthropisés puisque occupés par un vaste parking goudronné d'une capacité d'environ 160 places, une boutique en bois regroupant un point de vente de produits locaux, une salle d'exposition et la billetterie du petit train des Salins, une aire de stationnement destinée au personnel et un parking poids lourds, un bâtiment logistique et une aire de pesage et, enfin, deux bâtiments administratifs, à la pointe Sud-Est de la zone.

L'ensemble du périmètre fait parti du Grand Site de la Camargue Gardoise. Le site est en limite du site classé « Etang de la Ville ».

#### *Desserte*

La zone est desservie par la RD 979 ; un accès unique permet d'accéder à la fois à la partie « touristique » du site (parking visiteurs, boutique et point de départ du petit train des Salins) et à la partie « industrielle » du site (bâtiments de production, quais de chargement, bâtiments administratifs divers).

#### *Environnement paysager*

La zone touristique des Salins s'inscrit au sein d'un paysage de grande qualité : paysage quasiment horizontal dominé par les grandes étendues d'eau (Etang de la Ville) et de milieux humides (sansouïres, lagunes et canaux).

Les remparts distants d'environ 950 m offrent une vue lointaine sur la zone.

La zone touristique offre ainsi un paysage largement artificialisé, dominé par les voies et les aires de stationnement goudronnées, mais également, plus au Sud, par les bâtiments de la partie « industrielle » du site. La végétation y est limitée à quelques beaux arbres autour du parking visiteurs et du point de départ du petit train touristique d'une part, à proximité de l'aire de pesage d'autre part.

#### *Environnement naturel*

La zone touristique s'inscrit au sein d'une vaste zone humide de grand intérêt écologique, pour la flore comme pour la faune. A l'échelle de la zone, les enjeux les plus forts sont localisés au niveau des fourrés halophiles à salicornes en tant qu'habitat naturel, au niveau des friches psammophiles, habitat induisant la présence de stations de Statice de Provence, ainsi que sur les lagunes et canaux jugés attractifs pour la Cistude d'Europe.



### *Risques et nuisances*

Le risque naturel inondation est le risque le plus prégnant ; il résulte à la fois du risque de débordement du Vidourle et du Rhône et du risque de submersion marine.

La zone est ainsi classée par le PPRI, approuvé le 5 septembre 2022 en aléa fort (sur la partie Est) à nul ou résiduel (sur la partie Ouest) ; elle n'est par contre pas soumise au risque feu de forêt tel que défini par le Porter A Connaissance de l'Etat de 2021.

Enfin, la partie Ouest de la zone est incluse dans le secteur affecté par le bruit d'une largeur de 100 m délimité de part et d'autre de la RD 979 et dans la zone de servitude d'effets létaux SUP1 délimitée sur une largeur de 145 mètres de part et d'autre de l'oléoduc Espiguette-Noves qui longe le canal en rive droite.

### *Enjeux et objectifs*

Les objectifs portés par cette OAP sont d'accompagner la requalification paysagère de la zone touristique, la diversification et la montée en gamme des hébergements touristique sur la commune.

## Contenu de l'OAP

### *Programmation*

La zone est définie comme la nouvelle zone touristique des Salins du Midi ; elle accueillera :

- une nouvelle boutique produits et souvenirs et un musée consacré aux productions locales (sel et vin) dans les deux bâtiments existants situés à la pointe Sud-Est de la zone, qui seront conservés et réhabilités ;
- un hôtel haut de gamme / hôtel de charme d'une cinquantaine de chambres doté d'un centre de soins et d'un spa centré sur l'utilisation du sel, un restaurant et un snack ; ces activités prendront place dans 5 petits bâtiments qui seront construits à la suite des deux bâtiments conservés évoqués ci-avant.
- La surface de plancher créée sera de l'ordre de 1 800 / 2 000 m<sup>2</sup>.

-Le projet de réorganisation de la zone touristique des Salins du Midi prévoit également le déplacement de la station de départ du petit train touristique à proximité de la boutique / Musée ; son tracé rejoindra ainsi directement les salins.

### *Composition urbaine*

- Ces 5 bâtiments seront exclusivement implantés sur des terrains actuellement anthropisés, évitant ainsi les stations et les zones d'habitat du Statice de Provence, espèce protégée à fort enjeu de conservation.
- Ils seront articulés entre eux par des passerelles, ménageant ainsi des espaces de passage pour la faune, et construits sur pilotis, avec un premier plancher calé à la cote 2,70 m NGF, conformément au règlement du PPRI.
- Les accès se feront par des rampes et des passerelles en transparence hydraulique, sans remblais ni obstacle à l'écoulement des crues.
- L'hôtel se développera sur deux niveaux dans la limite d'une hauteur de 8,50 m (intégrant le calage du plancher à la cote 2,70 m NGF) ; les chambres, dotées de loggias, offriront une large vue sur la Cité et l'étang de la Ville.
- L'architecture et l'aspect extérieur des bâtiments devront contribuer à leur bonne insertion dans le paysage environnant. Les façades seront ainsi dans des nuances d'ocre ou de brun, la teinte blanche étant exclue. Selon leur orientation, elles seront équipées de dispositifs de protection solaire adaptés (volets ou brise-soleils en ventelles) qui limiteront également la réflexion du soleil sur les baies vitrées.

### *Desserte et stationnement*

L'accès à la zone Ut se fera à partir de la voie longeant la RD 979 par le passage à niveau existant ; une fois ce passage à niveau franchi, une signalétique et des aménagements adaptés permettront de séparer les flux visiteurs et les flux liés à l'activité industrielle du site, de façon à sécuriser les déplacements et à améliorer le confort des visiteurs.

Les véhicules seront dirigés vers l'aire de stationnement paysagée d'une emprise d'un hectare environ, aménagée sur la partie Ouest de la zone, correspondant pour partie sur l'ancien parking visiteurs goudronné.

Le réaménagement de l'aire de stationnement visiteurs se fera dans le respect de la topographie actuelle du site, évitant ainsi les opérations de remblais. Elle sera plantée d'arbres de haute tige, qui viendront à la fois atténuer la perception des véhicules en stationnement depuis la RD 979 (en vue proche) et depuis les remparts de la Cité (en vue lointaine) et leur fourniront un ombrage particulièrement agréable en période estivale.

Les emplacements de stationnement des véhicules légers seront traités en revêtements non imperméables, contribuant à la désimperméabilisation de la zone.

A partir de l'aire de stationnement, un cheminement piéton conduira les visiteurs vers les bâtiments d'accueil / musée et boutique (situés dans les deux bâtiments réhabilités, au Sud de la zone) et vers l'hôtel

/ spa et le restaurant et snack.

Ce cheminement sera longé par une roubine destinée à limiter les raccourcis « sauvages » et à protéger de tout risque d'incursion les milieux naturels situés plus à l'Est.

En complément, des panneaux d'information à l'intention des visiteurs et des usagers (clients de l'hôtel notamment) seront mis en place afin de les sensibiliser à la fragilité des milieux naturels environnants.

Le secteur de graviers situé à l'Ouest des deux bâtiments conservés pour accueillir la boutique / musée, et sur lequel de nombreux Statice de Provence ont été observés, fera également l'objet de mesures de protection : canalisation des cheminements piétons et mise en place de panneaux d'information.

### *Composition paysagère et environnementale*

#### Prescriptions globales

Afin de limiter l'impact visuel des véhicules en stationnement, la nouvelle aire de stationnement sera largement végétalisée et plantée d'arbres de haute tige.

Un cordon d'arbres sera également planté en limite Sud de la zone, à l'interface de la partie « industrielle » du site, contribuant ainsi à atténuer la perception des grands hangars de production et de stockage situés à l'arrière.

Enfin, un parc sera aménagé à l'arrière des bâtiments existants et futurs, en interface avec les espaces de sansouire situés plus à l'Est. Il est recommandé de maintenir une certaine « naturalité » à cet espace afin de favoriser la biodiversité

### *Mesures d'évitement et de réduction des impacts environnementaux*

En complément des mesures d'évitement prises en compte par le projet de réorganisation de la zone touristique des Salins du Midi et intégrées dans la présente OAP ou dans le règlement de la zone Ut,

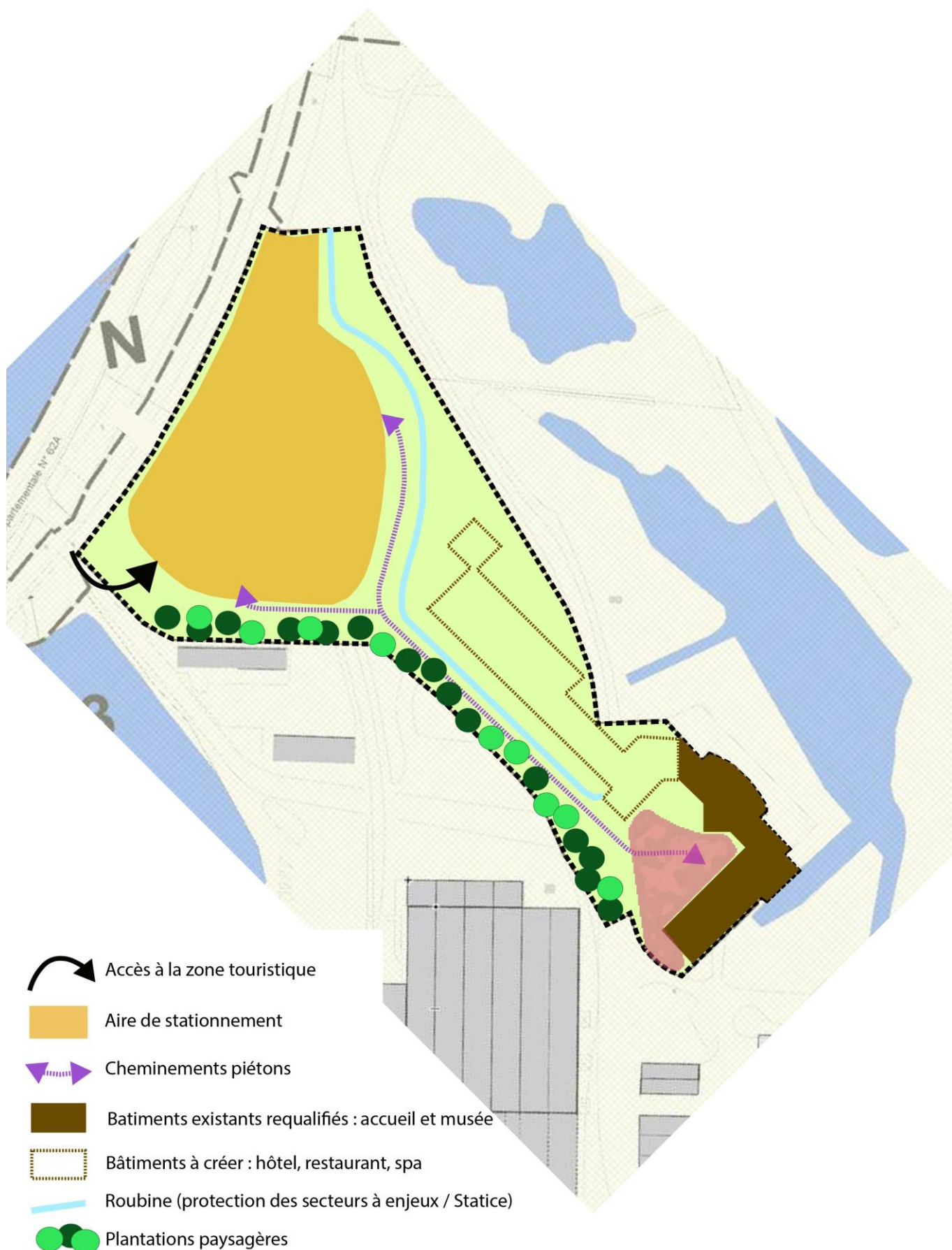
plusieurs mesures ont été identifiées afin de limiter strictement les impacts environnementaux du projet ; ces mesures sont ici intégrées afin d'en assurer le bon respect :

- Respect d'un calendrier d'intervention pour le démarrage des travaux :
  - o Les travaux préparatoires (coupe d'arbres et remaniement du sol) seront réalisés en dehors des périodes de reproduction de la faune, entre septembre et fin février.
  - o Une vigilance sera portée sur la zone devant accueillir la future aire de stationnement et de retournement du petit train (seul espace plus naturel du projet) afin que les travaux de préparation du sol ne touchent pas de petits gîtes possibles d'amphibiens et de reptiles.
  - o Une fois les travaux engagés sur cette période de septembre à fin février, le chantier pourra se poursuivre sans contrainte particulière de calendrier mais dans une absolue continuité temporelle.
  - o Les travaux de rénovation des deux bâtiments existants ne devront quant à eux pas démarrer durant les mois de mars à août (période de reproduction de la faune).
- Balisage de la zone de chantier
  - o mise en défens stations de Statice de Provence et des espaces de sansouires situés à l'Est.
  - o Limitation des emprises des zones de stockage de matériaux (préférentiellement localisées sur des zones déjà goudronnées, à distance des zones naturelles)
- Gestion préventive des espèces invasives :
  - o une attention particulière devra être apportée aux apports extérieurs (apport de terre ou de graines sous les roues des engins de chantier) ; des campagnes d'arrachage devront être mises en place dès apparition d'espèces invasives.
- Encadrement écologique du chantier et suivi sur les 5 années suivant la mise en place du chantier des stations de Statice de Provence (un passage annuel d'inventaire par an)

### *Modalités d'ouverture à l'urbanisation*

L'OAP ne nécessite pas d'opération d'aménagement d'ensemble. Les aménagements pourront être réalisés au fur et à mesure.

## OAP graphique



## OAP 8: MAS D'AVON

### Contexte

#### *Situation*

Le quartier du Mas d'Avon est localisé au nord de la commune, entre le chemin du Mas d'Avon et l'avenue du Général Leclerc. Ce secteur d'une superficie d'environ 14,7 ha représente la dernière opportunité communale de développement de la commune.

Connecté au chemin du Mas d'Avon, et directement connecté à la potentielle future entrée nord d'Aigues Mortes, le site est bien connecté au reste de la commune tout en offrant un cadre propice à une urbanisation maîtrisée. Il se situe à 15 min à pied des remparts et de la Cité.

Actuellement caractérisé par des espaces de près et des parcelles en friche, le site est bordé de canaux, traversé de roubines et fossés, et s'inscrit dans un environnement plus large avec paysage caractéristique (jonc maritime, phragmites, boisements, pins...). Certaines zones potentiellement humides seront préservées de toutes urbanisations et feront l'objet d'une restauration des fonctionnalités spécifiques de ces milieux.

Ce secteur est inscrit au PPRI en zone urbanisable, l'urbanisation devra répondre aux contraintes règlements du document cadre.

#### *Enjeux et objectifs*

Les objectifs portés par cette OAP sont de renforcer la mixité fonctionnelle et sociale, tout en tenant compte des enjeux environnementaux et patrimoniaux spécifiques au contexte local. La planification d'un quartier mixte permettra de répondre aux besoins en logements (mixité sociale, mixité intergénérationnelle, taille des logements adaptée pour les jeunes ménages) et apporter des fonctions complémentaires permettant de créer un quartier à vivre (en particulier des équipements publics) tout en valorisant les continuités paysagères et les mobilités douces.

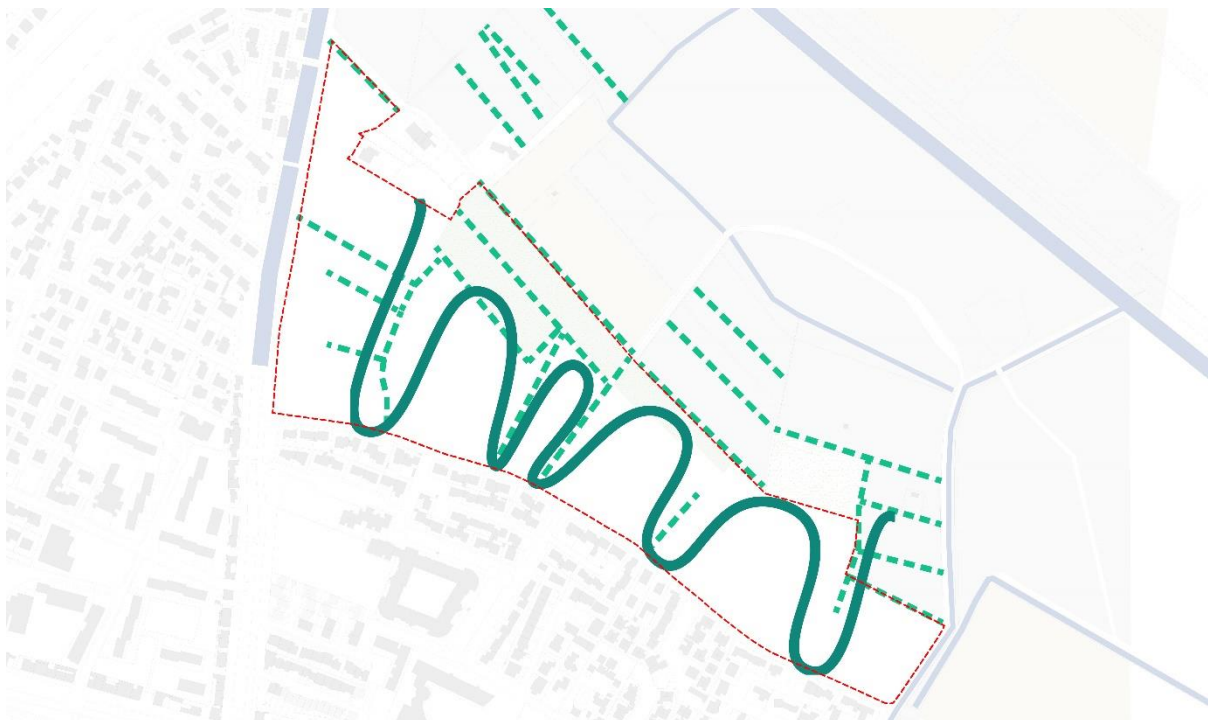
L'objectif est de créer un quartier exemplaire, en accord avec son contexte urbain et environnemental. Le projet vise à rechercher une limitation de l'artificialisation des sols dans le projet. Le projet se doit d'être construit avec le risque inondation, l'enjeu est de trouver des solutions innovantes ou issus du lieu et du génie camarguais en prenant en compte les contraintes hydrauliques et s'insérer dans le fonctionnement hydraulique actuel du site. Il s'agit aussi d'organiser une future entrée de ville à long terme pour la commune.

### Contenu de l'OAP

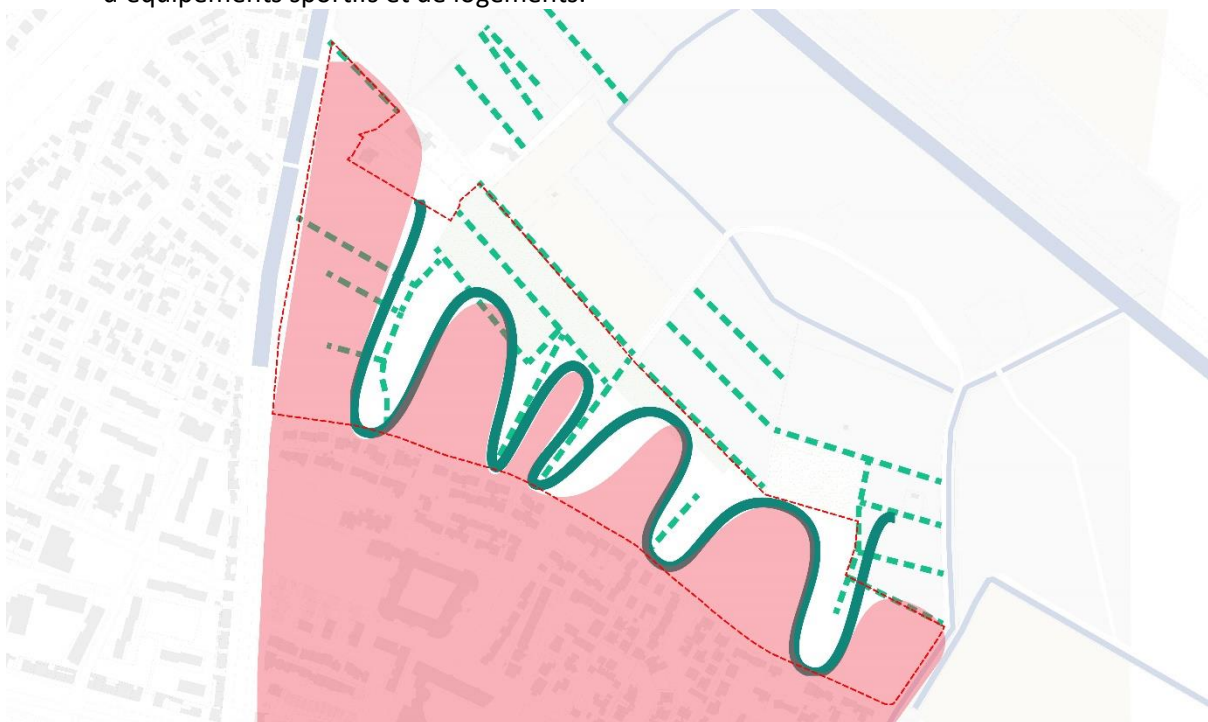
#### *Premières intentions : s'inscrire dans la trame existante*

- Certaines zones de l'OAP au caractère humide mais très dégradées ne font pas l'objet d'une urbanisation. A l'inverse, le projet met en œuvre des aménagements de restauration des fonctionnalités de ces zones afin de pérenniser leurs caractères humides.
- Les fossés qui dessinent le terrain sont maintenus et créent des « doigts humides » : de grands espaces à la fonction hydraulique et paysagères, ouverts à tous et aux usages (parc, jeux, parcours sportifs...) avec pour exutoires les zones humides restaurées.
- La végétation existante liée aux zones humides le long de ces fossés est préservée et mise en valeur afin de maintenir les caractéristiques du site



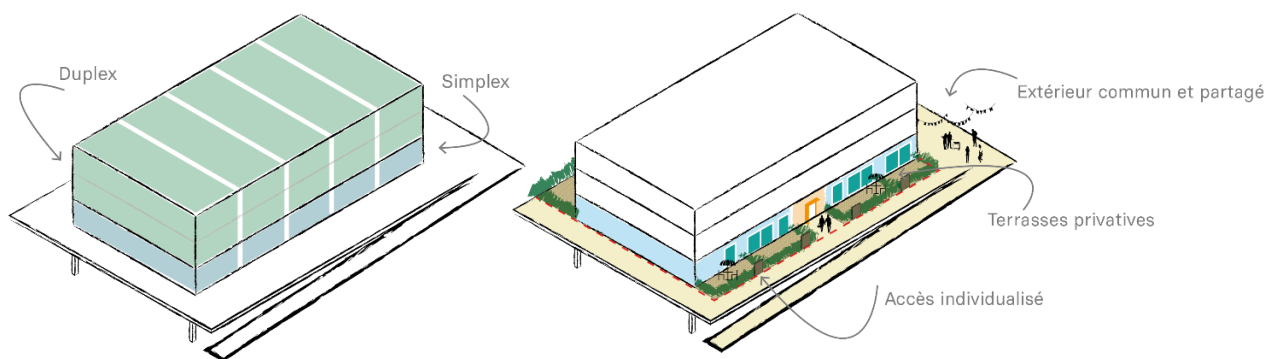


- En creux se dessinent ainsi les « doigts secs » qui accueillent l'urbanisation en continuité des quartiers limitrophes
- Ces « doigts secs » créent 6 unités de voisinage dans lesquels se répartira le futur programme d'équipements sportifs et de logements.



### *Programmation*

Le secteur a vocation à accueillir de la mixité fonctionnelle (habitat, activités, équipements sportifs...). Il sera recherché des modes d'habiter innovant proposant par exemple des entrées individualisées, duplex, des espaces de vie communs etc.



Une densité à atteindre au minimum 30 logements à l'hectare

- Production entre 350 et 400 logements maximum dont 30% de logements sociaux et 10% de logements abordables
- Création de locaux d'activités, commerces ou services de quartier en façade sur le chemin du Mas d'Avon
- Aménagement d'un plateau sportif pour tous (gymnase, terrain de football, tennis, pump track, parcours santé par exemple)



Références architecturales sur pilotis :

- 1. Projet de logement / Saint Etienne – Julien Rivat
- 2. Logements en zone inondable / Rotterdam – Agence Mecanoo
- 3. Résidence sur pilotis / Amsterdam – Agence Attika



Références architectures locales :

- 1. Rue des capucin / Aigues-Mortes – Photo agence Lebunetel +Associés
- 2. Mas des sables / Aigues-Mortes



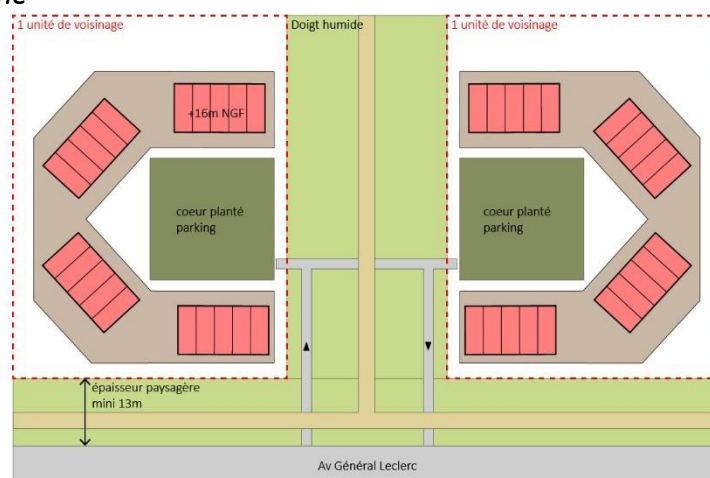


Références architecturales d'intégration de zones humides en contexte urbain :

- 1. Aménagements paysagers – Photo Arnaud Bouissou - TERRA
- 2. Intégration de circulation piétonne – Photo inconnu



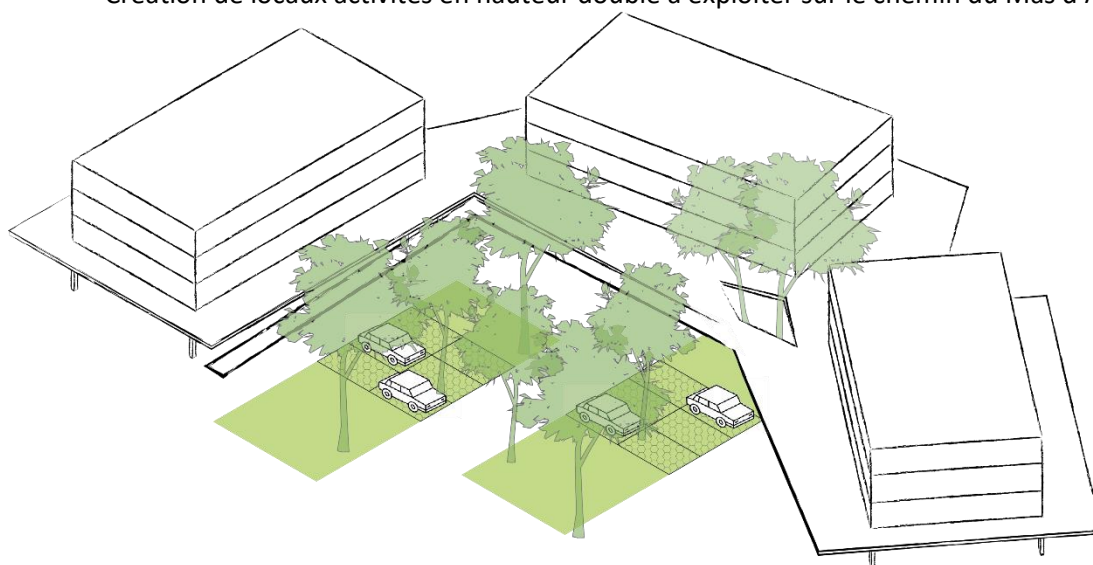
### Composition urbaine



Principes d'implantation des unités de voisinage

### *Implantation du bâti / alignement*

- Implantation en recul des voiries existantes (Avenue du Général Leclerc et chemin du Mas d'Avon) pour préserver l'intimité et la tranquillité des quartiers existants
- Implantation de manière à dégager des cœurs largement plantés
- Orientation privilégiée du bâti Nord/Sud, logements traversants pour favoriser la ventilation naturelle
- Création de pilotis pour maintenir la transparence du site et respecter les réglementations en vigueur tout en restant au plus proche du TN. Ces éléments sont essentiels dans le cadre du respect du PPRI en assurant un calage des planchers à la cote des plus hautes eaux + 30 cm mais également en évitant au maximum les remblais qui doivent être compensés volumes à volumes.
- Limitation des hauteurs à +16m NGF du fait de la visibilité depuis les remparts de la Cité. La hauteur des constructions pourra varier d'environ 1 m pour atteindre la hauteur NGF de 16 m maximum pour prendre en compte le niveau du terrain naturel
- Création de locaux activités en hauteur double à exploiter sur le chemin du Mas d'Avon

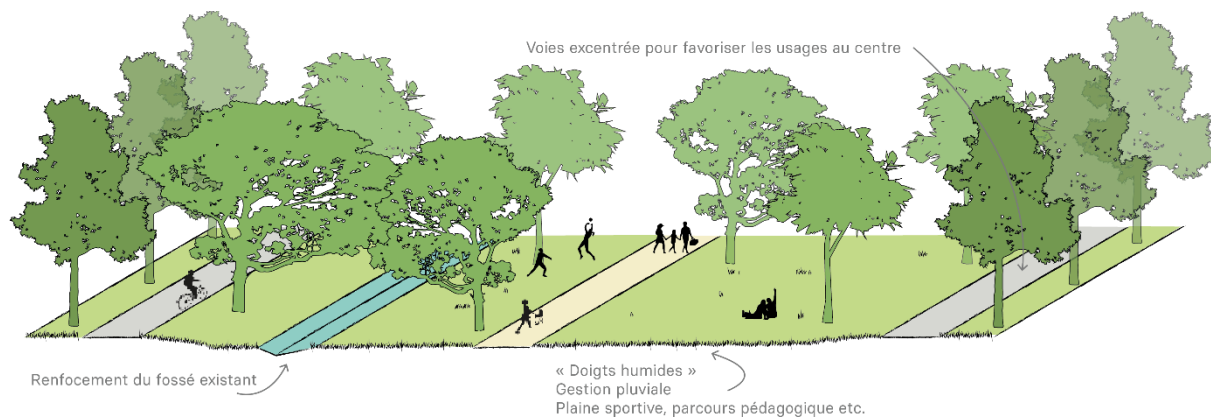


### *Desserte et stationnement*

- Conserver et proposer de larges cheminements piétons publics et ouverts à tous vers le grand paysage afin de conserver un quartier poreux (physique et visuel) basés sur la trame des fossés existants du site
- Requalification des voies existantes pour accueillir la hausse de trafic (chemin du Mas d'Avon et Avenue Général Leclerc) : voies double sens, circulation des piétons et cycles, stationnements supplémentaires (cf recommandations espaces publics)
- Optimisation du linéaire de voie (voie sens unique par exemple) pour desservir les unités de voisinage ; cadrer vers le grand paysage et non vers les poches de stationnement
- Aménagement de stationnements intégré dans chaque plot d'opération, en revêtement perméable pour favoriser l'infiltration et limiter la consommation d'espace avec des bassins de compensation des eaux pluviales.



## Principes d'aménagement des doigts humides :



### Références ambiances et maillage viaire :

- 1. Ref
- 2. Parc du Vallon / Lyon – Agence ILEX
- 3. South Boundary / Aiken (Etats-Unies) – Coral Gables



### Références parking paysager :

- 1. Ref
- 2. Parking sous les pins / Soustons – Photo Agence Lebunetel + Associés
- 3. Chai Odette / Napa (Etats-Unis)



## *Recommandations espaces publics*

### **Général**

- Atténuer les effets du changement climatique en misant d'abord sur la végétalisation et la désimperméabilisation pour rafraîchir l'atmosphère par l'ombrage et l'évapotranspiration et en privilégiant des matériaux permettant de réduire les effets de surchauffe
- Être économe dans l'usage des ressources en privilégiant le réemploi et le recyclage des mobiliers, matières, terres végétales, réduire les besoins en énergie et en eau pour le fonctionnement (éclairage sobre, végétation adaptée...)
- Limiter le recours aux matériaux et vocabulaire routier (béton, enrobé...) pour préférer le recours aux matériaux faiblement « carbonés » (liants hydrauliques, recyclage...)
- Favoriser le cycle naturel de l'eau et valoriser sa présence dans les aménagements
- Encourager le maintien et le développement de la biodiversité en favorisant les continuités écologiques (parcs continus, conservation des abris existants, souches et pierriers par exemple...) et des plantations endémiques
- Concevoir un environnement sain apaisant et agréable à vivre (réduction des nuisances, encourager les modes actifs, usages diversés et appropriation des espaces) accessibles aux futurs et des quartiers limitrophes

### **Avenue du Général Leclerc**

Photos de l'existant



Recommandation pour l'aménagement en section 1

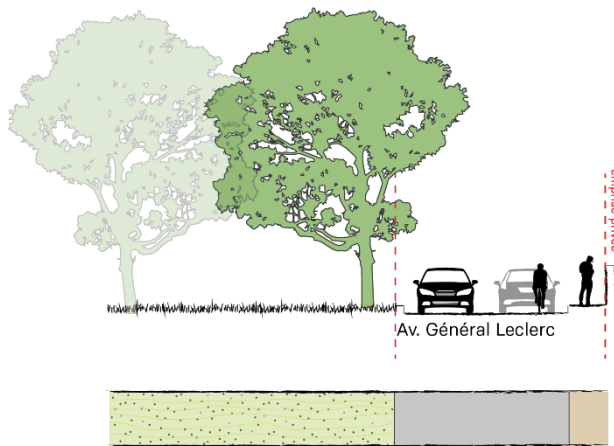


Figure 1 : Existant section 1

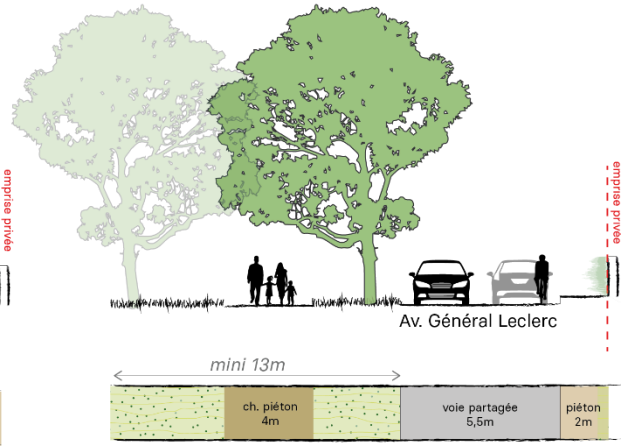


Figure 2 : Projet section 1

### Recommandation pour l'aménagement en section 2

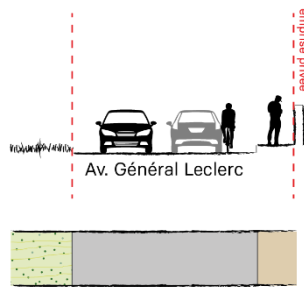


Figure 3 : Existant section 2

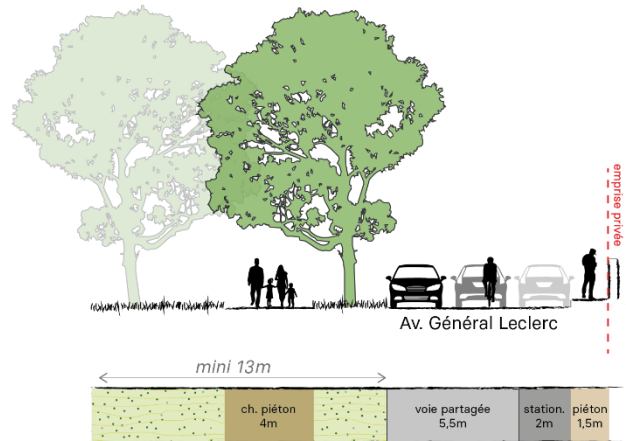


Figure 4 : Projet section 2

### Chemin du Mas d'Avon

#### Photos de l'existant



#### Recommandation pour l'aménagement :

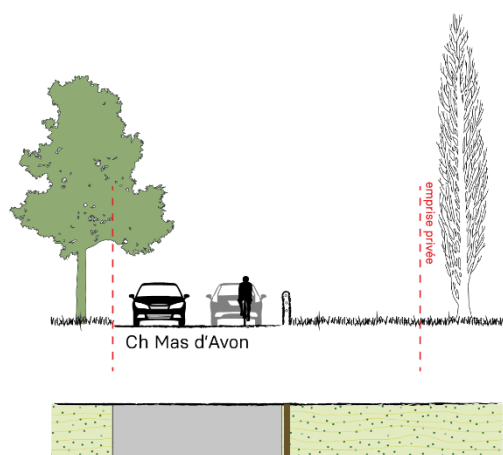


Figure 5 : Existant

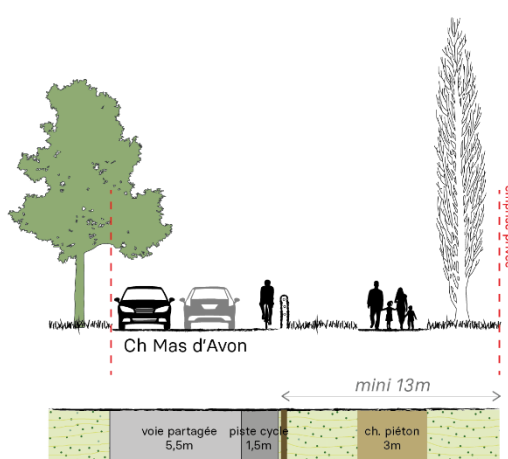
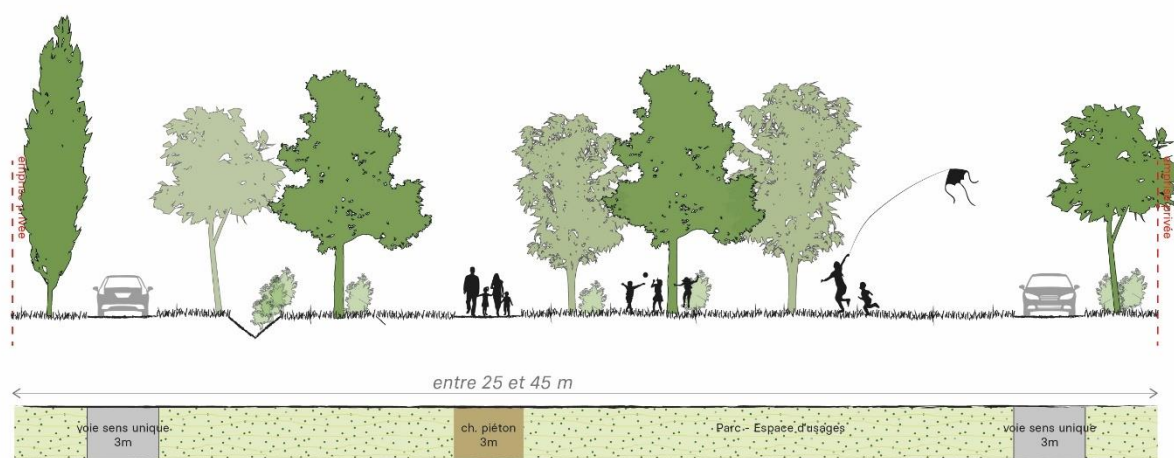


Figure 6 : Projet

## Parcs plantés/Aménagement des doigts humides

### Recommandation pour l'aménagement



## Composition paysagère et environnementale

### Prescriptions globales



- Un maintien du système hydraulique existant et donc la préservation des fossés et de la végétation endémique
- Des ouvrages de compensation et de stockage des eaux pluviales intégrés au système hydraulique en favorisant de faibles profondeurs pour favoriser les espaces multi-usages par temps secs et éviter de perturber les nappes souterraines peu profondes par endroit.
- Préservation et mise en valeur du paysage existant (arbres isolés, boisement, haies et alignements)
- Prolongement des alignements plantés caractéristiques le long des voies
- Développement d'une canopée dense sur les espaces de stationnement
- Un traitement des limites du secteur avec le reste du tissu urbain par des franges végétales
- Protection des habitations existantes le long de l'avenue du Général Leclerc par une frange densément plantée en continuité du bois existant
- Renforcement des plantations le long des fossés avec des plantations adaptées aux milieux humides
- Les arbres présentant des cavités, souches et cabanons en ruine pourront être préserver dans la mesure du possible afin de maintenir des abris favorables à certaines espèces.





Références paysages et ambiances :

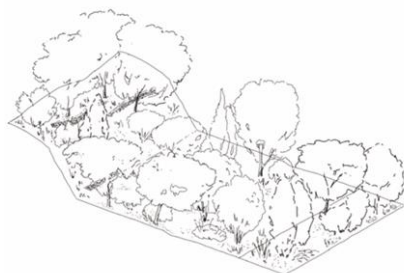
- 1. Roubines en camargue / Aigues Mortes– Photo agence Lebunetel +Associés
- 2. Parc du bord de l'eau / Villeneuve-le-Roi – Florence Mercier paysagiste
- 3. Parc du chemin de l'île / Nanterre – Mutabilis paysage

### Prescriptions parcellaires

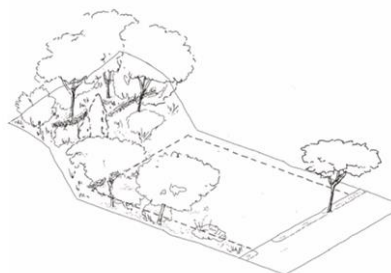
- Un futur découpage des limites parcellaires basé sur les fossés / talus
  - Un repérage et une protection avant construction des arbres de haute tige
  - La recherche d'une densité bâtie qui permette de conserver de la végétation dans les parcelles :
- Garder les arbres en limite, préserver des cœurs d'îlots végétaux ;
  - Préserver au maximum les sols perméables ;



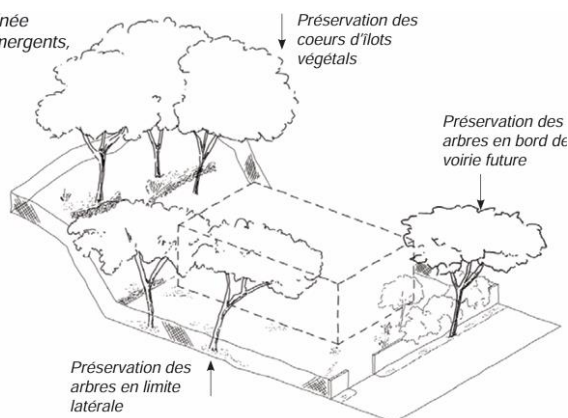
Parcelle de garrigue actuelle



Emprise chantier



Parcelle bâtie sous pinède jardinée  
après sélection des arbres émergents,  
pins, oliviers...



### Qualité environnementale

L'application des principes de bio climatisme sera recherchée pour optimiser les capacités de captation de la chaleur et de rafraîchissement naturels de la construction :

- L'implantation du bâti en tenant compte de son orientation et de leur caractère traversant
- Une implantation des constructions permettant de favoriser l'emploi des énergies renouvelables (solaire notamment) ainsi qu'un éclairage naturel optimal, tout en se protégeant des vents dominants
- La préservation de la pleine terre et le renforcement de la présence des végétaux ;
- La limitation au strict nécessaire des surfaces imperméabilisées et minéralisées dans une optique de gestion intégrée des risques, des ressources et de lutte contre les îlots de chaleur urbains ;
- L'évacuation des eaux de pluie et de ruissellement par des aménagements intégrés pouvant participer à l'aménagement paysager du secteur tout en évitant l'anthropisation excessive de sols ;
- La création d'écrans végétaux devant les surfaces exposées au soleil (en privilégiant les essences à feuilles caduques pour augmenter la lumière en hiver) ;
- La préférence pour des arbres à feuillage caduc de grand développement pour garantir un ombrage en été sur les surfaces minéralisées ;
- Une qualité des espaces publics et de gestion de la ressource en eau en optimisant les plantations d'essences locales non allergènes, résistantes et peu consommatrices d'eau ;

- Une gestion locale de l'infiltration des eaux de pluie pour rafraîchir l'espace par évapotranspiration notamment l'utilisation des noues, éviter des ouvrages de grande dimension ;
- Le recours aux matériaux biosourcés et/ou locaux (pierre naturelle, roseaux, paille de riz...)

*Modalités d'ouverture à l'urbanisation*

Le projet pourra faire l'objet de plusieurs opérations d'aménagement successives.



## OAP graphique

# 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
  - 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 (+1 m maximum suivant la côte NGF)
- 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