



# COMMUNE D'AIGUES-MORTES

## ***REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME***

### **TOME 1**

### **1.3 Justification des choix**

Arrêté le 26/05/2025

Approuvé le .../.../...



**Mairie d'Aigues-Mortes**

Place Saint-Louis

30220 AIGUES-MORTES

Tél : 04 66 73 90 90

<https://ville-aigues-mortes.fr/>





## JUSTIFICATIONS DES CHOIX

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

*Document pour arrêt – 26/05/2025*



## **Table des matières**

|                                                                                                                            |            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| <b>PARTIE 1 : LE CADRE LEGISLATIF ET REGLEMENTAIRE .....</b>                                                               | <b>7</b>   |
| Cadre législatif .....                                                                                                     | 8          |
| Articulation entre les pièces opposables .....                                                                             | 9          |
| <b>PARTIE 2 : ARTICULATION AVEC LES DOCUMENTS SUPERIEURS .....</b>                                                         | <b>10</b>  |
| <b>PARTIE 3 : JUSTIFICATION DES CHOIX EFFECTUES POUR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE.....</b>          | <b>78</b>  |
| Justifications des orientations du PADD.....                                                                               | 79         |
| Les objectifs du SCoT en matière d'accroissement de la population et de besoins en logement .....                          | 91         |
| Prospective démographique et besoin en logements .....                                                                     | 93         |
| Justification des choix – croissance démographique, besoins en logements .....                                             | 94         |
| Les enjeux des tendances démographiques passées.....                                                                       | 95         |
| La présentation du scénario prospectif du PLU.....                                                                         | 96         |
| La compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale Sud Gard .....                                                   | 98         |
| Les objectifs de production de logements dans le PLU d'Aigues-Mortes .....                                                 | 99         |
| Les objectifs de mixité sociale et les outils du PLU mobilisés .....                                                       | 100        |
| <b>PARTIE 4 : JUSTIFICATION DE LA DELIMITATION DES ZONES DU REGLEMENT GRAPHIQUE ...</b>                                    | <b>101</b> |
| Construction du zonage .....                                                                                               | 102        |
| Superficie des zones et secteurs du PLU.....                                                                               | 102        |
| Règlement applicable aux zones urbaines « U ».....                                                                         | 106        |
| Règlement applicable aux zones à urbaniser « AU ».....                                                                     | 120        |
| Règlement applicable aux zones agricoles « A » .....                                                                       | 125        |
| Règlement applicable aux zones naturelles « N ».....                                                                       | 130        |
| <b>PARTIE 5 : JUSTIFICATION DU REGLEMENT ECRIT .....</b>                                                                   | <b>136</b> |
| Justification par thématique des règles pour chacune des zones .....                                                       | 138        |
| Justification des règles portant sur les destinations des constructions et affectations des sols .....                     | 139        |
| Justification des règles portant sur la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....                | 144        |
| Justification des règles portant sur les équipements et réseaux.....                                                       | 150        |
| <b>PARTIE 6 : JUSTIFICATION DES AUTRES DISPOSITIONS ECRITES ET GRAPHIQUES PARTICIPANT A LA MISE EN ŒUVRE DU PADD .....</b> | <b>151</b> |
| Synthèse des outils.....                                                                                                   | 152        |
| Les Emplacements Réservés.....                                                                                             | 155        |
| Les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale .....                     | 156        |

|                                                                                                                                     |            |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| Les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination .....                                                            | 157        |
| Les Espaces Boisés Classés (EBC) .....                                                                                              | 159        |
| La Préservation du patrimoine bâti et paysager à protéger .....                                                                     | 160        |
| Les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique .....                      | 161        |
| La Mixité sociale .....                                                                                                             | 162        |
| <b>PARTIE 7 : JUSTIFICATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION.</b>                                                 | <b>164</b> |
| <b>PARTIE 8 : JUSTIFICATION AU REGARD DE LA MODERATION DE LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS ET AGRICOLES.....</b>                | <b>185</b> |
| Contexte règlementaire et besoins d'analyse de la consommation d'espaces associés .....                                             | 186        |
| Capacités de densification et de mutation des espaces bâtis.....                                                                    | 186        |
| Capacités de densification (espaces non bâtis, « dents creuses ») et de mutation des espaces bâtis.....                             | 186        |
| Capacité en division parcellaire et mutation des espaces bâtis.....                                                                 | 187        |
| Calcul de l'objectif de modération de la consommation d'espaces agricoles et naturels et forestiers contre l'étalement urbain ..... | 190        |
| Détail du calcul de la consommation d'espace/ZAN retenu pour le PLU .....                                                           | 190        |
| <b>PARTIE 9 : COMPARAISON AVEC LE PLU EN VIGUEUR.....</b>                                                                           | <b>195</b> |
| <b>PARTIE 10 : JUSTIFICATION AU REGARD DE LA MODERATION DE LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS ET AGRICOLES.....</b>               | <b>198</b> |

# **PARTIE 1 : LE CADRE LEGISLATIF ET REGLEMENTAIRE**

## CADRE LEGISLATIF

LE CONTENU DU RAPPORT DE PRESENTATION EST ENCADRE PAR LE CODE DE L'URBANISME EN SES ARTICLES L. 151-4 ET R. 152-2.

- L'ARTICLE L. 151-4 MENTIONNE LES ATTENDUS THEMATIQUES DU RAPPORT ET APPUIE SUR LA NECESSITE D'EXPLIQUER LES CHOIX RETENUS DANS LE PROJET, AU REGARD DES ELEMENTS DE DIAGNOSTIC.

« LE RAPPORT DE PRESENTATION EXPLIQUE LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES, LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION ET LE REGLEMENT.

IL S'APPUIE SUR UN DIAGNOSTIC ETABLI AU REGARD DES PREVISIONS ECONOMIQUES ET DEMOGRAPHIQUES ET DES BESOINS REPERTORIES EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE, DE SURFACES ET DE DEVELOPPEMENT AGRICOLES, DE DEVELOPPEMENT FORESTIER, D'AMENAGEMENT DE L'ESPACE, D'ENVIRONNEMENT, NOTAMMENT EN MATIERE DE BIODIVERSITE, D'EQUILIBRE SOCIAL DE L'HABITAT, DE TRANSPORTS, DE COMMERCE, D'EQUIPEMENTS ET DE SERVICES.

IL ANALYSE LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS AU COURS DES DIX ANNEES PRECEDANT L'APPROBATION DU PLAN OU DEPUIS LA DERNIERE REVISION DU DOCUMENT D'URBANISME ET LA CAPACITE DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DE L'ENSEMBLE DES ESPACES BATIS, EN TENANT COMPTE DES FORMES URBAINES ET ARCHITECTURALES. IL EXPOSE LES DISPOSITIONS QUI FAVORISENT LA DENSIFICATION DE CES ESPACES AINSI QUE LA LIMITATION DE LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES OU FORESTIERS. IL JUSTIFIE LES OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN COMPRIS DANS LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES AU REGARD DES OBJECTIFS DE CONSOMMATION DE L'ESPACE FIXES, LE CAS ECHEANT, PAR LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE ET AU REGARD DES DYNAMIQUES ECONOMIQUES ET DEMOGRAPHIQUES.

IL ETABLIT UN INVENTAIRE DES CAPACITES DE STATIONNEMENT DE VEHICULES MOTORISES, DE VEHICULES HYBRIDES ET ELECTRIQUES ET DE VELOS DES PARCS OUVERTS AU PUBLIC ET DES POSSIBILITES DE MUTUALISATION DE CES CAPACITES. »

- L'ARTICLE R. 152-2 PRECISE QUANT A LUI LES ATTENDUS SPECIFIQUES AUX JUSTIFICATIONS DU PROJET, METTANT L'ACCENT SUR LA COHERENCE ENTRE LES PARTIES ET LA NECESSITE DU REGLEMENT POUR LA MISE EN ŒUVRE DU PADD.

« LE RAPPORT DE PRESENTATION COMPORTE LES JUSTIFICATIONS DE :

1° LA COHERENCE DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION AVEC LES ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES ;

2° LA NECESSITE DES DISPOSITIONS EDICTEES PAR LE REGLEMENT POUR LA MISE EN ŒUVRE DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES ET DES DIFFERENCES QU'ELLES COMPORTENT, NOTAMMENT SELON QU'ELLES S'APPLIQUENT A DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES OU NOUVELLES OU SELON LA DIMENSION DES CONSTRUCTIONS OU SELON LES DESTINATIONS ET LES SOUS-DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS DANS UNE MEME ZONE ;

3° LA COMPLEMENTARITE DE CES DISPOSITIONS AVEC LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION MENTIONNEES A L'ARTICLE L. 151-6 ;

4° LA DELIMITATION DES ZONES PREVUES PAR L'ARTICLE L. 151-9 ;

5° L'INSTITUTION DES ZONES URBAINES PREVUES PAR L'ARTICLE R. 151-19, DES ZONES URBAINES OU ZONES A URBANISER PREVUES PAR LE DEUXIEME ALINEA DE L'ARTICLE R. 151-20 LORSQUE LEURS CONDITIONS D'AMENAGEMENT NE FONT PAS L'OBJET DE DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES AINSI QUE CELLE DES SERVITUDES PREVUES PAR LE 5° DE L'ARTICLE L. 151-41 ;

6° TOUTE AUTRE DISPOSITION DU PLAN LOCAL D'URBANISME POUR LAQUELLE UNE OBLIGATION DE JUSTIFICATION PARTICULIERE EST PREVUE PAR LE PRESENT TITRE.

CES JUSTIFICATIONS SONT REGROUPEES DANS LE RAPPORT. »

LE DECRET N°2015-1783 DU 28 DECEMBRE 2015 RELATIF A LA MODERNISATION DU CONTENU DU PLAN LOCAL D'URBANISME MET L'ACCENT SUR LES DIFFERENTS NIVEAUX DE COHERENCES ENTRE LES PARTIES. AINSI, LA PRESENTE PARTIE DITE DE « JUSTIFICATION DES CHOIX » RAPPELLE LES CORRESPONDANCES ENTRE LES DIFFERENTES PARTIES DU PLU.

## ARTICULATION ENTRE LES PIECES OPPOSABLES

Plusieurs pièces composent un dossier de PLU, dont trois présentent un caractère opposable aux demandes d'autorisation d'occupation du sol. Il s'agit :

- Des dispositions réglementaires écrites,
- Des dispositions réglementaires graphiques,
- Des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Les volets réglementaires et les OAP n'ont pas de rapport hiérarchique l'un par rapport à l'autre, mais ils doivent être cohérents l'un avec l'autre. Les OAP peuvent s'inscrire en complément de la partie réglementaire en apportant des précisions ou en formulant des prescriptions non gérées par le règlement.

La distinction entre la partie réglementaire et les OAP se fait surtout au regard de leur degré d'implication et de précision :

- La partie réglementaire (écrite et graphique) implique la conformité des autorisations d'occupation du sol.
- Les OAP impliquent la compatibilité des autorisations d'occupation du sol, apportant des prescriptions aux contours plus souples.

## **PARTIE 2 : ARTICULATION AVEC LES DOCUMENTS SUPERIEURS**

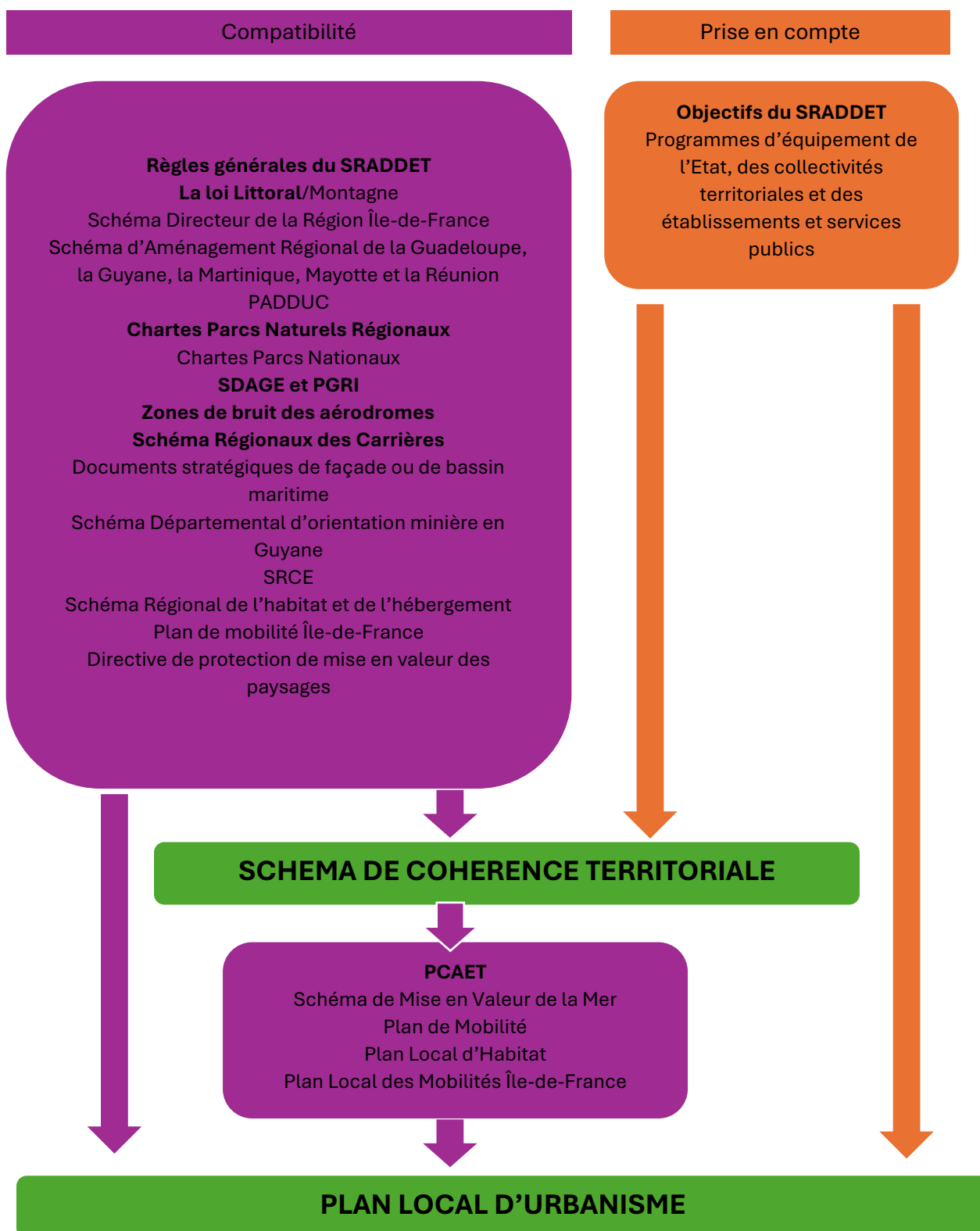


**Schéma général de la hiérarchie des normes et des documents stratégiques intégrateurs**  
 – ce schéma est indicatif et ne représente pas l'ensemble des documents avec lesquels le PLU doit être compatible

## OBLIGATION DE COMPATIBILITE

La compatibilité d'un document avec d'autres documents ou normes supérieures requiert seulement du document qu'il ne fasse pas obstacle à l'application du document supérieur ou qu'il ne lui soit pas manifestement contraire.

Conformément à l'article L131-4 du code de l'urbanisme, le PLU d'Aigues-Mortes doit être compatible avec le SCoT du Sud Gard :

*« Les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu ainsi que les cartes communales sont compatibles avec :*

- *Les schémas de cohérence territoriale prévus à l'article L. 141-1 ;*
- *Les schémas de mise en valeur de la mer prévus à l'article 57 de la loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 ;*
- *Les plans de déplacements urbains prévus à l'article L. 1214-1 du code des transports ;*
- *Les programmes locaux de l'habitat prévus à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation ;*
- *Les dispositions particulières aux zones de bruit des aérodrômes conformément à l'article L. 112-4. »*

Cet article est complété par l'article L.131-5 du Code de l'urbanisme : *« Les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu sont compatibles avec le plan climat-air-énergie territorial prévu à l'article L. 229-26 du code de l'environnement, les plans locaux de mobilité prévus à l'article L.1214-13-2 du code des transports et les plans locaux de mobilité prévus pour la région d'Ile-de-France à l'article L.1214-30 du code des transports. »*

Conformément à l'article L131-4 du Code de l'urbanisme, le PLU de Leucate doit être compatible avec :

- le SCoT Sud Gard approuvé le 10 décembre 2019.

Le SCoT étant un document intégrateur, l'ensemble des documents de norme supérieure au PLU n'ont pas à être le sujet d'une analyse de compatibilité avec le PLU.

La démonstration de la conformité, de la compatibilité du document avec les normes supérieures sera toutefois présentée concernant :

- le SRADDET Occitanie 2040 approuvé le 30 juin 2022
- la loi relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral dite « loi Littoral » promulguée le 3 janvier 1986
- Le SDAGE Bassin Rhône-Méditerranée 2022-2027
- Le PGRI Bassin Rhône-Méditerranée 2022-2027
- Le PCAET de la communauté de commune Terre de Camargue 2024-2029

## COMPATIBILITE AVEC LE SCoT SUD-GARD 2019-2030

La commune d'Aigues-Mortes est dans le périmètre de la Communauté de communes Terre de Camargue. Le Syndicat mixte pour le Schéma de Cohérence Territoriale a approuvé son SCoT le 10 décembre 2019. Une procédure de modification simplifiée n°1 a été prescrite le 5 octobre 2020 dont le principal objectif a été de compléter le volet Littoral.

Le PLU d'Aigues-Mortes se doit d'être compatible avec le SCoT. Afin de démontrer la compatibilité du PLU, la structure du DOO est présentée ci-après avec pour chaque orientation une explication du lien de compatibilité entre le PLU et le DOO du SCoT. L'évaluation environnementale du PLU complète la compatibilité du document au regard des enjeux environnementaux et paysagers.

Le DOO du SCoT Sud-Gard

Le PLU d'Aigues-Mortes

Axe 1 Un Territoire de Ressources à préserver et valoriser

| Orientation n°1 Préserver et valoriser l'armature verte et bleue, socle environnemental et paysager du territoire                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Prescriptions générales le SCOT Sud Gard déterminant des règles générales assurant la fonctionnalité écologique du territoire, la préservation et la valorisation des espaces inscrits au sein de la trame verte et bleue. | <p>Le PLU inscrit dans son PADD la volonté de protéger la trame verte et bleue sur la commune d'Aigues-Mortes à travers le regroupement des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques, dans et en-dehors des espaces urbanisés, tout en permettant leurs mises en valeur ainsi que la préservation et remise en bon état de certains corridors écologiques. Pour cela le PLU prévoit dans son règlement :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Une préservation des arbres, des haies et bosquets isolés</li> <li>- Une prise en compte des enjeux de perméabilité écologique en préservant le linéaire de haies existant, les bandes enherbées et les zones humides</li> <li>- Un revêtement perméable adapté aux déplacements des espèces</li> <li>- Les ouvrages d'assainissement des eaux pluviales doivent être assurés en surface (noues, fossés...) sauf impossibilité technique.</li> <li>- Privilégier les clôtures végétalisées</li> <li>- Interdiction des constructions nouvelles</li> <li>- Seules 10% des surfaces pourront être imperméabilisées pour les aménagements de surfaces.</li> <li>- Continuité du boisement assurée par le maintien des arbres de haute tige dans les ripisylves. Sur les berges il est autorisé l'aménagement de cheminements sous conditions</li> </ul> |

|                                                                                                                              |                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                              | qu'il soit perméable, avec une emprise restreinte afin de limiter le piétinement.            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Prescriptions spécifiques le SCOT Sud Gard identifie 6 grands espaces constitutifs de la trame verte et bleue du territoire. | Les cœurs de biodiversité                                                                    | Le PLU assure la stricte préservation des espaces et des milieux naturels restants sur la commune ainsi que la protection de la trame verte et bleue, regroupant les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques, dans et en dehors des espaces urbanisés, tout en permettant leurs mises en valeur, ainsi que la préservation et remise e bon état de certains corridors écologiques. |
|                                                                                                                              | Les secteurs de garrigue ouverte et les secteurs boisés de plaine                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|                                                                                                                              | Les ensembles naturels patrimoniaux                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|                                                                                                                              | Les corridors écologiques                                                                    | Le PLU assure à l'échelle de la commune d'Aigues-Mortes les fonctionnalités écologiques des corridors écologique : Pinède de Malamousque, Bois de Quincandon ou de la Fangassière, Bois des Mas du Petit et du Grand Chaumont, étang de la Marette, étang de Caitives, ...                                                                                                                         |
|                                                                                                                              | Les espaces de fonctionnalité des cours d'eau, des ripisylves et des zones humides           | Le PLU prévoit à l'échelle de la commune d'Aigues-Mortes, un maintien de ses cours d'eau et ses milieux humides associés en maintenant leurs fonctionnalités écologiques et hydrauliques. Pour cela il sera intégré dans les projets une marge de recul suffisante lors d'aménagement à proximité (Vidourle, Canal de Bougidou, étang de la Marette, étang de la Ville par exemple).               |
| Orientation n°2 Favoriser l'appropriation des espaces de la Trame Verte et Bleue par les usagers                             |                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Prescriptions générales                                                                                                      | Valoriser les espaces soumis aux risques naturels dans le cadre de l'armature verte et bleue | Le PLU prévoit à l'échelle de la commune d'Aigues-Mortes de protéger la trame verte et bleue en regroupant les réservoirs de biodiversité et les                                                                                                                                                                                                                                                   |

|  |                                                                                                                |                                                                                                                                                                                              |
|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | Préserver les lignes de force remarquables du paysage : éléments de reliefs, interface entre les milieux       | corridors écologiques, dans et en-dehors des espaces urbanisés, tout en permettant leurs mises en valeur, ainsi que la préservation et remise en bon état de certains corridors écologiques. |
|  | Décliner l'armature verte et bleue dans les projets d'aménagement                                              |                                                                                                                                                                                              |
|  | Valoriser et réintroduire de la nature en ville en s'appuyant sur la multifonctionnalité des espaces concernés |                                                                                                                                                                                              |

Orientation n°3 Préserver et valoriser les vecteurs paysagers du territoire

|                                                                                              |                                                                                                                                                                                                      |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Prescriptions générales pour préserver les grands paysages et les panoramas caractéristiques | Le PLU encourage la préservation et la caractérisation des entrées de villes avec l'image d'Aigues-Mortes : paysages de la Camargue Gardoise ; vues sur le patrimoine et la silhouette urbaine, etc. |
|                                                                                              | Il permet également la protection des grands ensembles paysagers naturels et agricoles et leurs structures paysagères : prés-salés ; étangs ; marais ; boisement                                     |
|                                                                                              | Les Espaces Remarquables et Caractéristiques du Littoral sont protégés et permettent de fait de protéger les grands panoramas avec une constructibilité extrêmement limitée.                         |

Orientation n°4 Maintenir et adapter les espaces agricoles aux enjeux du territoire

|                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Prescriptions générales pour l'ensemble des espaces agricoles     | Le PLU d'Aigues-Mortes encourage la pérennisation de la filière agricole et la promotion de la production agricole locale (activité salicole, viticulture, élevage...), les circuits courts et la diversité des activités, favoriser la reconquête agricole. Tout comme la mise en valeur du patrimoine local et vernaculaire en lien avec l'activité agricole participant à l'identité et à la qualité du territoire ; l'accentuation des efforts de modération de consommation d'espaces naturels agricoles, la lutte contre les phénomènes de cabanisation et de mitage dans les zones agricoles ou encore la protection des grands ensembles paysagers naturels et agricoles. |
| Prescriptions spécifiques sur les espaces de la mosaïque agricole |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Prescriptions spécifiques sur les espaces de production renforcée |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |

|                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Orientation n°5 valoriser et gérer de manière durable la présence de l'eau sur le territoire |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Prescriptions générales pour les cours d'eau du territoire et les nappes souterraines        | Le PLU prévoit la préservation des cours d'eau et des milieux humides associés, en maintenant leurs fonctionnalités écologique et hydraulique et en intégrant dans les projets une marge de recul suffisante en cas d'aménagement à proximité (Vidourle, Canal de Bougidou, étang de la Marette, étang de la ville par exemple).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Prescriptions spécifiques pour les cours d'eau du territoire et les nappes souterraines      | <p>Le maintien et la restitution des continuités hydrauliques et conserver un espace non aedificandi pour garantir l'entretien en bordure des cours d'eau/canaux/surfaces en eau et limiter l'imperméabilisation des sols (favoriser les dispositifs d'infiltration dans la gestion des eaux pluviales), de mettre en place les ouvrages en faveur des continuités hydrauliques.</p> <p>La valorisation et la gestion durable sont encouragées par le document d'urbanisme, qui impose le maintien en espaces libres de toute construction sur les rives naturelles des cours d'eau, canaux et roubines, en respectant des distances de recul à adapter en fonction des situations topographiques :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 10 mètres de part et d'autre des berges du canal et cours d'eau ;</li> <li>• 5 mètres de part et d'autre des fossés et roubines.</li> </ul> <p>Sur la commune toute construction ou aménagement devra respecter une marge de recul à compter de la berge de tout cours d'eau selon la réglementation du PPRI.</p> |
| Orientation n°6 Economiser et préserver la ressource en eau                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Prescriptions générales sur la ressource en eau                                              | Le PLU d'Aigues – Mortes encourage à assurer la pérennité de la ressource en eau en protégeant les sources d'approvisionnement et en maîtrisant l'urbanisation : optimiser les réseaux (atteindre de bons niveaux de rendement, éviter les pertes,) protéger les secteurs stratégiques de la ressource en eau, intégrer la présence de l'eau dans les projets.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Prescriptions spécifiques sur la ressource en eau                                            | Le règlement prévoit le respect d'une marge de recul à compter de la berge de tout cours d'eau. Le développement technique d'installations liées aux économies des ressources est à développer quand ils sont intégrés et adaptés ou compatibles. Notamment l'installation de citernes et réservoirs d'eau (récupérateur d'eau)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |

| Orientation n°7 Intégrer le cycle de l'eau dans l'aménagement du territoire             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Prescriptions générales sur le cycle de l'eau et son bon fonctionnement                 | <p>Le règlement prévoit que sauf disposition contraire, les affouillements et les exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans chaque zone sont autorisés, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux. Les espaces libres de toutes nouvelles constructions doivent être aménagés en espaces non imperméabilisés permettant l'infiltration des eaux pluviales. Ils peuvent être aménagés en jardins secs composés de plantes locales choisies pour leurs aptitudes à se maintenir malgré le fort ensoleillement, les vents parfois violents et le manque d'eau.</p> <p>Un schéma directeur des eaux pluviales est en cours de finalisation par la Communauté de communes. Il s'appliquera en substitution des règles le cas échéant.</p> <p>En matière de gestion des écoulements pluviaux, la politique de maîtrise des ruissellements est basée sur le principe de compensation des effets négatifs liés à l'imperméabilisation des sols, plutôt qu'à la limitation des imperméabilisations.</p> |
| Orientation n°8 Amorcer la transition énergétique et promouvoir la sobriété énergétique |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Prescriptions générales sur la transition énergétique et la sobriété                    | <p>Le PLU d'Aigues-Mortes encourage la réduction de la consommation d'espace prévue dans le PLU en fixant une consommation d'espace d'au moins 50% à horizon 15 ans d'application du PLU. Environ une dizaine d'hectares seront mobilisés à vocation d'habitat et d'équipements publics.</p> <p>Aucune consommation d'espace à vocation économique en extension de l'urbanisation n'est prévue au projet.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Orientation n°9 Anticiper la vulnérabilité du territoire face au changement climatique  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Prescriptions générales sur la résilience du territoire                                 | <p>Le règlement du PLU prévoit dans les dispositions applicables à la trame Bleue, que les aménagements de surfaces, seules 10% des surfaces pourront être imperméabilisées. Concernant les espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, plantations : Les espaces libres de toutes nouvelles constructions doivent être aménagés en espaces non imperméabilisés permettant l'infiltration des eaux pluviales.</p> <p>La protection de la trame verte et bleue joue un rôle écologique majeur, avec la préservation stricte des espaces et des milieux</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

|                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                       | naturels restants sur la commune, ce qui permet notamment une meilleure résilience du territoire face au changement climatique.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Orientation n°10 Rationaliser l'usage des matériaux du sous-sol                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Prescriptions générales sur l'usage des matériaux du sous-sol                                         | Non concerné                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Orientation n°11 Limiter au maximum et recycler mieux les déchets du territoire                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Prescriptions générales sur la gestion des déchets du territoire                                      | <p>Le règlement du PLU prévoit que tout projet d'ensemble doit inclure un ou plusieurs espaces spécifiquement réservés à la pratique du compostage. Ces espaces devant être intégrés dans l'espace de pleine terre et respecter les prescriptions techniques relatives à l'installation d'un site de compostage. Avec lesdits espaces de compostage qui peuvent être collectifs ou intégrés à chaque lot issu de ladite opération.</p> <p>L'accès doit répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile, et permettra la bonne desserte des terrains par le service public de collecte des déchets.</p>                                                                                                                                                                                                             |
| Orientation n°12 Rendre le territoire et ses habitants moins vulnérables aux risques et aux nuisances |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Prescriptions générales sur les risques                                                               | Le PLU respecte les dispositions du PPRI afin d'assurer la protection des biens et des personnes au regard des risques naturels prévisibles (inondation particulièrement). Les zones N et A prévoient notamment de par leur localisation la limitation des divers risques et aléas sur le territoire.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Prescriptions spécifiques sur le risque inondation                                                    | <p>Le PLU met en œuvre un encadrement de l'urbanisation fondé sur les principes du développement durable et de la résilience face aux risques naturels, en particulier le risque de submersion marine. Conformément aux dispositions de la loi Littoral, il vise à préserver les espaces littoraux sensibles en limitant l'extension de l'urbanisation dans ces secteurs qui se traduit par la protection de la bande littorale des 100 mètres dans les espaces non urbanisés, ainsi que par la préservation des espaces proches du rivage</p> <p>Les dispositions réglementaires du PPR s'imposent sur toute la commune et s'ajoutent à celles du PLU, étant précisé que toute construction ou aménagement d'un terrain devra intégrer un dispositif d'assainissement hydraulique, conforme aux règles de l'art, de nature à prévenir tout risque d'inondation.</p> |

|                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Prescriptions spécifiques sur le risque incendie                                                        | Sur la commune d'Aigues-Mortes, des terrains sont soumis à une obligation de débroussaillage ou de maintien en état débroussaillé à caractère permanent, résultant des dispositions de l'article L 134-6.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Prescriptions spécifiques sur le risque technologique et de transport de matières dangereuses           | Non concerné.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Prescriptions générales sur les nuisances liées à la chaleur                                            | <p>Le Plu prévoit une lutte contre les îlots de chaleur notamment en dédensifiant certains cœurs d'îlot en particulier au sein de la cité en intégrant des espaces végétalisés dans les opérations ; , en préservant certains îlots végétalisés existants (parc privé, jardins privés ...) en zone urbanisée qui y participent.</p> <p>Cela passera également par la promotion et le renforcement de la nature en ville en confortant et ajustant l'équilibre entre végétal et urbain, la valorisation des abords du canal maritime comme espace paysager participant à la nature en ville en restituant les chemins de halage, en dégagant les abords (chemin pédestre, viaRhôna, renaturation...).</p>                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Prescriptions générales sur les nuisances sonores                                                       | Les zones de bruit font l'objet d'un classement sonore approuvé par arrêté préfectoral sur le réseau routier départemental du Gard.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Prescriptions générales sur l'exposition des milieux humains aux phénomènes pouvant impacter leur santé | <p>La contribution au développement des transports en commune sur le territoire d'Aigues-Mortes comme alternative à la voiture individuelle passera par :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Il est prévu la création d'un pôle d'échange multimodal sur le site de la gare d'Aigues-Mortes pour les déplacements du quotidien et touristique à proximité du centre-ville et favoriser l'accès au centre-ville avec des modes actifs.</li> <li>- -Le développement des alternatives en transport en commun de type navette routière ou liaisons fluviales par un bateau-bus (entre le nouveau parking nord et le centre-ville en saison estivale pour permettre le report des stationnements des véhicules touristiques et offrir une alternative à la voiture pour accéder au centre-ville).</li> </ul> <p>Le développement d'une hiérarchie viaire visant la réduction et la limitation du passage de véhicules au sein d'Aigues-Mortes passera par :</p> |

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- La poursuite de la mise en réseau des cheminements doux (piétons ; vélos) à l'échelle de la ville, la connexion avec la viaRhôna, la requalification des quais et des berges des canaux afin de faciliter les circulations douces et développer le réseau cyclable en s'appuyant sur les canaux.</li> </ul> <p>La réduction des consommations d'énergie des bâtiments d'Aigues-Mortes passera par</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La promotion de l'amélioration des performances énergétiques et environnementales des bâtiments dans les opérations nouvelles ou dans l'existant ; dans les équipements publics</li> <li>- Privilégier la production d'énergie renouvelable sur les secteurs déjà anthropisés (parking, bâtiment ;..) en tenant compte de l'intégration paysagère et de la protection du patrimoine au regard des caractéristiques de la commune ; et favoriser le développement des énergies renouvelables dans les nouvelles opérations (par exemple le Mas d'Avon) – afin de répondre à l'objectif d'autorégulation des bâtiments.</li> </ul> <p>Le PADD précise qu'il faut préserver les milieux naturels captant du CO<sup>2</sup> (boisement, zones humides, zones agricoles...).</p> |
|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## Axe 2 Un territoire organisé et solidaire

|                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Orientation n°1 s'appuyer sur les bassins de proximité et les EPCI pour organiser et moduler les dynamiques socio-démographiques et la production de logements |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Prescriptions générales sur les objectifs de logements et notamment de logements sociaux                                                                       | Le PLU prévoit la création de 800 logements dont 30% de logements sociaux ce qui représente 13% de l'objectif du SCOT à l'échelle de la Petite Camargue.                                                                                                                                                         |
| Orientation n°2 Faire évoluer l'armature territoriale du SCOT 1 pour l'adapter aux dynamiques observées                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Prescriptions générales sur la répartition des logements, des équipements etc.                                                                                 | L'enveloppe urbaine du territoire accueille l'ensemble des opérations de densification et de renouvellement urbain notamment à travers les OAP prévoyant un minimum de 20% de logements sociaux. Seuls 12 hectares sont mobilisés en continuité de l'agglomération pour de l'habitat et des équipements publics. |
| Orientation n°3 Favoriser une politique d'implantation d'équipements au plus près des habitants                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

|                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Prescriptions générales sur les équipements                                                                         | Les équipements publics sont prévus en extension de l'agglomération en zone 2AU et 1AU.<br><br>Des équipements d'intérêt communal (terrain de tennis) seront mobilisés pour accueillir une opération de logements. Toutefois, cette opération est nécessaire pour remplir les objectifs de production de logements en renouvellement urbain.<br><br>Le PLU prévoit la création d'un pôle d'échange multimodal sur le site de la gare. Les espaces de stationnement devront prévoir des emplacements vélos obligatoirement selon les règles de zones.<br><br>Des emplacements réservés sont prévus pour des équipements publics pour des services communaux notamment. |
| Prescriptions spécifiques sur les équipements d'intérêt territorial                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Prescriptions spécifiques sur les équipements d'intérêt de bassin de proximité                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Prescriptions spécifiques sur les équipements d'intérêt communal ou de quartier                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Orientation n°4 changer les modes de construction sur le territoire pour favoriser des projets d'excellence urbaine |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Prescriptions générales sur l'aménagement en particulier en extensions                                              | Les OAP du PLU permettent d'encadrer la qualité des aménagements urbains. Il s'agit principalement de plusieurs opérations de densification du tissu existant ou de renouvellement urbain.. Chaque OAP prévoit une diversité de logements et des espaces publics (verts, de loisirs, paysagers, etc.).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Orientation n°5 des cœurs de ville à protéger, revaloriser, repeupler, réactiver                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Prescriptions générales sur la réduction des situations d'indignité, d'insalubrité et de précarité énergétique      | Le PLU ne s'oppose pas la réhabilitation du bâti.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Prescriptions spécifiques sur les secteurs prioritaires                                                             | Il n'y a pas de secteur prioritaire à Aigues-Mortes.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Prescriptions générales sur le renouvellement urbain                                                                | Le renouvellement urbain est réalisé essentiellement par des opérations de d'OAP. La densification porte l'essentiel de la surface ayant vocation à créer des logements.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |

|                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Orientation n°6 Une limitation de la consommation foncière par mobilisation des ressources des tissus urbains existants et des projets d'extensions économes en espace |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Prescriptions générales sur la réduction de la consommation foncière                                                                                                   | Les justifications des choix au regard du développement démographique et au regard de la modération de la consommation d'espaces sont présentées dans le présent document aux parties 3 et 7 respectivement.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Prescriptions spécifiques sur les enveloppes urbaines principales                                                                                                      | <p>Les enveloppes urbaines de la commune correspondent aux territoires urbanisés de façon continue. Elles sont formées par le tissu urbain composé du bâti, des rues, des espaces publics, des équipements (dont les équipements sportifs du type stades), les dents creuses inscrites dans le tissu urbain...l'ensemble de ces espaces urbanisés de façon correspond à une application stricte de la continuité avec une nécessité d'avoir une proximité quasi-immédiate. Elles n'intègrent pas les zones affichées en extension de l'urbanisation des PLU existants dont l'urbanisation n'a pas été engagée.</p> <p>Sur Aigues-Mortes il y a une enveloppe urbaine principale correspondant à une agglomération au sens de la loi Littoral et une enveloppe principale correspondant à un village au sens de la loi Littoral.</p> |
| Prescriptions spécifiques sur les enveloppes urbaines secondaires                                                                                                      | Il n'y a pas d'enveloppe urbaine secondaire sur la commune.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Prescriptions générales sur la valorisation du tissu urbain existant                                                                                                   | Au moins 50% des logements programmés par la commune sont localisés dans l'enveloppe urbaine.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Prescriptions spécifiques sur les répartitions des objectifs de renouvellement urbain                                                                                  | Au moins 55% des logements programmés par la commune sont localisés dans l'enveloppe urbaine en cohérence avec l'objectif à l'échelle de Terre de Camargue                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Prescriptions générales sur les niveaux de densités urbaines                                                                                                           | Les opérations d'aménagements prévoient entre 30 et 100 logements à l'hectare en fonction des opérations avec une moyenne de 52 logements à l'hectare pour l'ensemble des opérations. Ces densités sont supérieures aux objectifs fixés par le SCoT.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |

|                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Prescriptions générales sur les extensions urbaines                               | Le foncier mobilisable en extension est d'une dizaine d'hectares. Ces extensions ne seront ouvertes à l'urbanisation qu'en respectant les conditions énoncées dans le règlement.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Prescriptions générales sur les continuités urbaines                              | La réalisation d'une opération d'aménagement concourant à étendre l'urbanisation en continuité d'une « lisière urbaine à formaliser en site sensible » comme identifié au sein de la carte « Accompagner le développement urbain du territoire du SCoT » est autorisée dans le respect des prescriptions en matière de densité et de qualité des projets urbains : les aménagements proposés devront apporter une réponse concrète favorisant la prise en compte de la sensibilité du site dans lequel ils s'inscrivent. |
| Prescriptions spécifiques sur les lisières urbaines fixes                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Prescriptions spécifiques sur les lisières à formaliser                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Prescriptions spécifiques sur les lisières urbaines à formaliser en site sensible |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|                                                                                   | La zone 2AU et 1AU est régie par l'OAP Mas d'Avon prescrivant un certain nombre d'orientation au regard des lisières urbaine/naturelle et des continuités écologiques.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |

|                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Orientation n°7 Diversifier l'offre en logements sur le territoire                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Prescriptions générales sur la production de logements locatifs                                                                      | La production de logements sociaux est assurée à travers des OAP qui prévoient entre 20% et 100% de leur production de logements en logements sociaux. En tout, ce sont 260 logements sociaux qui seront produits. Des servitudes de Mixité Sociales viennent compléter ces dispositions.                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Prescriptions spécifiques sur la production de logements locatifs                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Prescriptions générales sur la diversification de l'offre de logement pour favoriser les parcours résidentiels                       | Certaines OAP prévoyant des nouveaux logements prescrivent notamment des tailles de logements (T1 à T3) en fonction des secteurs (OAP Pataquière, Esparron). Les porteurs de projet devront présenter un projet compatible avec les OAP.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Prescriptions générales pour répondre aux besoins et attentes de publics spécifiques                                                 | L'OAP des Tennis prévoit la création d'un projet d'habitat inclusif.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Axe 3 Un territoire actif à dynamiser                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Orientation n°1 Bâtir une stratégie économique à 2030                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Prescriptions générales sur la stratégie coordonnées d'offre d'accueil d'activités                                                   | <p>Le développement des zones d'activités est limité à la zone Terre de Camargue existante. Il n'y a pas de zones d'activités considérées comme structurantes selon le SCoT.</p> <p>Les activités économiques sont locales (à moins de 10 minutes en voitures du centre-bourg) et aucune nouvelle zone d'activités n'est prévue.</p> <p>Leur renforcement et leur requalification sont toutefois prévus à travers des pourcentage d'emprise au sol et d'une hauteur permettant les extensions des constructions et des installations déjà existantes.</p> |
| Prescriptions spécifiques aux sites stratégiques                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Prescriptions spécifiques aux sites structurants maillant le territoire et impulsant du dynamisme dans les différents bassins de vie |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |

|                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Prescriptions spécifiques aux sites de proximité pour soutenir l'économie présente et maintenir de l'activité au plus près des besoins des habitants |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Prescriptions générales sur la valorisation de l'agriculture                                                                                         | En tant que commune littorale, les activités agricoles en discontinuité sont fortement encadrées. La vente de produits agricoles et les locaux liés à cette activité ne peuvent être autorisée en tant que nouvelle construction que si cette construction, installation est nécessaire aux activités agricoles selon l'article L.121-10 du Code de l'urbanisme.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Orientation n°2 Avoir une stratégie commerciale conforme aux grands principes du PADD et aux enjeux identifiés dans le DAAC                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Prescriptions spécifiques à la ville centre                                                                                                          | <p>Aigues-Mortes est l'une des communes qui doit bénéficier soit d'une offre commerciale de proximité, soit d'un niveau d'offre inférieur ;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- elles sont fortement dépendantes d'autres communes en matière d'accès à l'offre de commerces et services, malgré la présence d'un petit niveau d'offre sur certaines d'entre elles ;</li> <li>- l'enjeu principal est la préservation des cœurs de villages. C'est la raison pour laquelle le DAAC opère des prescriptions spécifiques pour les commerces supérieurs à 300 m<sup>2</sup>.</li> </ul> <p>Le PADD prévoit de conforter le centre-ville comme centralité du quotidien et touristique, lieu de vie animé : maintien des commerces dans les polarités du centre-ville, diversification des commerces et services et conforter le parc de logements de résidences principales.</p> <p>Pour les secteurs de centre-ville UA et UAc : les changements de destinations des rez-de-chaussée commerciaux sont interdits sur une durée de 5 ans à date d'approbation du PLU.</p> |
| Prescriptions spécifiques à la couronne et les villes situées dans cette couronne                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Prescriptions spécifiques aux pôles d'équilibre                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Prescriptions spécifiques aux pôles structurant de bassin                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Prescriptions spécifiques aux autres niveaux de polarités                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Prescriptions générales sur la localisation                                                                                                          | Le PLU crée une zone UN route de Nîmes qui encadre les activités commerciales, le règlement permettra uniquement l'extension de                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |

|                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| préférentielle de l'offre commerciale                                                                      | <p>l'existant. Aucune nouvelle construction commerciale n'est prévue sur cette zone.</p> <p>Le PLU vise la création de commerces de proximité en zone UC avec un encadrement de la taille du local à 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher maximum.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Orientation n°3 Mettre en place une véritable stratégie de développement touristique                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Prescriptions générales sur la consolidation et le développement des piliers des destinations touristiques | <p>La commune fait partie de la destination « Camargue » : Grau du Roi, d'Aigues-Mortes et Saintes-Maries de la Mer. Le PLU peut agir sur la préservation de la ressource touristique littorale et monter en qualité le parc d'hébergements touristiques pour une diversification des clientèles et un étalement de la saison ;</p> <p>Les hébergements touristiques et hôtellerie sont autorisés au sein de l'enveloppe bâtie sur les zones de mixité fonctionnelle.</p> <p>Une OAP tourisme est créée pour accompagner la diversification touristique des Salins et un zonage UT également créé.</p> |
| Prescriptions générales sur les destinations relais et les pôles d'équilibre touristiques                  | Le PLU n'a pas d'outils directement impactant et ne va pas à l'encontre de cet objectif                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Prescriptions générales sur la liaison des sites dans un projet global de territoire                       | Le PLU n'a pas d'outils directement impactant et ne va pas à l'encontre de cet objectif                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Prescriptions générales sur les actions engagées autour du tourisme durable                                | Le PLU prévoit l'obligation pour les hôtels de proposer des emplacements de stationnement vélo. Les espaces de stationnement de manière plus général devront prévoir un minimum d'emplacement vélo selon les zones.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |

|                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Prescriptions spécifiques aux villages de marque                                    | Il n'y a pas de village de marque à Aigues-Mortes.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Orientation n°4 Avoir une armature économique adossées à l'armature urbaine         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Prescriptions générales sur les fonctions économiques                               | Il n'y a pas de projets économiques en extension de l'urbanisation.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Orientation n°5 Fixer les condition d'aménagement des zones d'activités économiques |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Prescriptions générales sur la définition des ZAE                                   | <p>Seront considérées comme Zones d'Activités Economiques les aménagements ou projets d'aménagements qui :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ont une vocation économique mentionnée dans le document d'urbanisme ;</li> <li>- ont une superficie suffisante permettant l'accueil d'au moins 2 entreprises ;</li> <li>- bénéficient d'un aménagement d'ensemble cohérent qui cherche en priorité à répondre aux besoins des acteurs économiques ;</li> <li>- sont issus d'une volonté publique d'un développement économique coordonné ;</li> <li>- résultent le plus souvent (pas systématique) d'opérations d'aménagement.</li> </ul> <p>La zone d'activités existante est identifiée par un zonage UE.</p> |
| Prescriptions générales sur la consommation de foncier économique                   | Le PLU ne consomme pas d'ENAF à destination d'activités économiques.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Prescriptions spécifiques sur la répartition des hectares                           | Le PLU ne consomme pas d'ENAF à destination d'activités économiques.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Prescriptions spécifiques sur les principes de réinvestissement urbain              | Le SCoT fixe un objectif minimum de réinvestissement urbain de 15 ha de surface totale à échelle 2030 pour des activités économiques avec un objectif minimum de 1 ha pour la CC Terre de Camargue. Le zonage de la ZAE Terre de Camargue est contraint par l'application du PPRI, aucune extension n'est possible. Deux parcelles libres sont                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

|                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                             | présentes dans le zonage mais comportent des emplacements réservés pour des équipements publics.                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Prescriptions générales sur la qualité durable d'aménagement des zones d'activités          | Les OAP s'appliquant aux zones d'activités permettent une meilleure qualité urbaine et paysagère avec notamment la prise en compte des mobilités alternatives à la voiture.<br><br>La production d'énergie renouvelable sur les parkings est réglementée par la loi du 10 mars 2023.                                                                                                           |
| Prescriptions spécifiques sur l'aménagement des grands projets d'envergures                 | Le PLU n'est pas concerné.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Prescriptions spécifiques sur les projets économiques impactant                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Orientation n°6 Développer le numérique et les usages du digital                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Prescriptions générales sur le développement du numérique                                   | Le PLU prévoit le développement et le raccordement aux réseaux numériques à travers son règlement par zone.                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Axe 4 Un territoire en réseaux à relier                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Orientation n°1 vers le développement d'une offre en transports en commun performante       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Prescriptions générales sur les infrastructures de transports nationales et internationales | La commune dispose d'une gare d'importance locale mais qui permet de relier la commune au Grau du Roi et à Nîmes. Le zonage classe ce secteur en UAc pour le chemin de fer en milieu urbain et pour les logements à proximité, en UV pour le chemin de fer hors de l'agglomération et en UAc1 pour la gare en elle-même. Le développement urbain à proximité de la gare est permis par le PLU. |
| Prescriptions générales sur la colonne vertébrale de la mobilité du Gard                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Prescriptions générales sur l'offres complémentaires sur                                    | Le PLU n'a pas de mesures planificatrices permettant d'agir directement sur le réseau de transport en commun. Le PLU prévoit                                                                                                                                                                                                                                                                   |

|                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| les territoires non desservis par le chemin de fer                                                              | toutefois l'encadrement du développement de la gare avec des opérations de logements déjà en cours à proximité.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Prescriptions générales sur la structuration de la desserte locale                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Prescriptions générales sur le développement des interfaces multimodales                                        | <p>La gare d'Aigues-Mortes correspond à une gare de niveau 4 : il s'agit des autres gares de l'étoile ferroviaire dont le potentiel de restructuration, de requalification et de transformation en Pôle d'Echanges Multimodaux doit être évalué. Ces gares ont un rôle de desserte locale des villes et villages accrochées à l'étoile ferroviaire et qui devront être renforcées. Certaines gares sont déjà programmées pour devenir de véritables PEM, notamment en raison d'un renforcement planifié de leur poids démographique et économique (Aigues-Mortes notamment).</p> <p>Le PLU perpétue le développement de la gare avec le développement de logements à proximité, d'emplacements de stationnement, etc.</p> |
| Prescriptions spécifiques pour le développement du covoiturage                                                  | 1 emplacement réservé pour le covoiturage au bénéfice de la communauté de commune est prévu.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Orientation n°2 Compléter le réseau viaire pour faciliter les déplacements et limiter les saturations           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Prescriptions générales pour hiérarchiser et compléter l'offre viaire sur le territoire et fluidifier le trafic | Le PLU prévoit des emplacements réservés aux voiries pour répondre aux besoins d'amélioration du maillage viaire et modes doux, mais aussi d'amélioration du fonctionnement urbain.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Prescriptions générales sur l'offre de stationnement                                                            | Les OAP permettent la création de stationnements évitant des pressions supplémentaires sur les parkings existants.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Orientation n°3 Accompagner et valoriser l'offre portuaire maritime et fluviale du territoire                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Prescriptions générales sur l'offre portuaire                                                                   | A Aigues-Mortes, le transport fluvial est développé à travers le canal du Rhône à Sète. Ces espaces de haltes et de flux fluviaux sont                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |

|                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                        | encadrés par la zone UAe, NC. Des itinéraires de modes doux le long du canal sont également présents.                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Orientation n°4 Promouvoir et faciliter les modes de déplacements alternatifs au sein des bassins                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Prescriptions générales sur les modes de déplacements alternatifs                                                                                      | Des itinéraires de modes doux le long du canal sont présents.                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Orientation n°5 Mettre en place les conditions nécessaires à une nouvelle pratique du territoire                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Prescriptions générales                                                                                                                                | Le PLU prévoit une prélocalisation d'emplacement réservé pour la création d'une nouvelle voirie et d'un franchissement du canal du Bourgidou pour créer une nouvelle entrée de ville nécessaire au fonctionnement urbain.                                                                                                                              |
| Les orientations par bassin                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Prescriptions générales sur la traduction locale des actions et des orientations déclinées par le SAGE « Petite Camargue Gardoise et « Vistre-Nappes » | Le secteur Aa du règlement prévoit la protection en raison de la valeur agricole des terres en respectant les prescriptions du PPRI et des ERCL.                                                                                                                                                                                                       |
| Prescriptions générales sur la préservation de la sensibilité agricole locale du bassin                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Prescriptions générales sur le paysage emblématique du bassin                                                                                          | Le PLU préserve les espaces agricoles emblématiques du territoire en mettant en place les modalités d'application de la loi Littoral avec l'identification et le classement en EBC des linéaires et bois les plus significatifs. L'ensemble des règles cohérentes avec la loi Littoral permet de préserver les cônes de vues et la mosaïque paysagère. |
| Prescriptions générales sur la préparation du bassin au regard des                                                                                     | Le règlement permet dans différents espaces les installations et les travaux permettant de réduire les risques dans le respect des dérogations permises par la loi Littoral.                                                                                                                                                                           |

|                                                                                        |                                                                                                                                                                          |
|----------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| enjeux climatiques et environnementaux                                                 |                                                                                                                                                                          |
| Prescriptions générales sur la préparation du bassin à l'accueil de nouveaux résidents | Le projet de PLU permet uniquement le renforcement l'enveloppe urbaine existantes avec une extension d'un seul tenant localisée en dehors des espaces proches du rivage. |
| Prescriptions générales sur l'application de la loi Littoral                           | Cf. chapitre sur la cohérence du PLU au regard de la loi Littoral                                                                                                        |

## PRISE EN COMPTE ET COMPATIBILITE DU SRADDET

Le rapport de compatibilité est déjà établi entre le PLU d'Aigues-Mortes et le SCoT dans le chapitre précédent. Le SCoT étant un document intégrateur qui prend déjà en compte les objectifs du SRADDET et est compatible avec les règles générales du SRADDET, l'exercice de la démonstration de la compatibilité entre le PLU et le SRADDET approuvé le 30 juin 2022 par délibération de l'Assemblée régionale n'est pas obligatoire.

Toutefois, ce chapitre rappellera les objectifs et les règles du SRADDET en prenant soin de présenter brièvement le reste de ces derniers dans le PLU d'Aigues-Mortes. L'évaluation environnementale complète ce chapitre.

| Règles du SRADDET                                                    | Le PLU d'Aigues-Mortes                                                                                                                                                                                            |
|----------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Axe 1 Viser le rééquilibrage régional pour l'égalité des territoires |                                                                                                                                                                                                                   |
| Des solutions de mobilité pour tous                                  |                                                                                                                                                                                                                   |
| Règle 1 Pôles d'échanges multimodaux (PEM) stratégiques              | Aigues-Mortes dispose d'haltes fluviales et d'une gare ferroviaire à proximité les unes des autres. Le PLU renforce le pôle central de l'agglomération avec une priorité sur la densification de l'agglomération. |
| Règle 2 réseaux de transport collectif                               | Le PLU renforce les itinéraires vélos grâce à orientations dans les OAP. Le développement du vélo est concentré le long du canal.                                                                                 |
| Règle 3 Services de mobilité                                         | Le PLU à son échelle ne va pas à l'encontre du renforcement du fonctionnement des services de transport collectif.                                                                                                |
| Des services disponibles sur tous les territoires                    |                                                                                                                                                                                                                   |
| Règle 4 Centralités                                                  | Le PLU permet le renforcement de ses équipements, de son parc de logements et de ses commerces au sein de l'enveloppe urbaine et en continuité de l'agglomération.                                                |
| Règle 5 Logistique des derniers kilomètres                           | Le PLU n'a pas de mesures logistiques.                                                                                                                                                                            |
| Règle 6 Commerces                                                    | Le règlement a des mesures sur la protection du dynamisme commercial dans le centre-ville.                                                                                                                        |
| Des logements adaptés aux besoins des territoires                    |                                                                                                                                                                                                                   |
| Règle 7 Logements                                                    | Le PLU impose à travers ses OAP des proportions de production minimale de logements sociaux.                                                                                                                      |
| Règle 8 Rééquilibrage régional                                       |                                                                                                                                                                                                                   |

|                                           |                                                                                                                                                                                                             |
|-------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Règle 9 Equilibre Population-Emploi       | Les objectifs de population et d'emplois sont encadrés par le SCoT lui-même compatible avec le SRADDET. Le PLU respecte les objectifs démographiques répartis à travers les communes du territoire du SCoT. |
| Des coopérations territoriales renforcées |                                                                                                                                                                                                             |
| Règle 10 Coopération territoriale         | Le PLU est compatible avec le SCoT Sud Gard qui aborde l'ensemble des thématiques de la solidarité territoriale, du dynamisme économique et la protection de l'environnement et de la gestion du risque.    |

Axe 2 Un nouveau modèle de développement pour répondre à l'urgence climatique

|                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|--------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Réussir le zéro artificialisation nette à l'échelle régional |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Règle 11 Sobriété foncière                                   | Le PLU priorise la densification de ses enveloppes urbaines et réduit sa consommation d'espace de 50%. La seule extension urbaine prévue par la zone 2AU/1AU est localisée en continuité de l'agglomération existante.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Règle 12 Qualité urbaine                                     | <p>Le PLU prévoit diverses mesures permettant de limiter l'imperméabilisation des sols avec des coefficients imposés d'espaces libres dans le règlement et des revêtements perméables ou du moins permettant la gestion des risques imposés dans le règlement et les OAP pour les emplacements de stationnement.</p> <p>Les OAP permettent l'insertion paysagère des nouveaux aménagements avec des principes de parcelles bâties sous pinède qui préservent les cœurs d'îlots végétaux, les arbres en bord de voirie et les arbres en limite latérale. La qualité végétale et environnementale est également assurée grâce à des orientations sur les types de végétaux à favoriser et les plantations d'essences locales et non allergènes.</p> <p>La nature en ville est favorisée à travers la création/valorisation d'espaces publics et d'espaces verts lors des aménagements des secteurs d'OAP.</p> |
| Règle 13 Agriculture                                         | L'agriculture sur le territoire est protégée à travers une zone Aa, As et une zone Ap. Les zones Aa permettent                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |

|                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                | des installations liées aux exploitations agricoles tout en autorisant des évolutions modérées des constructions existantes en cohérence avec les risques présents. La zone Ap protège strictement les espaces agricoles et le dynamisme des espaces salicoles. La zone As correspond aux salins qui permet la valorisation paysagère tout en permettant le bon fonctionnement économique des espaces salicoles (installations nécessaires, etc.).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Règle 14 Zone d'activités économiques          | Le développement économique du PLU est uniquement localisé en densifiant les ZAE existantes.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Règle 15 Zones logistiques                     | Le PLU n'est pas concerné par des zones logistiques.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Atteindre la non perte nette de biodiversité   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Règle 16 Continuités écologiques               | <p>La Trame Vert sur le territoire se caractérise principalement par les espaces boisés en bord de mer et d'étang et par les espaces agricoles et pastoraux de plateau. Le PADD du PLU identifie ces espaces de réservoirs et de continuités écologiques en cohérence avec la carte de la TVB du SCoT. Les extensions du PLU sont localisées en dehors des réservoirs identifiés par le SCoT.</p> <p>Le reste des espaces de la Trame Verte sont classés en zone N et en espaces boisés classés. Le principe d'inconstructibilité s'applique à l'exception de quelques secteurs limités dédiés aux équipements publics, aux activités agricoles, forestières, salicoles locales et aux activités touristiques mais qui sont localisés au plus près des tâches urbaines.</p> <p>Les espaces de coupures d'urbanisation (As) ne permettent que les installations liées à la saliculture. La réglementation des Espaces Remarquables et Caractéristiques du littoral s'applique sur les zones concernées (cf. la partie sur la cohérence du PLU au regard de la loi Littoral).</p> |
| Règle 17 Séquence « Eviter Réduire Compenser » | La justification de la séquence éviter réduire compenser au regard des extensions de l'urbanisation et des                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |

|                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|--------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                  | <p>projets est présentée dans le chapitre de l'évaluation environnementale.</p> <p>Toutefois, il peut déjà être justifié de l'intégrité des espaces de biodiversité prioritaires du fait que les extensions de l'urbanisation sont uniquement localisées en dehors des zone Natura 2000.</p> <p>La majorité des espaces ouverts a été préservée. Les OAP précisent notamment les éléments de la TVB à préserver et à valoriser au sein des secteurs de projets comme les réservoirs boisés, les alignements d'arbres, etc.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Règle 18 Milieux Aquatiques et espaces littoraux | <p>Concernant la Trame Bleue, le PADD la définit comme un maillage hydrographique et des zones humides. Ces espaces jouent un rôle majeur pour la qualité écologique et paysagère du territoire mais également pour la gestion des risques naturels. Ainsi le PADD identifie de nombreux éléments à protéger comme les éléments des corridors écologiques (les étangs notamment), les grands ensembles paysagers (prés-salés, étangs, marais, les continuités hydrauliques avec des espaces non construits en bordures des canaux, cours d'eau, etc. ces espaces sont tous protégés par un zonage à priorité tenant compte des particularités de chaque espace :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les canaux sont protégés par une zone UAe en milieu urbain et Nc en milieu naturel</li> <li>- Les éléments du grand paysage (les salins, les marais, les terres agricoles) sont protégés en zone Ap, As, Aa</li> <li>- Les boisements significatifs et les zones humides boisées en Nn</li> </ul> <p>Ces règles dans le respect du PPRI et de la loi Littoral autorisent uniquement les installations nécessaires aux activités agricoles et forestières et les installations liées à des équipements publics sous certaines conditions. L'évolution de l'existant est permise dans certains espaces.</p> |
| Première région à énergie positive               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

|                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|----------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Règle 19 Consommation énergétique                                    | La question de l'énergie verte à l'échelle du bassin de vie et du ruban méditerranéen est principalement représentée par les éoliennes maritimes. Le territoire élabore son PCAET en orientant le développement des énergies renouvelables vers le photovoltaïque.                                                                                                                                                                                              |
| Règle 20 Développement des ENR                                       | La production d'énergies renouvelables est permise dans les nouvelles opérations mais également sur les zones U existantes avec par exemple la possibilité de créer une ombrière.                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Aménagement adapté aux risques et respectueux de la ressource en eau |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Règle 21 Gestion de l'eau                                            | La gestion de la ressource en eau en adéquation avec l'urbanisation du territoire est justifiée dans l'évaluation environnementale du PLU.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Règle 22 Santé environnementale                                      | <p>Les règles relatives à lutte contre les nuisances sonores sont rédigées en cohérence avec la législation.</p> <p>Le renforcement du quartier de la gare contribuera à réduire la pollution atmosphérique du territoire en réduisant la part modale de la voiture.</p>                                                                                                                                                                                        |
| Règle 23 Risques                                                     | <p>Les espaces soumis au risque incendie sur la commune sont bien souvent agricoles hétérogènes au cœur d'une mosaïques de bosquets et de terres cultivées. Le maintien de ces espaces répond à la fois à des enjeux environnementaux et à des enjeux de lutte contre le risque incendie.</p> <p>Le risque inondation est pris en charge par le PPRI d'Aigues-Mortes approuvé le 5 septembre 2022 dont les dispositions se superposent au règlement du PLU.</p> |
| Un littoral vitrine de la résilience                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

|                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|----------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Règle 24 Stratégie littorale et maritime                                   | <p>Le PLU instaure des zones spécifiques aux activités touristiques afin de pérenniser l'économie touristique. La création d'espaces publics permettra également d'améliorer l'agréabilité du territoire.</p> <p>Les activités salicoles sont également protégées grâce au zonage A.</p>                                                                                                                                                                                     |
| Règle 25 Recomposition spatiale littorale                                  | Le PPRi s'applique sur la commune et prévoit des mesures d'élévation sur les zones les plus vulnérables en cas de reconstruction et d'évolution de l'existant                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Règle 26 Economie bleue durable                                            | Les activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau ont des règles précises concernant leur nature, leurs conditions d'implantation et de respect de l'environnement des paysages et des sites. L'ensemble des installations permises sont démontables et permettent un retour à l'état naturel du site.                                                                                                                                                      |
| Réduire la production des déchets avant d'optimiser leur gestion           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Règle 27 Economie circulaire                                               | <p>La valorisation et la collecte des déchets est prévue par le PLU à travers la zone Neq correspondant à la déchetterie intercommunale existante. Des conditions d'insertion paysagère sont également inscrites.</p> <p>De plus, le règlement exige l'inclusion dans les projets d'ensembles d'espaces spécifiquement réservés au compostage.</p> <p>Concernant les autres thématiques relatives aux déchets, aux matières dangereuses, etc. le PLU n'est pas concerné.</p> |
| Règle 28 Capacités d'incinération et de stockage des déchets non dangereux |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Règle 29 Installations de stockage des déchets non dangereux               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Règle 30 Zones de chalandise des installations                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Règle 31 Stockage des déchets dangereux                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Règle 32 Déchets produits en situation exceptionnelle                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |

## COMPATIBILITE AVEC LES DISPOSITIONS RELATIVES A LA LOI LITTORAL

### Rappels règlementaires

La commune d'Aigues-Mortes est concernée par la Loi n°86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral dite loi Littoral. La loi est codifiée aux articles L et R.121-1 et suivants du code de l'urbanisme.

La loi Littoral vise à concilier l'équilibre entre préservation des espaces naturels particuliers au littoral et le développement des activités liées. Elle définit les principes généraux : espace naturel remarquable, espace boisé significatif, coupure d'urbanisation, urbanisation en continuité, urbanisation limitée des espaces proches du rivage, capacité d'accueil, dont la déclinaison est opérée dans les documents d'urbanisme. La loi Littoral s'impose au document d'urbanisme dans un rapport de compatibilité et dans un rapport de conformité pour les autorisations d'urbanisme. Le SCoT précise les modalités d'application de la loi et propose une liste des espaces à préserver au titre de la loi Littoral et transcription cartographique.

#### **Les dispositions de la Loi Littoral sont prises en compte dans le PLU à deux niveaux :**

- Les règles du PLU respectent les dispositions particulières définies par la loi ;
- Le PLU est compatible avec les orientations du SCoT, intégration de la loi Littoral.

#### **Les principales prescriptions de la Loi Littoral sont les suivantes, sur la base des articles L.121-16 à L.121-27 du code de l'urbanisme :**

- Extension de l'urbanisation en continuité des zones urbanisées sur l'ensemble du territoire communal ;
- Extension de l'urbanisation limitée, justifiée et motivée dans les espaces proches du rivage ;
- Urbanisation interdite dans la bande littorale ;
- Détermination des capacités d'accueil ;
- Préservation des coupures d'urbanisation ;
- Préservation des espaces remarquables ou caractéristiques et des milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques ;
- Classement des parcs et ensembles boisés.

## LE CADRE FIXE PAR LE SCoT EN VIGUEUR

### Les espaces définis par la loi Littoral

Le SCoT en vigueur intègre une partie sur la loi Littoral conformément à l'article L.121-3 du Code de l'urbanisme. Le SCoT identifie et localise notamment, sur une cartographie de traduction de la loi Littoral à son échelle et en tenant compte des paysages, de l'environnement, des particularités locales et de la capacité d'accueil du territoire, les espaces remarquables (d'un point de vue paysager et/ou écologique), les critères d'identification des villages, des agglomérations et des secteurs déjà urbanisés prévus à l'article L.121-8 du Code de l'urbanisme, et les grandes coupures d'urbanisation à respecter.

Le SCoT identifie sur une cartographie la traduction de la loi Littoral à son échelle :

- Les espaces remarquables localisent les grandes coupures d'urbanisation à respecter. L'objectif est de préserver les espaces remarquables du littoral et les coupures d'urbanisation qu'il s'agit de délimiter. Ainsi, les entités naturelles situées au sein de ces espaces ont vocation à être valorisées et conservées, et les espaces boisés plus particulièrement sont de fait significatifs au titre de la loi Littoral.
- Les espaces proches du rivage sont représentés dans le SCoT au travers d'une limite cohérente à l'échelle du SCoT. Cette limite a été déterminée à travers les critères cumulatifs de la distance qui les sépare du rivage et des rives de plans d'eau ; le caractère des espaces qui les séparent (en particulier la présence de zone urbanisée faisant obstacle ou d'une influence maritime) ; les covisibilités entre les terrains, le rivage et les rives des plans d'eau intérieurs.

La présence de certains espaces remarquables peut également être déterminante pour la définition des espaces proches du rivage.

- Les agglomérations et les villages du littoral sont définis par le SCoT grâce aux critères retenus par la jurisprudence du Conseil d'Etat : « *qu'il résulte de ces dispositions que les constructions peuvent être autorisées dans les communes littorales en continuité avec les agglomérations et villages existants, c'est-à-dire avec les zones déjà urbanisées caractérisées par un nombre et une densité significatifs de constructions, mais que, en revanche, aucune construction ne peut être autorisée, même en continuité avec d'autres, dans les zones d'urbanisation diffuse éloignées de ces agglomérations et villages.* ». Les notions du nombre de constructions significatif et la densité sont définies en continu en fonction des décisions de justice administratives.

## La stratégie du SCoT au regard des enjeux littoraux

Dans son Projet d'Aménagement et de Développement Durables, le SCoT a pour objectif notamment :

- **Une armature économique adossée à l'armature urbaine :**
  - Le développement d'activités en lien avec la valorisation économique de la ressource littorale, tout en la préservant et en respectant des critères de développement durable
  - Au-delà du rôle touristique et touristico-commercial qui peut être attribué au littoral, les communes situées au bord de la mer ou le long du Canal du Rhône à Sète peuvent aussi être des lieux favorables pour des activités productives en lien avec l'exploitation de la ressource maritime et fluviale, comme c'est déjà le cas avec les Salins du Midi. Le SCoT souhaite asseoir différentes pistes de valorisation productive autour de l'eau et de ressources maritime comme par exemple : valorisation des produits de la mer, irrigation, utilisation de la ressource « eau » en soutien à l'activité productive, « clean tech » autour de l'eau et du littoral....
- **Un territoire de ressources :**
  - Le SCoT propose de limiter strictement les constructions en zone agricole, les besoins devront être répondus au sein des tissus urbains ou en continuité des agglomérations existantes (sauf exceptions liées aux conflits d'usage) et de valoriser l'usage touristique du secteur, en complément de la vocation agricole principale du secteur. Les Salins devront faire l'objet d'une réflexion quant à leur valorisation de manière à assurer la pérennité de cet espace structurant dans le paysage et l'économie locale.
- **Un territoire organisé et solidaire :**
  - Préserver les bassins de la Vaunage et du Littoral-Camargue en cohérence avec leur sensibilité paysagère et leur exposition aux risques.

## Les prescriptions du SCoT au regard des enjeux littoraux

Le Document d'Orientations du SCoT détaille les objectifs suivants pour la Loi Littoral :

- **Concernant la détermination de la capacité d'accueil des communes :** La capacité d'accueil est la notion de référence qui permet de vérifier et justifier, en accord avec le contexte territorial des communes littorales, la capacité qu'ont ces territoires à accepter les projets d'aménagements envisagés de manière à permettre le maintien et l'équilibre entre développement urbain et la préservation des populations et milieux, notamment littoraux. Le SCoT en donne la définition.

Au regard des communes littorales, elle est définie par :

- la capacité prospective définie dans le D20 en termes d'accueil en population, d'équipements, d'activités que peut accueillir le territoire ;
  - à tout autre projet pouvant impacter de manière significative l'environnement ;
  - les efforts de renouvellement urbain réalisés au sein des communes littorales ;
  - à la capacité des communes littorales à ventiler la production de logements de manière à : limiter l'urbanisation au sein des espaces inclus dans les espaces proches du rivage ; à préserver au maximum les espaces sensibles identifiés du littoral, au travers des outils que sont les coupures d'urbanisation, les espaces remarquables et les espaces boisés les plus significatifs, la bande des 100m.
  - la mise en place de dispositifs de gestion qui permettent de préserver voire restaurer les espaces sensibles des milieux littoraux ;
  - la mise en place d'actions qui permettent le développement des activités traditionnelles agricoles, pastorales et forestières, et notamment, dans le cas du littoral camarguais, des salins et des roseraies ;
  - l'accompagnement de mesures permettant de limiter les impacts des projets notamment au regard : des impacts sur le paysage ; des impacts sur les ressources, notamment en eau (capacité d'eau potable et d'assainissement).
  - à la capacité des communes littorales de limiter l'exposition des populations au risque, existant comme potentiels, notamment du fait du réchauffement climatique.
- **Concernant les espaces remarquables du territoire** : Le SCoT détermine les espaces remarquables du littoral. Ces espaces font l'objet d'une préservation renforcée. Ces espaces et milieux dits espaces remarquables et caractéristiques du littoral, correspondent en premier lieu à différents types d'espaces spécifiques, en particulier : les plages et les lidos ; les étangs salés, les zones humides et milieux temporairement immergés, les salines ; les milieux abritant des concentrations naturelles d'espèces animales ou végétales ; les parties naturelles de site classé ; les zones et berges boisées.

Aucune urbanisation ou construction n'est autorisée dans les Espaces Remarquables. Par exception à ce principe, sont autorisés les dérogations permises par la loi, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux

Pourront être autorisés également :

les travaux d'aménagement hydraulique nécessaires à la gestion globale et concertée de l'eau. Ces travaux d'irrigation et/ou d'assainissement peuvent nécessiter la réalisation d'ouvrages, voire de petites constructions techniquement indispensables ;

les travaux qui ont pour objet la conservation et la gestion des salines. Il s'agit d'assurer au mieux le maintien durable de ces activités qui, au-delà de leur intérêt économique, sont garantes de la conservation d'un vaste espace de haut intérêt paysager et écologique ;

les travaux d'entretien, de réfection et de modifications nécessaires des digues et épis qui préservent la Camargue des inondations ;

les travaux qui permettent de maintenir les échanges libres entre la mer et les lagunes. Il s'agit de conserver à ces milieux lagunaires la variabilité des apports en eau de mer ;

les travaux d'irrigation et d'assainissement qui permettent d'assurer la gestion de l'eau des grands étangs saumâtres. Il s'agit notamment de limiter les apports d'eau douce des bassins versants et des activités agricoles au bénéfice d'une meilleure qualité de l'eau et d'une plus grande variabilité des conditions naturelles et d'échanges avec la mer ;

les travaux qui ont pour objet de maintenir ou de restaurer la qualité du cordon dunaire. Il s'agit de maintenir la biodiversité de ces milieux et de les protéger de la sur-fréquentation touristique ;

les travaux qui permettent le développement des surfaces boisées pour assurer la continuité des ripisylves. Il s'agit tout autant de restituer ces couloirs écologiques que d'assurer une meilleure stabilisation des berges du Petit Rhône

- **Concernant les coupures d'urbanisation** : Le SCoT définit les coupures d'urbanisation au sein des espaces naturels et agricoles encore préservés de toute urbanisation. Au-delà de ces coupures d'urbanisation, les Plans Locaux d'Urbanisme peuvent en définir de nouvelles.

Il s'agit d'interdire toute urbanisation, cabanisation, ou construction en dehors : des équipements légers de loisirs et de sport et autres équipements d'intérêt collectif ou service public compatibles avec leur vocation et leur protection, à condition d'exclure toute imperméabilisation des sols ; de l'adaptation, la réfection et l'extension limitée des constructions nécessaires à l'activité agricoles existante ; du changement de destination des constructions d'intérêt patrimonial ou architectural identifiées sur le document graphique ; o les infrastructures dont l'intérêt public est démontré

- **Concernant les parcs et ensembles boisés les plus significatifs** : Le SCoT identifie les boisements qui peuvent être classés comme « parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs » du littoral camarguais. Au-delà de ces boisements, les communes peuvent déterminer au sein de leur document d'urbanisme local les boisements complémentaires comme significatifs sur leur territoire.

Pour les déterminer, il s'agira :

- d'établir l'inventaire des boisements de la commune ;
- de les comparer les uns aux autres de manière à faire ressortir les plus significatifs au regard des critères suivants : l'importance quantitative (nombre d'arbres, boisement total ou partiel) et qualitative du boisement (espèces, hauteur des sujets, forme du boisement), qu'il soit public ou privé ;
- l'intérêt écologique : importance du boisement pour le maintien d'un écosystème ou d'un habitat spécifique ;

- la configuration des lieux ;
  - la superficie du terrain ;
  - la présence de constructions, ou d'un espace à caractère urbanisé.
- **Concernant l'inconstructibilité dans la bande des 100m** : La bande littorale des 100 mètres est un espace spécifique à préserver, excluant en principe les constructions et installations en dehors des espaces urbanisés, le long du rivage mais aussi des plans d'eau intérieurs les plus importants (superficie supérieure à 1.000 hectares). Cette bande littorale est au demeurant soumise à des risques de submersion marine qui limite plus largement leurs possibilités d'évolution. Sa délimitation n'est pas fixe, elle se modifie dans le temps notamment sous l'effet de l'érosion de la cote. Elle peut être agrandie au-delà de la bande des 100m lorsque des motifs liés à la sensibilité des milieux ou à l'érosion des côtes le justifient. La bande des 100m concerne les communes du Le Grau du Roi, d'Aigues-Mortes et de Vauvert.

Il s'agit :

- d'interdire toute urbanisation, toute construction, installation, aménagement et ouverture de terrains de camping ou de stationnement de caravane, extension ou changement de destination de construction existante ;
  - par exception à ce principe, seuls pourront être admis, conformément à l'article L 121-17 du code de l'urbanisme :
    - les constructions et installations nécessaires à des services publics ou activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau, y compris les aménagements et installations liés à un impératif de sécurité et de santé publique liés à une fréquentation des plages : postes de secours, cheminements piétons, sanitaires publics et objets mobiliers liés à l'accueil du public ;
    - l'atterrage des canalisations et à leurs jonctions, lorsque ces canalisations et jonctions sont nécessaires à l'exercice des missions de service public ;
    - dans les conditions de l'article L. 121-6 du code de l'urbanisme, l'aménagement de routes dans les espaces urbanisés ou lorsqu'ils sont nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau ;
    - dans les conditions de l'article L. 121-17 du code de l'urbanisme, l'atterrage des canalisations et leurs jonctions, en souterrain, nécessaires au développement et à l'exploitation des réseaux publics de transport et de distribution d'électricité.
- **Concernant les espaces proches du rivage** : Les espaces proches du rivage ne peuvent accueillir qu'une extension limitée de l'urbanisation, que ce soit en extension ou en renouvellement urbain. La limite des espaces proches du rivage est définie au document

graphique, par rapport aux critères imposés par la Loi Littoral. Ils sont déterminés au regard de critères cumulatifs : la distance qui les sépare du rivage et des rives de plans d'eau ; le caractère des espaces qui les séparent (en particulier la présence de zone urbanisée faisant obstacle ou d'une influence maritime) ; les covisibilités entre les terrains, le rivage et les rives des plans d'eau intérieurs.

Il s'agit :

- de préciser et justifier localement la limite des espaces, notamment en fonction des zones d'échanges, entre les réseaux hydrauliques et la mer, le petit Rhône, le canal du Rhône à Sète et la mer... ;
  - d'évaluer l'extension limitée qui sera réalisée à l'échelle de l'ensemble des espaces proches du rivage du territoire et non commune par commune ;
  - de déterminer l'extension limitée de l'urbanisation en fonction du contexte d'insertion des opérations incluses dans les espaces proches du rivages, au regard de l'implantation, l'importance, la densité et la destination des constructions envisagées ;
  - d'intégrer un volet paysager qui applique sur le territoire le principe d'urbanisation limitée en tenant compte des éléments suivants:
    - de la visibilité depuis le rivage ou des rives des étangs de l'urbanisation envisagée ;
    - qu'elle ne doit pas augmenter sensiblement les densités ;
    - qu'elle ne doit pas modifier la morphologie les proportions des espaces urbains environnant ;
    - s'intégrer avec les espaces naturels et agricoles environnants, notamment au niveau des lisières.
- **Concernant la définition du principe de continuité de l'urbanisation** : Les enveloppes urbaines définies au sein du document graphique représentent les entités urbaines classées comme agglomérations ou villages au titre du L121-8 à L121-12 du code de l'urbanisme. Elles ont été déterminées au regard du nombre de constructions, souvent dominées par de l'habitat et pouvant inclure la présence d'activités, services, équipements et de lieux publics ou privés récréatifs.

Pour les agglomérations et villages, il s'agit de délimiter précisément les limites des enveloppes urbaines et de réaliser les extensions de l'urbanisation des communes littorales en continuité de l'urbanisation existante.

- **Concernant le recul du trait de côte** : Le SCoT ne mentionne pas de dispositions particulières concernant l'exposition au recul du trait de côte prévue par les articles

L.121-22-1 à L.121-22-12. Toutefois, la gestion des risques inondation et de submersion marine sont mentionnés ce qui permet également de détailler que la lutte contre l'érosion doit être poursuivie en privilégiant les aménagements doux et la préservation des cordons dunaires.

Pour l'heure, le PLU sera cohérent avec le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRi) et la loi Littoral en particulier concernant l'extension limitée de l'urbanisation dans les Espaces Proches du Rivage afin de limiter les impacts négatifs du PLU sur la gestion du trait de côte en attendant une modification ultérieure.

## LA COHERENCE DU PLU AU REGARD DE LA LOI LITTORAL

Afin garantir une transparence et une application de la loi compréhensible pour les usagers du territoire, le PLU doit justifier du respect de la loi Littoral. Le PLU est cohérent avec les dispositions particulières de la loi Littoral établies par articles L.121-1 et suivants du CU dont les modalités d'application sont précisées par le SCoT. L'ensemble des justifications du respect de la loi Littoral rappellera le cadre d'application de la loi Littoral fixé par le SCoT et précise le détail de la traduction de la loi à l'échelle des communes littorales du territoire. La justification s'articulera autour de 3 fils rouges :

- Les mesures stratégiques répondant aux enjeux de préservation des côtes encadrés par la loi Littoral dans le PADD et les OAP.
- Le respect des principes de la loi Littoral dont le PLU explicite et en détaille ci-après les espaces et les périmètres définis par la loi Littoral et dont le cadre est fixé par le SCoT. Chaque espace sera déterminé spatialement au vu des données locales du territoire et sera associé à sa traduction réglementaire dans le PLUi.
- La planification des projets de renforcement et d'extensions des agglomérations et des villages à travers le cadre des OAP et les règles associées qui respectent le cadre de la loi Littoral fixé par le SCoT et l'étude locale, réalisée ci-après par le PLUi, des espaces définis par la loi Littoral.

## Enjeux littoraux dans les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU

La commune d'Aigues-Mortes a débattu son PADD en conseil municipal le 29/01/2025. Le PADD fixe les orientations d'aménagement du projet de développement de la commune à horizon 15 ans (2025-2040). Il met ainsi en perspective l'avenir du territoire de Leucate.

Parmi les orientations définies par celui-ci, certaines sont directement liées à la protection du littoral et des espaces boisés :

### **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 strictement les espaces et les milieux naturels restants sur la commune
- Protéger les grands ensembles paysagers naturels et agricoles et leurs structures paysagères : prés-salés, étangs, marais, boisement par exemple.
- Préserver les milieux naturels captant du CO<sup>2</sup> (boisement, zones humides, zones agricoles...).
- Préserver les espaces littoraux (loi Littoral) : protéger la bande littorale de l'urbanisation (bande des 100m dans les espaces non urbanisés, et Espaces Proches du Rivage), maintenir des coupures naturelles et paysagères entre espaces bâtis, protéger les Espaces Remarquables du littoral, les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs.

## Traduction générale de la loi par le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation

| AMENAGEMENT ET PROTECTION DU LITTORAL (ARTICLES L.121-1 A L.123-35 DU CU)                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Les prescriptions de la loi Littoral                                                                                                      | La cohérence dans le PLU                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Extension de l'urbanisation en continuité des zones urbanisées sur l'ensemble du territoire communal (Articles L121-8 à L121-12-1)</b> | <b>Définition des formes déjà urbanisées et continuité de l'urbanisation :</b><br><br><u>Agglomérations et les villages</u> : L'extension de l'urbanisation se réalise en continuité avec les agglomérations et villages existants, il y a en effet un secteur d'extension de l'urbanisation à vocation d'habitat sur un total de 5,56 hectares environ entre 2021 et 2030 et 3,67 hectares sur la période 2031 et 2041.                                                                                                                                                                                                                                  |
|                                                                                                                                           | <u>Les espaces déjà urbanisés identifiés par le PLU qui ne correspondent ni à un village ni à une agglomération</u> sont classés en zone U au regard de leurs caractéristiques denses et habités mais ne peuvent opérer que des évolutions de l'existant C'est le cas sur la zone UH au nord du territoire dit de Malamousque. Le zonage UH reprend le périmètre définie par le SCOT dans la modification n°1.                                                                                                                                                                                                                                            |
|                                                                                                                                           | <u>Le quartier des pêcheurs</u> au sud de l'agglomération est lui en continuité de l'agglomération mais au regard de son lien tenu (canal, voie ferrée) et de sa densité moins élevées, le PLU choisit de ne permettre que les évolutions de l'existant et de ne pas étendre l'enveloppe bâtie.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|                                                                                                                                           | <b>Discontinuité de l'urbanisation, principe général sur Aigues-Mortes</b><br><br>Concernant les espaces en dehors des agglomérations/villages. Ils sont classés en zone naturel ou agricole ne permettant aucune extension de l'urbanisation et ne permettent en principe que les dérogations permises par la loi Littoral en discontinuité, dans les Espaces Proches du Rivage (EPR) et dans les Espaces Remarquables et Caractéristiques du Littoral (ERCL). Le PLU a fait le choix d'appliquer un règlement cohérent avec les ERCL sur la quasi-totalité de son territoire agricole et naturel et notamment au sein des Espaces Proches du Rivage. La |

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>réglementation la plus stricte des ERCL s'applique donc à travers le zonage du PLU.</p> <p><b>Cas des terrains de campings</b></p> <p>L'aménagement et l'ouverture de terrains de camping ou de stationnement de caravanes en dehors des espaces urbanisés sont en outre subordonnés à la délimitation de secteurs prévus à cet effet par le plan local d'urbanisme. Les terrains de campings et les villages vacances doivent être classés en U lorsque les caractéristiques des lieux sont jugés suffisamment urbaines et qu'ils sont contiguë à l'enveloppe urbaine.</p> <p>Le camping présent sur Aigues-Mortes est localisé en zone N car en discontinuité de l'urbanisation.</p> <p><b>Cas des exploitations agricoles et forestières</b></p> <p>En discontinuité de l'urbanisation, par dérogation à l'article L. 121-8, en principe les constructions ou installations nécessaires aux activités agricoles ou forestières ou aux cultures marines peuvent être autorisées avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'État, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites et de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.</p> <p>Ces opérations ne peuvent être autorisées qu'en dehors des EPR et des ERCL, à l'exception des constructions ou installations nécessaires aux cultures marines. L'accord de l'autorité administrative est refusé si les constructions ou installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages. Le changement de destination de ces constructions ou installations est interdit.</p> <p>Les ERCL couvrent la quasi-intégralité des espaces non urbanisés. A l'exception des espaces déjà bâtis (notamment le quartier UH au nord du territoire) et des espaces ne correspondant pas à la définition d'un ERCL, la réglementation des ERCL s'appliquent sur les zones Aa, Ap, As, Nn, Nc et Nsc, notamment concernant les aménagements agricoles, forestiers et les cultures marines. La collectivité a ensuite fait le choix de limiter davantage les aménagements possibles en fonction des zones. Cette</p> |
|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                  | répartition sera expliquée dans l'analyse des ERCL et dans la synthèse des règles applicables dans chaque zone.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Extension de l'urbanisation limitée, justifiée et motivée dans les espaces proches du rivage (Articles L121-13 à L121-15)</b> | <p>L'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage ou des rives des plans d'eau intérieurs désignés au <a href="#">1° de l'article L.321-2 du code de l'environnement</a> doit être justifiée et motivée dans le plan local d'urbanisme, selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.</p> <p>Les Espaces Proche du Rivage sont définis selon des critères liés à la configuration des lieux, de la covisibilité entre les terrains et le rivage et la distance du rivage. Le SCoT Sud Gard définit les Espaces Proches du Rivage (EPR) et détaille des critères applicables au PLU pour justifier d'extensions limitées de l'urbanisation. Il s'agit notamment de de déterminer l'extension limitée de l'urbanisation en fonction du contexte d'insertion des opérations incluses dans les espaces proches du rivages, à l'égard de l'implantation, l'importance, la densité et la destination des constructions envisagées ;</p> <p>Toutefois des dérogations existent notamment, l'interdiction prévue à l'article <a href="#">L.121-16</a> ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.</p> <p>L'aménagement et l'ouverture de terrains de camping ou de stationnement de caravanes respectent les dispositions de l'article <a href="#">L.121-13</a> relatives à l'extension limitée de l'urbanisation.</p> <p>Le PLU ne définit aucune extension de l'urbanisation dans les Espaces Proches du Rivage. Seules les évolutions de l'existant et la densification modérée est autorisée.</p> |
| <b>Urbanisation interdite dans la bande littorale (Articles L121-16 à L121-20)</b>                                               | En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage ou des plus                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |

|                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-----------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                 | <p>hautes eaux pour les plans d'eau intérieurs désignés au <a href="#">1° de l'article L.321-2 du code de l'environnement</a>.</p> <p>L'interdiction prévue à l'article <a href="#">L.121-16</a> ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.</p> <p>L'aménagement et l'ouverture de terrains de camping ou de stationnement de caravanes sont interdits dans la bande littorale.</p> <p>Le PLU d'Aigues-Mortes n'est pas concerné par la bande des 100 mètres.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Détermination des capacités d'accueil (article L.121-21)</b> | <p>Pour déterminer la capacité d'accueil des espaces urbanisés ou à urbaniser, les documents d'urbanisme doivent tenir compte :</p> <p>1° De la préservation des espaces et milieux mentionnés à l'article L.121-23 ;</p> <p>2° De la protection des espaces nécessaires au maintien ou au développement des activités agricoles, pastorales forestières et maritimes ;</p> <p>3° Des conditions de fréquentation par le public des espaces naturels, du rivage et des équipements qui y sont liés.</p> <p>Dans les espaces urbanisés, ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation des opérations de rénovation des quartiers ou de réhabilitation de l'habitat existant, ainsi qu'à l'amélioration, l'extension ou la reconstruction des constructions existantes.</p> <p>Se reporter notamment à la justification du scénario de développement, de la consommation foncière et des capacités de densification ainsi qu'à l'évaluation environnementale.</p> |

|                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Préservation des coupures d'urbanisation (Article L.121-22)</b></p>                                                                                                 | <p>Les schémas de cohérence territoriale et les plans locaux d'urbanisme doivent prévoir des espaces naturels présentant le caractère d'une coupure d'urbanisation. Le SCoT a identifié plusieurs grandes coupures d'urbanisation sur les communes littorales. Ces coupures ont été traduites en zone A ou N appliquant le principe d'inconstructibilité en discontinuité à l'exception des dérogations permises par le Code de l'urbanisme et à l'exception des activités déjà existantes.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <p><b>Préservation des espaces remarquables ou caractéristiques et des milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques (articles L. 121-23 à L.121-30)</b></p> | <p>Le SCoT a identifié des espaces remarquables et caractéristiques « terrestres » littoraux (ERCL). Le présent document a justifié de la délimitation locale de ces espaces afin d'assurer la préservation des espaces remarquables et caractéristiques. Ces espaces sont classés en A ou en N et sont identifiés sur le plan de zonage afin d'appliquer les dispositions des articles R.121-4 à R121-6 du Code de l'urbanisme spécifiques aux espaces remarquables et caractéristiques du littoral notamment les dérogations au principe d'inconstructibilité et l'autorisation des aménagements légers.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <p><b>Classement des parcs et ensembles boisés (article L.121-27)</b></p>                                                                                                 | <p>Les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs de la commune peuvent être délimités sur l'intégralité du territoire de la commune littorale nonobstant tout critère de proximité du rivage. Les périmètres de ces espaces boisés significatifs sont à étudier finement au regard de la réalité de terrain et de la qualité des boisements : une attention particulière est apportée à l'analyse de la qualité et aux caractéristiques de chaque espace.</p> <p>Le SCoT identifie un seul Espace Boisé significatif au regard de la loi Littoral. Au-delà de ces boisements, les communes peuvent déterminer au sein de leur document d'urbanisme local les boisements complémentaires comme significatifs sur leur territoire. Le PLU choisi de considérer les boisements suivants comme significatifs :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La Fangassière</li> <li>- Le Grand Chaumont</li> <li>- Marais du Bourgidou</li> </ul> |

## Extension de l'urbanisation en continuité des zones urbanisées sur l'ensemble du territoire communal

### Rappel réglementaire et analyse du SCoT

La loi Littoral distingue les espaces déjà urbanisés caractérisés par un nombre et une densité significative de constructions des espaces dit en « discontinuité », soit des espaces à caractère naturel, agricole ou de l'habitat diffus. Ces espaces déjà urbanisés correspondent à des agglomérations, des villages ou des « secteurs déjà urbanisés » (SdU). Seuls ces espaces peuvent construire de nouvelles constructions et installations en densification ou, dans le cas des agglomérations et des villages uniquement, en extension de l'urbanisation sans contredire le principe d'inconstructibilité en dehors des espaces déjà urbanisés de la loi Littoral. Ces espaces déjà urbanisés correspondent à un espace continu d'urbanisation sans coupure ni discontinuité (hors dents creuses et espaces publics participant au fonctionnement urbain) qu'ils s'agissent des agglomérations ou des villages existants.

Le SCoT a identifié des espaces de continuité de l'urbanisation comme des enveloppes urbaines représentant les entités urbaines classées comme agglomérations ou villages au titre du L121-8 à L121-12 du code de l'urbanisme. Elles ont été déterminées au regard du nombre de constructions, souvent dominées par de l'habitat et pouvant inclure la présence d'activités, services, équipements et de lieux publics ou privés récréatifs.

### Analyse locale des enveloppes urbaines (continuité de l'urbanisation) et des formes urbaines (agglomération, village ou secteur déjà urbanisé)

Au titre de l'article L 121-13, l'extension de l'urbanisation doit se faire en continuité des agglomérations ou villages existants. Le SCoT identifie par une cartographie les secteurs urbanisés qui peuvent être considérés comme des agglomérations et des villages. Le DOO comporte une carte identifiant les « villages », les « agglomérations » et les « SdU » du territoire au sens de la loi Littoral. Le SCoT considère toutefois que les autres entités bâties sont des hameaux existant et non pas des SdU.

Le PLU doit toutefois, à partir des données locales, justifier le périmètre et la définition de ses espaces urbanisés. Seront alors mobilisés les critères du SCoT concernant la définition des agglomérations et des villages. Ces critères permettront d'une part de justifier le pourtour des formes urbaines instituées par la loi Littoral et d'autre part de justifier de la bonne insertion des projets d'extensions ou de densification :

| <b>Agglomération</b>                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                               |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| nombre de constructions                                                                                                               | L'agglomération d'Aigues-Mortes correspond à une seule entité bâtie continue ayant environ 6000 et 6500 constructions en dur. Il s'agit de la plus grande enveloppe bâtie de la commune.      |
| dominées par de l'habitat et pouvant inclure la présence d'activités, services, équipements et de lieux publics ou privés récréatifs. | L'agglomération est composée majoritairement d'habitations mais est également le poumon économique, touristique et de vie collective du territoire. L'ensemble des services y sont regroupés. |

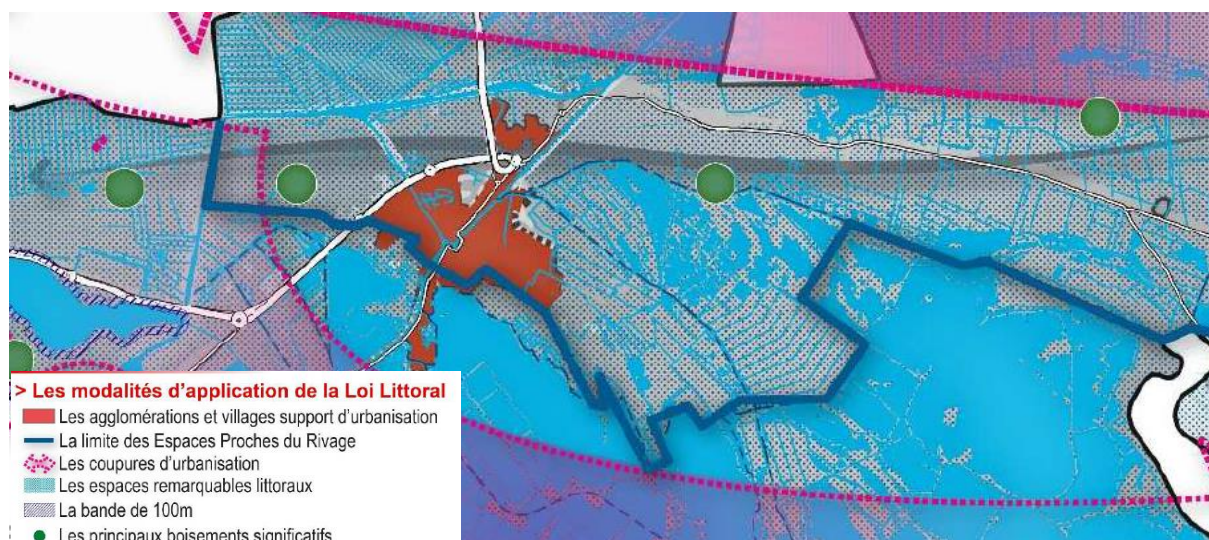
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| continuité bâtie                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <p>L'agglomération s'étend de la zone économique au nord, route de Nîmes jusqu'au musée du sel au sud. Elle s'étend des constructions bordant la D62 à l'ouest jusqu'aux lotissements et constructions bordant les espaces agricole à l'est.</p> <p>L'axe nord-sud est continu à travers la D979 et les canaux.</p> |
| <b>Hameaux existants</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <p>les espaces urbanisés non considérés comme agglomérations et villages mais comme</p> <p>hameaux existants ne peuvent faire l'objet d'extension d'urbanisation ;</p>                                                                                                                                                                                                            | Les hameaux ne prévoient pas d'extensions.                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <p>les hameaux se définissent au regard d'un critère de taille, de densité, de niveau d'équipements clairement insuffisants pour être considérés comme des agglomérations et villages, mais possédant à minima une organisation et un caractère urbain compacts</p> <p>pour qu'ils ne soient pas associés à des constructions isolées ;</p>                                       | Le hameau de Malamousque comporte plus d'une cinquantaine de constructions et a une densité d'une dizaine de constructions à l'hectare, largement plus dense que le reste du territoire.                                                                                                                            |
| <p>la construction au sein des hameaux sera réduite aux capacités de densification et de comblement de dents creuses, dans le respect :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de ne pas dénaturer la volumétrie et la morphologie du hameau existant ;</li> <li>- et d'une urbanisation limitée pour les hameaux compris au sein des espaces proches du rivage.</li> </ul> | Le règlement n'autorise pas de nouvelle constructions principales au sein du hameau de Malamousque. Ce hameau est en dehors des EPR.                                                                                                                                                                                |

## Extension de l'urbanisation limitée, justifiée et motivée dans les Espaces Proches du Rivage

### Rappel réglementaire et analyse du SCoT

Le SCoT identifie les espaces proches du rivage conformément aux dispositions de l'article L.121-13 : « L'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage ou des rives des plans d'eau intérieurs désignés au 1° de l'article L. 321-2 du code de l'environnement est justifiée et motivée dans le plan local d'urbanisme, selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau. »

La commune d'Aigues-Mortes est concernée par les EPR au sud de l'agglomération, le périmètre borde les salins.



Extrait du SCoT Sud-Gard

### **Traduction des Espaces Proches du Rivage dans le PLU**

La branche sud de l'agglomération d'Aigues-Mortes est concernée par les EPR. Le PLU ne prévoit pas d'extension limitée dans le périmètre des EPR. L'enveloppe urbaine et les zones U détournent le bâti existant.

Les règles applicables aux différentes zones concernées se résument par :

- zone UAn : aucune nouvelle construction principale, seule des évolutions de l'existant. Les seules nouvelles constructions autorisées correspondent aux besoins du Grand Site.
- zone UAe : seuls les aménagements en lien avec les canaux et le DPM sont autorisés
- zone UH : aucune nouvelle construction principale, seule des évolutions de l'existant
- zone UT : nouvelles constructions en lien avec les activités touristiques autorisées au sein du périmètre de l'enveloppe urbaine.

Les efforts de densification du territoire ne sont pas regroupés au sein des EPR.

En discontinuité de l'urbanisation, les espaces naturels et agricoles sont presque en intégralité en ERCL, les règles correspondantes s'appliquent.

## **Urbanisation interdite dans la bande littorale**

La commune n'est pas concernée.

## **Détermination des capacités d'accueil**

### **Rappel réglementaire et analyse du SCoT**

La capacité d'accueil est la notion de référence qui permet de vérifier et justifier, en accord avec le contexte territorial des communes littorales, la capacité qu'ont ces territoires à accepter les projets d'aménagements envisagés de manière à permettre le maintien et l'équilibre entre développement urbain et la préservation des populations et milieux, notamment littoraux. Le SCoT en donne la définition.

### **Détermination de la capacité d'accueil par le PLU**

Les impacts environnementaux du PLU sont étudiés plus finement dans les justifications au regard de l'environnement et dans l'évaluation environnementale notamment concernant les SSEI et les ressources.

Le PLU respecte les principes de limiter l'urbanisation au sein des EPR et de préservation des espaces sensibles comme les coupures, les ERCL et la bande des 100 mètres. Les activités traditionnelles sont préservées et confortées à travers les dérogations permises par la loi Littoral concernant les Salins.

Le PLU tient compte des risques présents sur le territoire notamment inondation et submersion marine à travers une urbanisation plus que limitée dans les espaces sensibles.

## Préservation des coupures d'urbanisation

### **Rappel réglementaire et analyse du SCoT**

Les coupures d'urbanisation s'appuient en principe sur des espaces naturels. Elles peuvent toutefois permettre de préserver le caractère naturel et/ou paysager et/ou agricole des franges urbaines et des parties non urbanisées d'une commune. Par ailleurs, ces coupures sont des zones non urbanisables, permettant d'éviter tout effet de conurbation urbaine ou de front urbain.

Une grande partie des coupures d'urbanisation repérées portent sur des espaces déjà identifiés en tant qu'espaces remarquables et/ou espaces proches du rivage à l'échelle des intercommunalités. Enfin, une partie de ces coupures d'urbanisation soulignent et renforcent les continuités écologiques identifiées par la trame verte et bleue.

### **Traduction de la coupure d'urbanisation dans le PLU**

A l'échelle de la commune, une coupure d'urbanisation est localisée sur les Salins entre l'agglomération d'Aigues-Mortes et du Grau-du-Roi. Par principe aucune nouvelle construction à l'exception des dérogations permises par les ERCL n'est autorisée par le règlement du PLU.

## Préservation des Espaces Remarquables ou Caractéristiques et des milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques

### **Rappel réglementaire**

La protection des espaces remarquables est réglementée par les articles L 121-28, R 121-7 et R 121-5 du code de l'urbanisme.

Ces espaces correspondent à des espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques. Les types d'espaces concernés sont définis réglementairement. Ainsi, conformément à l'article R121-4 du CU, sont préservés « les espaces et milieux à préserver, comportant notamment, en fonction de l'intérêt écologique qu'ils présentent, les dunes et les landes côtières, les plages et lidos, les forêts et zones boisées côtières, les îlots inhabités, les parties naturelles des estuaires, des rias ou abers et des caps, les marais, les vasières, les zones humides et milieux temporairement immergés ainsi que les zones de repos, de nidification et de gagnage de l'avifaune désignée par la directive 79/409 CEE du 2 avril 1979 concernant la conservation des oiseaux sauvages. »

### **Traduction des Espaces Remarquables et Caractéristiques du Littoral dans le PLU**

Les espaces naturels et agricoles doivent respecter plusieurs dispositions à faire coexister :

- La réglementation liée aux ERCL, soit des aménagements légers fortement limités,
- Le Plan de Prévention du Risque Inondation,
- Les enjeux du Grand Site concernant le confortement touristique traditionnel cohabitent avec la démarche d'intégration paysagère.

Pour cela il est nécessaire de bien délimiter les ERCL sur le territoire communal pour caractériser au mieux les espaces soumis aux plus fortes réglementations.

Le PLU reprend globalement la délimitation des ERCL défini par le SCoT. Le PLU prévoit deux évolutions par rapport à la délimitation des ERCL du SCOT, il s'agit d'enlever deux secteurs spécifiques du périmètre des ERCL : le Mas Corbière et la zone de la déchetterie.

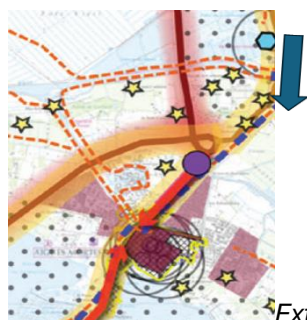
Le règlement du PLU applique strictement le code de l'urbanisme en matière de ERCL :

- **Zone Aa** : espaces agricoles en ERCL à l'exception du Mas du Bosquet et du Mas Corbière (domaine Terres de Sables). Les justifications liées à ces exceptions sont présentées à la page suivante. La zone ne permet pas de nouvelles constructions/aménagements à l'exception des dérogations permises par l'article R.121-5 du CU. La zone Aa est plus restrictive que les règles du DOO du SCOT car, les activités agricoles, salicoles, et forestières ne peuvent accueillir de nouvelles constructions ou aménagements. Seule l'évolution de l'existant sans modification de volume est permise. Les changements de destination des Mas sont autorisés et sont justifiés à la page suivante.
- **Zone Ap** : espaces agricoles en ERCL. Les nouveaux aménagements agricoles sont permis en cohérence avec l'article R.121-5 du CU.
- **Zone As** : espaces salicoles en ERCL. Les seules exploitations agricoles permises sont salicoles. Les nouveaux aménagements sont autorisés sous condition en cohérence avec l'article R.121-5 du CU.
- **Zone Nn** : espaces naturels en ERCL. Les mêmes règles que la zone Aa s'appliquent.
- **Zone Nc** : les canaux. Des dispositions particulières s'appliquent pour permettre leur gestion et leur entretien.
- **Zone Nsc** : espaces naturels des Grand Sites. Les mêmes règles que la zone Aa s'appliquent. En complément, pour tenir compte des activités économiques présentes (camping), leur extension modérée est permise.

#### **Les lieux anthropisés ne correspondant pas à la définition des ERCL**

Trois secteurs ne correspondent pas à la définition d'un ERCL :

**Mas Corbière et Mas du Bosquet** : D'un point de vue paysager, le site est inscrit dans l'unité Cordon de Montcalm. Cette unité n'a pas les caractéristiques des paysages littoraux du Territoire de la Camargue Gardoise. L'unité Cordon et Montcalm se caractérise par les grands espaces agricoles et viticoles avec de l'habitat dispersé. En termes de perception du paysage, la présence du Mas est caractéristique d'un paysage agricole et non littoral que ce soit en vue proche ou lointaine (présence de vignes, habitations regroupées, roubine notamment). La végétation attenante, les boisements du secteur correspondent à de la garrigue ordinaire classique du Gard sans intérêt écologique, environnemental, paysager ou culturel particulier et non caractéristiques des espaces littoraux remarquables. Le mas a été identifié par le CAUE et l'étude du Grand Site de France comme un lieu à préserver et mettre en valeur, notamment en valorisation les habitations traditionnelles. Ce Mas d'habitation date de fin XVIII e siècle d'après l'étude CAUE. Ce Mas constitue donc un patrimoine local caractéristique de l'intérieur des terres et non du littoral. Cette construction s'insère donc dans un paysage à dominante agricole.



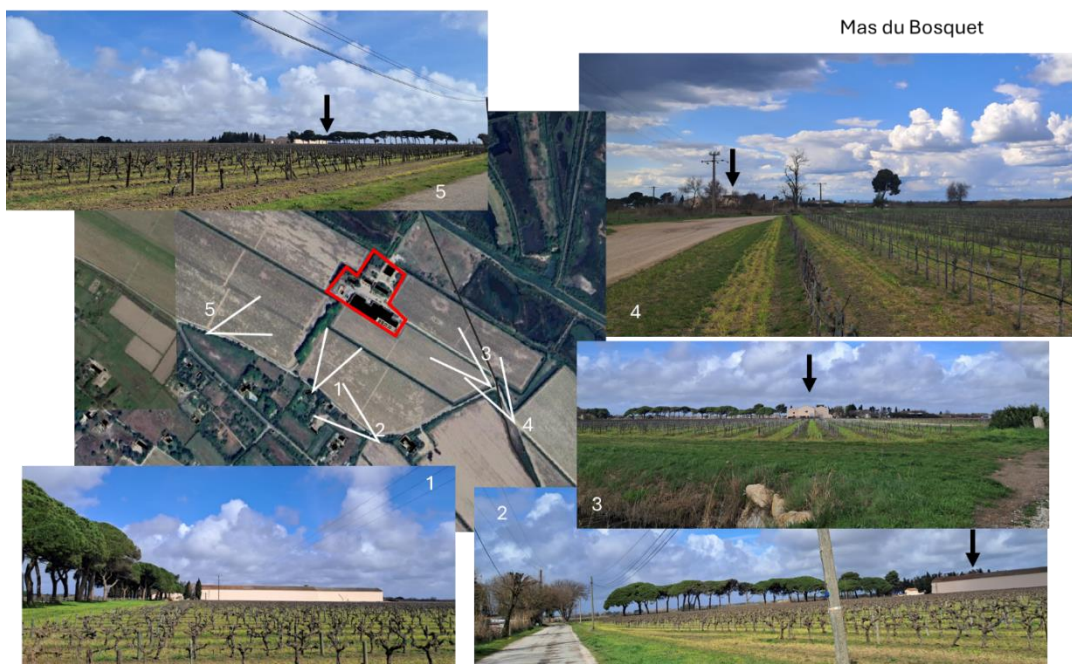
Extrait de l'étude Grand Site de France

Aussi, ces secteurs ne sont pas considérés comme ERCL au titre du PLU.

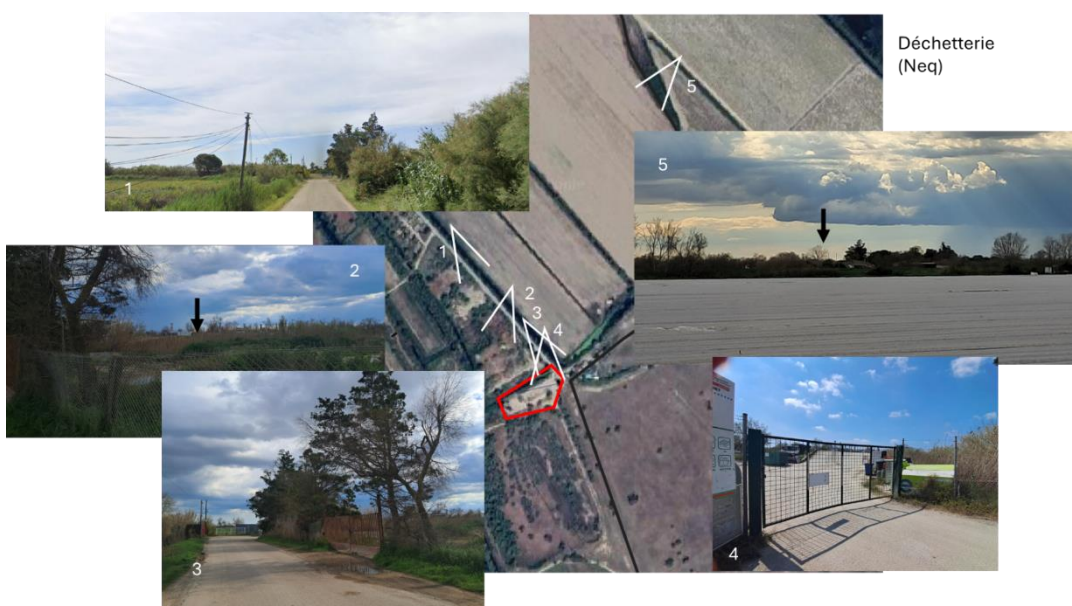
Le PLU prévoit le changement de destination du mas d'habitation sans modification du volume existant du fait qu'il ne s'agit pas d'un ERCL en cohérence avec le PPRI qui autorise le changement destination sur ce mas.

De plus, le Mas Corbière est marqué par les caractéristiques similaires avec le Mas du Bosquet, qui n'est pas inscrit en ERCL au titre du SCOT à avoir l'unité paysagère, les caractéristiques de garrigue des éléments du paysages (haies, arbres), l'absence de d'intérêt écologique et environnemental du secteur, la date de construction du mas (début XIXe siècle) et l'intérêt patrimonial local typique d'un paysage agricole. Ce Mas a également été ciblé par le PPRI sur le changement de destination, dans le cadre du PLU, le changement de destination est autorisé dans le mas à vocation d'habitat sans modification du volume existant.

**Du fait de ses caractéristiques similaires avec le Mas du Bosquet, le Mas de Corbière n'est pas considéré comme un ERCL au PLU.**



- **La zone de la déchetterie** : Cet espace correspond à un équipement public de gestion des déchets y compris des déchets verts. Le secteur est localisé dans l'unité Cordon de Montcalm, cette unité est caractéristique de paysage agricoles et non littoraux. D'un point de vue paysager, les vues proches ou lointaines montrent des paysages caractéristiques de la zone agricole (maraîchage, habitations dispersées, roubines notamment). La végétation est éparse constituée de haies et de quelques arbres de haute tige, de prairies et de culture. Le site comporte des infrastructures et installations nécessaires à la gestion des déchets intercommunaux, l'occupation des sols du site n'est pas en adéquation avec la définition des ERCL. L'activité actuelle ne peut être considérée comme compatible avec la localisation d'un ERCL au sein de l'article R.121-4 du CU. Au PLU, le secteur sera couverte par le zonage Neq qui permet l'extension limitée des équipements existants pour permettre la continuité du fonctionnement de cet équipement d'intérêt général.



## Classement des parcs et ensembles boisés

### Rappel réglementaire et analyse du SCoT

En matière d'espaces boisés significatifs, le SCoT demande aux documents d'urbanisme de repérer les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs et de les classer en espaces boisés classés au titre de l'article L 113-1 du Code de l'urbanisme. Le SCoT repère déjà des espaces boisés significatifs et ces derniers sont délimités dans le zonage du PLU.

Le seul espace boisé significatif à l'échelle du SCoT correspond aux boisements de la Fangassière.

### Justification du caractère significatif de ces boisements

Les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs de la commune ou du groupement de communes peuvent être délimités sur l'intégralité du territoire de la commune littorale nonobstant tout critère de proximité du rivage.

Les périmètres de ces espaces boisés significatifs sont à étudier finement au regard de la réalité de terrain et de la qualité des boisements : une attention particulière est apportée à l'analyse de la qualité et aux caractéristiques de chaque espace. En effet, afin de permettre une intervention de remise en état ou de gestion, les espaces boisés fortement enfrichés, les boisements ou alignements d'arbres fortement touchés par des maladies, ou les espaces boisés comportant des espèces invasives ne seront pas nécessairement protégés par l'outil Espace Boisé Classé.

Afin d'apprécier si un parc ou ensemble boisé existant est l'un des plus significatifs, il convient d'analyser :

- La configuration des lieux (superficie du terrain, présence de constructions, caractère urbanisé ou non des espaces situés à proximité) ;
- Le caractère du boisement : l'importance quantitative (nombre d'arbres, boisement total ou partiel) et qualitative du boisement (espèces) ;
- Et comparer ces différents éléments aux autres espaces boisés de la commune ou du groupement de communes.

Les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs de la commune ou du groupement de communes ne sont pas obligatoirement des espaces remarquables et caractéristiques au titre de l'article L. 121-23 du code de l'urbanisme. De même, des zones boisées répondant aux critères des espaces remarquables et caractéristiques ne seront pas toujours incluses dans les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs de la commune ou du groupement de communes. Lorsque les deux protections se superposent, le zonage réglementaire devra clairement les identifier via une prescription surfacique « Espace Boisé Classé » au titre de l'article L. 121-27 du code de l'urbanisme sur laquelle uniquement le régime EBC s'applique.

Le PLU choisi de considérer les boisements suivants comme significatifs :

- **La Fangassière** : sur environ 121 hectares, ce bois marque un lien paysager et écologique entre les salins, les canaux et les plaines de Saint-Laurent-d'Aigouze. Le bois est entièrement couvert par une pinède haute. Une zone humide est également présente au cœur du bois. L'entière du boisement est significatif du fait de sa masse boisée et de son potentiel favorable à la biodiversité. Le bois est localisé dans la ZNIEFF de type 1 Bois du Grand Chaumont et de Quincandon et est localisé au sein de la ZNIEFF de type II

Camargue Gardoise. Malgré la relative proximité de pôles touristiques, cet espace est peu fréquenté (propriété privée) et aucune activité humaine régulière n'est à noter.

Une partie du bois est toutefois en lisière d'une parcelle agricole et n'est pas considéré comme significatif au regard des activités agricoles présentes.

- **Le Grand Chaumont** : Sur environ 22 hectares, le bois de Chaumont est associé à une zone humide. Le bois est localisé dans la ZNIEFF de type 1 Bois du Grand Chaumont et de Quincandon et est localisé au sein de la ZNIEFF de type II Camargue Gardoise. Malgré la relative proximité de pôles touristiques, cet espace est peu fréquenté (propriété privée) et aucune activité humaine régulière n'est à noter.

Une partie du bois est toutefois en lisière d'espaces touristiques caractérisés par une fréquentation plus accrue en parallèle des activités viticoles et n'est pas considéré comme significatif au regard des activités présentes.

- **Marais du Bourgidou** : A l'est d'Aigues-Mortes, le Marais du Bourgidou est localisé sur la ZNIEFF de type 1 homonyme. Les boisements et la zone humide sont considérés comme significatif sur environ 56 hectares. L'intérêt écologique de la Petite Camargue au sein de laquelle se trouve la ZNIEFF, est reconnu à travers divers classements dont les retombées portent notamment sur la protection et la gestion. L'isolement du lieu et sa relative tranquillité favorisent la nidification des espèces d'oiseaux de la ZNIEFF. Le périmètre significatif du marais et des boisements a été retenu au regard de la faible activité et la faible proximité du secteur avec l'urbanisation et les activités agricoles à l'ouest, au nord et au sud.

## Synthèse des espaces et des périmètres appliquant les principes de la loi Littoral

Le tableau ci-dessous schématise la traduction réglementaire de la loi Littoral en fonction des types d'espaces :

- Bande des 100 mètres,
- Espaces Proches du Rivage (EPR) urbanisés ou en discontinuité
- Espaces Remarquables et Caractéristiques du Littoral (ERCL),
- Les grandes coupures d'urbanisation,
- Les espaces boisés significatifs,
- Le reste du territoire communal et les types de milieux urbanisés (agglomérations, villages, SDU, urbanisation diffuse ou secteur non urbanisé) :

|                                                             | Traduction réglementaire et graphique                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Agglomérations et villages                                                                                    | Urbanisation diffuse ou secteur non urbanisé                                                                                                                                                                                                                               |
|-------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Bande littorale des 100 m</b>                            | <ul style="list-style-type: none"> <li>- les zones comprises entre le linéaire et la limite haute du rivage doivent appliquer le principe d'inconstructibilité en dehors des espaces urbanisés dans la bande des 100 mètres de la loi Littoral qu'elles soient classées en N ou A.</li> <li>- Il n'y a pas de bande des mètres sur la commune</li> </ul> | Aucune zone urbaine n'est comprise dans la bande des 100 mètres                                               | Aucune bande des 100 mètres                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Espaces Remarquables et Caractéristiques du littoral</b> | - aire hachurée dans le DOO du SCoT sur un site ou un paysage remarquable ou caractéristique du patrimoine naturel et culturel du littoral et sont nécessaires au maintien des équilibres biologiques ou présentent un intérêt écologique à préserver.                                                                                                   | - les agglomérations et les villages sont en dehors des espaces remarquables et caractéristiques du littoral. | - le règlement des espaces remarquables et caractéristiques du littoral applique strictement les dispositions de la loi Littoral. Les règles applicables aux zones <b>Nn, Nc, Nsc et Ap, As, Aa</b> ne peuvent déroger à l'autorisation uniquement des aménagements légers |

|                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|----------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                  | <p>Cette aire est identifiée à partir des données du SCoT et répondant aux critères énoncés par l'article R.121-4 du CU.</p> <p>- les zones Nn, Aa, Ap, As, Nc et Nsc appliquent le principe que seuls sont autorisés les aménagements légers prévus par l'article R.121-5 du CU et les exceptions prévues par la loi.</p> |                                                                                                                                                             | <p>énumérés à l'article R.121-4 du CU.</p> <p>- La re délimitation des Espaces Remarquables a permis d'identifier des secteurs en zone Aa où sont permis les changements de destination. En effet, ces secteurs correspondent à des Mas édifiés avant l'instauration du régime du permis de construire. En tant qu'espace déjà bâti, ils ne peuvent être considérés comme des espaces remarquables et caractéristiques.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Espaces proches du rivage</b> | <p>- linéaire dans le DOO du SCoT selon les critères de la distance par rapport du rivage, son caractère urbanisé ou non et la covisibilité entre la zone et la mer</p> <p>- zone naturelle et agricole Nn, Nc, Aa, Ap, Nsc et As. La prescription des ERCL étant plus restrictive, c'est elle qui est appliquée.</p>      | <p>- zones UT pour la délimitation de l'existant, UH étant une zone comprise dans l'agglomération et correspondant au quartier de la gare des pêcheurs.</p> | <p>- Par principes dans les zones N et A tous secteurs confondus compris dans les espaces proches du rivage : sont autorisés par la loi Littoral uniquement réfection, extensions mesurées et annexes des habitations existantes et extension mesurée des bâtiments agricoles existants ainsi que leur mise aux normes. Les installations ou les constructions liées à des services publics et à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau, notamment les installations et constructions salicoles sont autorisées.</p> <p>Le PLU a choisi de classer la quasi-totalité de son territoire agricole et naturel comme ERCL et donc de se référer à la réglementation la plus stricte entre les ERCL et</p> |

|                                    |                                                                                |                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                    |                                                                                |                                                                                  | <p>les EPR uniquement.<br/>Autrement dit l'extension des bâtiments existants est interdite à l'exception des aménagements légers permis par l'article R.121-5.</p> <p>- zones U l'évolution de l'existant est permis, aucune extension de l'urbanisation déjà présente n'est admise dans les EPR.</p>                                                                                                                                                              |
| <b>Coupures d'urbanisation</b>     | - Zone Nn ou As dans le PLU.                                                   | - les agglomérations et les villages sont en dehors des coupures d'urbanisation. | - les coupures sont traduites en zone N et A pour les espaces les plus proches de l'eau, essentiellement naturelles qui préservent la coupure entre des entités bâties. Les dispositions des ERCL s'appliquent et limitent les évolutions de l'urbanisation uniquement aux extensions mesurées et à la réfection de l'existant. Les exploitations agricoles salicoles disposent d'une dérogation pour installer les aménagements nécessaires aux cultures marines. |
| <b>Espaces boisés significatif</b> | - classement en Espaces Boisés Classés (EBC) représentés par une aire hachurée | - les agglomérations et les villages sont en dehors des EBC.                     | <p>- les dispositions des articles L. 113-1 et L. 113-2 du code de l'urbanisme sont applicables sur les secteurs situés en espaces boisés classés. Si ces articles n'interdisent pas toute construction, ils prohibent tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.</p> <p>- dans les espaces boisés classés, les coupes et</p>                           |

|                                     |                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                         |
|-------------------------------------|-------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                     |                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4 du code de l'urbanisme, sauf dans les cas prévus par le code forestier.                                                         |
| <b>Reste du territoire communal</b> | - les règles de zones s'appliquent. | <p>- zones U classiques avec toutes ses déclinaisons dont les équipements existants en continuité des agglomérations.</p> <p>- zones 1AU et 2AU lorsqu'une extension de l'enveloppe urbaine existante est prévue. Ces zones sont en continuité des agglomérations, des zones déjà urbanisés caractérisées par un nombre et une densité significative de constructions.</p> <p>- La notion de continuité est analyser selon les critères de la distance par rapport à l'agglomération, le caractère urbanisé ou non des parcelles contiguës au projet et la configuration des lieux.</p> | Les zones A et N sont communes pour les espaces soumis à des dispositions de la loi Littoral et les espaces en dehors des périmètres précis (espaces proches, espaces remarquables, EBC, coupure d'urbanisation, etc.). |

## COMPATIBILITE AVEC LE SDAGE BASSIN RHONE-MEDITERRANEE 2022-2027

Le SDAGE Rhône-Méditerranée a pour vocation d'orienter et de planifier la gestion de l'eau à l'échelle du bassin ; il concerne donc toutes les communes du SCoT. Il bénéficie d'une légitimité politique et d'une portée juridique. Révisé tous les 6 ans, il fixe les orientations fondamentales pour une gestion équilibrée de la ressource en eau et intègre les obligations définies par la Directive Cadre sur l'Eau ainsi que les orientations de la conférence environnementale. Suite à son adoption à l'unanimité par le comité de bassin Rhône-Méditerranée lors de sa séance du 18 mars 2022, le SDAGE 2022-2027 et son programme de mesure ont été arrêtés par le préfet coordonnateur de bassin le 21 mars 2022. Il fixe la stratégie 2022-2027 du bassin Rhône-Méditerranée pour l'atteinte du bon état des milieux aquatiques ainsi que les actions à mener pour atteindre cet objectif.

Les orientations fondamentales ciblées sont les suivantes :

- S'adapter aux effets du changement climatique ;
- Privilégier la prévention et les interventions à la source pour plus d'efficacité ;
- Concrétiser la mise en œuvre du principe de non-dégradation des milieux aquatiques ;
- Prendre en compte les enjeux sociaux et économiques des politiques de l'eau ;
- Renforcer la gouvernance locale de l'eau pour assurer une gestion intégrée des enjeux ;
- Lutter contre les pollutions, en mettant la priorité sur les pollutions par les substances dangereuses et la protection de la santé ;
- Préserver et restaurer le fonctionnement des milieux aquatiques et des zones humides ;
- Atteindre et préserver l'équilibre quantitatif en améliorant le partage de la ressource en eau et en anticipant l'avenir ;
- Augmenter la sécurité des populations exposées aux inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques.

Le tableau ci-après justifie la manière dont la procédure prend en compte les objectifs du SDAGE.

| ORIENTATIONS FONDAMENTALES ET OBJECTIFS DU SDAGE                                   | COMPTABILITE DU PLU                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| S'adapter aux effets du changement climatique                                      | Le PADD comporte un axe "Préserver la naturalité du territoire, ses paysages et lutter contre le réchauffement climatique ». Il s'agit notamment d'encadrer l'urbanisation, par des principes de végétalisation (lutter contre les îlots de chaleur), préserver les milieux naturels captant du CO2, tendre vers l'exemplarité environnementale dans les opérations d'aménagement d'ensemble et limiter l'imperméabilisation en dehors des espaces déjà urbanisés.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Privilégier la prévention et les interventions à la source pour plus d'efficacité  | La préservation des milieux naturels actée par le PLU permet d'en préserver les services écosystémiques, dont l'infiltration des eaux pluviales, l'épuration de l'eau, la stabilisation des sols, la captation et le stockage carbone.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Concrétiser la mise en œuvre du principe de non-dégradation des milieux aquatiques | <p>Le PADD inscrit la préservation de la trame verte et bleue (orientation 2C). les éléments identifiés au titre du L.151-23 doivent être protégés, notamment les zones humides. Dans la trame bleue, « les constructions nouvelles sont interdites, seules les extensions peuvent être autorisées à la condition de ne pas altérer les fonctions écologiques et à la condition d'augmenter leur emprise au sol de façon limitée.</p> <p>Pour les aménagements de surfaces, seules 10% des surfaces pourront être imperméabilisées.</p> <p>Le PADD prévoit de préserver les cours d'eau et les milieux humides associés, en tant qu'espaces clefs du bio climatisme, en maintenant leurs fonctionnalités écologique et hydraulique et en intégrant dans les projets une marge de recul suffisante en cas d'aménagement à proximité (Vidourle, Canal de Bougidou, étang de la</p> |

|                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                     | <p>Marette, étang de la Ville par exemple). Il prévoit aussi de maintenir et restituer les continuités hydrauliques et conserver un espace non aedificandi pour garantir l'entretien en bordure des cours d'eau/canaux/surfaces en eau et limiter l'imperméabilisation des sols de mettre en place les ouvrages en faveur des continuités hydrauliques.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Prendre en compte les enjeux économiques et sociaux des politiques de l'eau                                                         | Le PLU n'est pas concerné.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Renforcer la gouvernance locale de l'eau pour assurer une gestion intégrée des enjeux                                               | Le PLU n'est pas concerné.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Lutter contre les pollutions, en mettant la priorité sur les pollutions par les substances dangereuses et la protection de la santé | <p>Le PLU n'a pas de levier direct sur ces sujets. Il peut en revanche participer à la limitation des pollutions en préservant les milieux naturels (à travers la trame verte et bleue) et en limitant l'imperméabilisation des sols.</p> <p>Le Règlement enjoint toute construction ou installation à évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Préserver et restaurer le fonctionnement naturel des milieux aquatiques et des zones humides                                        | <p>Le PADD inscrit la préservation de la trame verte et bleue (orientation 2C). les éléments identifiés au titre du L.151-23 doivent être protégés, notamment les zones humides. Dans la trame bleue, « les constructions nouvelles sont interdites, seules les extensions peuvent être autorisées à la condition de ne pas altérer les fonctions écologiques et à la condition d'augmenter leur emprise au sol de façon limitée.</p> <p>Pour les aménagements de surfaces, seules 10% des surfaces pourront être imperméabilisées.</p> <p>Le PADD prévoit de préserver les cours d'eau et les milieux humides associés, en tant qu'espaces clefs du bio climatisme, en maintenant leurs fonctionnalités écologique et hydraulique et en intégrant</p> |

|                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                          | <p>dans les projets une marge de recul suffisante en cas d'aménagement à proximité (Vidourle, Canal de Bougidou, étang de la Marette, étang de la Ville par exemple). Il prévoit aussi de maintenir et restituer les continuités hydrauliques et conserver un espace non aedificandi pour garantir l'entretien en bordure des cours d'eau/canaux/surfaces en eau et limiter l'imperméabilisation des sols de mettre en place les ouvrages en faveur des continuités hydrauliques.</p>                       |
| <p>Atteindre et préserver l'équilibre quantitatif en améliorant le partage de la ressource en eau et en anticipant l'avenir</p>          | <p>Dans l'orientation 2C/, le PADD inscrit la pérennisation de la ressource en eau : il s'agit de protéger les sources d'approvisionnement et maîtriser l'urbanisation (optimiser les réseaux, protéger les secteurs stratégiques de la ressource en eau, intégrer la présence de l'eau dans les projets)</p> <p>Le Règlement précise que « les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement et l'infiltration des eaux pluviales directement et exclusivement sur la parcelle. »</p> |
| <p>Augmenter la sécurité des populations exposées aux inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques.</p> | <p>Le PADD prévoit d'assurer la protection des biens et des personnes au regard des risques naturels prévisibles (inondation particulièrement).</p> <p>Le PPR en vigueur s'impose au PLU et est reporté sur le zonage.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

## COMPATIBILITE AVEC LE PGRI BASSIN RHONE-MEDITERRANEE 2022-2027

La révision du PGRI a été menée en parallèle de la révision du SDAGE, avec un enjeu fort d'articulation des dispositifs de concertation et du contenu en particulier sur les volets gestion de l'aléa, gouvernance et accompagnement de la GEMAPI.

Le tableau ci-après justifie la manière dont la procédure prend en compte les objectifs du PGRI :

| ORIENTATIONS FONDAMENTALES ET OBJECTIFS DU PGRI                                                                                                | COMPTABILITE DU PLU                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>GO n°1 Mieux prendre en compte le risque dans l'aménagement et maîtriser le coût des dommages liés à l'inondation</b>                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Améliorer la connaissance et réduire la vulnérabilité du territoire                                                                            | Le PLU n'a pas vocation à améliorer la connaissance. Le PPR en vigueur s'impose au PLU et est reporté sur le zonage, la réduction de la vulnérabilité du territoire est donc traitée par ce document.                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Respecter les principes d'un aménagement du territoire intégrant les risques d'inondations                                                     | Comme le règlement impose pour les zones urbaines que « les aménagements réalisés sur tout terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public les collectant », et qu'il prévoit pour toute les zones qu'en « matière de gestion des écoulements pluviaux, la politique de maîtrise des ruissellements est basée sur le principe de compensation des effets négatifs à l'imperméabilisation des sols » on estime que l'aléa inondation est maîtrisé localement. |
| <b>GO n°2 Augmenter la sécurité des populations exposées aux inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Agir sur les capacités d'écoulement                                                                                                            | Comme le règlement impose pour les zones urbaines que « les aménagements réalisés sur tout terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public les collectant », et qu'il prévoit pour toute les zones qu'en « matière de gestion des écoulements pluviaux, la politique de maîtrise des ruissellements est basée sur le principe de compensation des effets négatifs à l'imperméabilisation des                                                                 |

|                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                      | sols » on estime que l'aléa inondation est maitrisé localement.                                                                                                                                                                                                                       |
| Prendre en compte les risques torrentiels                                                                                                            | La commune d'Aigues-Mortes voit son territoire entièrement soumis au risque inondation par l'effet de différents aléas (submersion, inondation du Rhône et du Vidourle).<br><br>Les dispositions réglementaires du PPR s'imposent sur toute la commune et s'ajoutent à celles du PLU. |
| Prendre en compte l'érosion côtière du littoral                                                                                                      | L'inconstructibilité dans la bande des 100 mètres est respectée ce qui limite également l'exposition des populations aux risques littoraux.                                                                                                                                           |
| Assurer la performance des systèmes de protection                                                                                                    | Le PLU n'est pas concerné.                                                                                                                                                                                                                                                            |
| GO N°3 Améliorer la résilience des territoires exposés                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Agir sur la surveillance et la prévision                                                                                                             | Le PLU n'est pas concerné.                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Se préparer à la crise et apprendre à mieux vivre avec les inondations                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Développer la conscience du risque des populations par la sensibilisation, le développement de la mémoire du risque et la diffusion de l'information |                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| GO n°4 Organiser les acteurs et les compétences                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| favoriser la synergie entre les différentes politiques publiques                                                                                     | Le PLU n'est pas concerné.                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Garantir un cadre de performance pour la gestion des ouvrages de protection                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| GO N°5 Développer la connaissance sur les phénomènes et les risques d'inondation                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

|                                                         |                            |
|---------------------------------------------------------|----------------------------|
|                                                         |                            |
| Développer la connaissance sur les risques d'inondation | Le PLU n'est pas concerné. |
| Améliorer le partage de la connaissance                 |                            |

## **COMPATIBILITE AVEC LE PCAET DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNE DE CAMARGUE**

Le PCAET de la CC Terre de Camargue approuvé le 8 février 2024. L'évaluation environnementale rend compte de la compatibilité du PLU avec le PCAET.

## COMPATIBILITE AVEC LE SCHEMA DEPARTEMENTAL D'ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE

Le schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage est un outil de programmation d'équipements publics d'accueil, d'équipements à usage privé d'habitat et d'interventions destinées à l'inscription dans la vie sociale des gens du voyage. Il constitue le document pivot de la politique publique déclinée localement auprès des gens du voyage.

Le schéma département d'accueil des gens du voyage prévoit pour l'intercommunalité Terre de Camargue plusieurs projets d'aménagement :

- **Aigues-mortes** : création d'une aire permanente de 20 places
- **Le Grau-du-Roi** : création de 80 places (60 places à vocation d'aire de passage et 20 places pour une aire permanente) ;
- **Saint-Laurent-d'Aigouze** : création d'habitat adapté ou de terrains familiaux.

La commune d'Aigues-Mortes ne peut prévoir dans le PLU la réalisation d'une aire d'accueil des gens du voyage pour plusieurs raisons :

- **Au titre de la loi Littoral** : En dehors de la zone considérée comme déjà urbanisée de la commune, incluant le secteur d'extension du Mas d'Avon, le territoire communal est considéré comme un espace remarquable caractéristique du littoral (ERC). D'autre part, le principe d'urbanisation en continuité de l'existant s'applique.
- **Au titre du PPRI** : Le PPRI, approuvé en 2022, interdit dans l'ensemble des zonages la création d'une aire d'accueil des gens du voyage.

Les contraintes légales et réglementaires, ou liées à des considérations tenant à l'environnement, au patrimoine ou la sécurité publique, à la commune rendent non réalisables l'aménagement d'une aire d'accueil des gens du voyage sur le territoire.

## OBLIGATION DE PRISE EN COMPTE

Malgré l'application du SCoT du Grand Narbonne sur le territoire, il est réalisée la démonstration de la prise en compte de ces documents suivants :

- Schéma régional de développement de l'aquaculture marine Languedoc Roussillon
- Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) Languedoc Roussillon
- Schéma départemental de carrières

Ces documents sont compatibles ou sont déjà pris en compte avec/dans le SCoT, la prise en compte dans le PLU est explicitée à titre indicatif.

## Schéma régional de développement de l'aquaculture marine Languedoc Roussillon

La commission européenne « invite tous les États membres à développer des systèmes de planification de l'espace tenant pleinement compte de l'importance stratégique de l'aquaculture » (Communication de la Commission au Parlement européen et au Conseil du 8 avril 2009). C'est dans cette même logique que s'inscrit l'engagement 61 du « Grenelle de la mer » de juillet 2009, qui conclut à la nécessité de confier aux aquaculteurs les espaces nécessaires et de prévenir les conflits d'usages en développant une approche de planification stratégique.

Ainsi, dans le but d'assurer le développement des activités aquacoles marines en harmonie avec les autres activités littorales, l'article L 923-1-1 du code rural et de la pêche maritime issu de la loi de modernisation de l'agriculture et de la pêche du 27 juillet 2010, prévoit l'élaboration par les préfets de régions littorales de schémas régionaux de développement de l'aquaculture marine.

La mise en place des schémas régionaux de développement de l'aquaculture marine (SRDAM) s'effectue en application de l'article L 923-1-1 du code rural et de la pêche maritime issu de la loi de modernisation de l'agriculture et de la pêche du 27 juillet 2010. Cet article prévoit que doivent être recensés, dans chaque région du littoral métropolitain, les sites existants et les sites propices au développement de l'aquaculture marine (conchyliculture, pisciculture marine et autres cultures marines).

Leur étendue territoriale est précisée par le décret n°2011-888 du 26 juillet 2011 : le périmètre concerné par ces schémas est le domaine public maritime et le territoire des communes littorales. Une fois adoptés par arrêté du préfet de région, ces schémas devront être pris en compte lors de l'instruction des autorisations d'utilisation du domaine public maritime. L'ensemble des procédures (étude d'impact et évaluation d'incidence Natura 2000 en particulier) prévues dans le cadre de l'autorisation d'exploitation de cultures marines ou dans le cadre du régime des installations classées pour la protection de l'environnement (pisciculture), restent cependant nécessaires avant la mise en place de toute nouvelle installation. Ces schémas ont vocation à être pris en compte lors de l'élaboration du Document Stratégique de Façade, outil de mise en œuvre de la politique maritime intégrée.

Le schéma régional de développement de l'aquaculture marine en Languedoc Roussillon a été validé le 1er août 2014 par arrêté préfectoral du Préfet de Région.

## Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) Languedoc Roussillon

Le SRCE a été adopté le 20 novembre 2015 par arrêté du préfet de région, après approbation par le Conseil régional le 23 octobre 2015.

Le Schéma a pour objectifs :

- D'une logique de conservation de la nature emblématique à un réseau écologique intégré aux territoires
- Préserver et restaurer un réseau écologique : ménager notre territoire
- Faire émerger un modèle plus harmonieux d'aménagement du territoire
- Donner de la cohérence aux actions de conservation et de restauration de la biodiversité

Les espaces identifiés dans le schéma sont reportés au SRADDET. Le chapitre sur la compatibilité du PLU avec le SRADDET détaille l'application des trames vertes et bleues et des réservoirs de biodiversité dans le PLU.

## Schéma départemental des carrières

Le schéma doit constituer un instrument d'aide à la décision du Préfet lorsque celui-ci autorise les exploitations de carrières en application de la législation des installations classées. Ces autorisations doivent être compatibles avec les orientations et objectifs définis par le schéma, celui-ci devant être cohérent avec les autres instruments planificateurs élaborés par les pouvoirs publics, notamment les Schémas Directeurs d'Aménagement des Eaux (SDAGE) et les Schémas d'Aménagement des Eaux (SAGE).

Le schéma définit les conditions générales d'implantation des carrières dans le département. Il prend en compte l'intérêt économique national, les ressources et les besoins en matériaux du département et des départements voisins, la protection des paysages, des sites et des milieux naturels sensibles, la nécessité d'une gestion équilibrée de l'espace, tout en favorisant une utilisation économe des matières premières. Il fixe les objectifs à atteindre en matière de remise en état et de réaménagement des sites.

Le schéma départemental des carrières est avant tout l'occasion d'une réflexion approfondie et prospective, non seulement sur l'impact de l'activité des carrières sur l'environnement mais, à un degré plus large, sur la politique des matériaux dans le département. Il se place dans le cadre d'une stratégie environnementale durable. Il doit conduire à assurer une gestion rationnelle et optimale des ressources et à une meilleure protection de l'environnement.

Le PLU prend compte du Schéma départemental du Gard en garantissant le maintien de la qualité environnementale du territoire (les eaux, les espaces naturels, la gestion des risques, l'interdiction de carrières et de dépôts aux endroits non appropriés, etc.).

Le territoire ne comportant pas une filière développée dans l'industrie de l'extraction des matériaux, il appartient aux entreprises locales de BTP et de transports de matériaux de respecter la réglementation en vigueur et les documents supérieurs.

# **PARTIE 3 : JUSTIFICATION DES CHOIX EFFECTUES POUR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE**

## JUSTIFICATIONS DES ORIENTATIONS DU PADD

Par délibération du Conseil Municipal en date du 22 septembre 2020, la commune a prescrit la révision générale du Plan Local d'Urbanisme. Il s'agit de traduire une politique volontariste de planification du développement communal, s'appuyant sur le contexte local et les orientations souhaitées par la commune. La révision du Plan Local d'Urbanisme permet également de prendre en compte les nouvelles exigences réglementaires (loi Climat et Résilience, loi ALUR notamment).

La révision du PLU, dans le respect de l'article L151-1 du Code de l'Urbanisme, traduit une politique volontariste de planification du développement communal qui s'appuie sur l'analyse du contexte local, sur les orientations souhaitées par la commune, et en compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale du Grand Narbonne.

Le PADD met ainsi en perspective l'avenir du territoire de Leucate puis définit avec ses orientations générales et objectifs, sa politique d'aménagement et de développement territorial pour les 15 prochaines années.

Le PADD du PLU a été débattu le 29 janvier 2025 en conseil municipal.

| <b>Axe 1 : assurer l'avenir : se loger, bien vivre-ensemble et travailler</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>1A : Stimuler l'offre de logement pour l'habitat permanent et assurer un équilibre générationnel</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b><i>Orientations générales du PADD</i></b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <b><i>Traduction dans le règlement et les OAP</i></b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <p><b>Soutenir un rythme de production de logements tout type confondu</b> en produisant 53 logements/an en moyenne soit environ 800 logements supplémentaires en 15 ans et ainsi stabiliser la croissance démographique à environ 0.3% sur les 15 prochaines années pour assurer la réponse aux besoins des ménages, le dynamisme et les équilibres de la commune, et le maintien des équipements publics, en particulier les équipements scolaires.</p> <p><b>Attirer les jeunes en développant une offre de logements accessibles</b> à la fois pour de l'accession à la propriété et pour le locatif en poursuivant la production de logements abordables dans des opérations d'ensemble et intégrés (accessibilité ...) en visant un objectif de 30% de logements locatifs sociaux et abordables à produire sur les 15 ans du PLU.</p> <p><b>Diversifier l'offre en logements pour faciliter le parcours résidentiel complet sur la commune et répondre aux besoins :</b> accentuer la part des petits logements pour les jeunes, ménages sans enfants, personnes âgées tout en continuant à développer le parc des plus grands logements pour les familles, logements spécifiques adaptés...</p> <p><b>Accompagner l'accueil des personnes âgées</b> avec des structures d'accueil adaptées innovantes.</p> <p><b>Promouvoir dans les opérations d'aménagement d'ensemble de la mixité intergénérationnelle</b> et des logements aidés.</p> <p><b>Conforter l'attractivité du centre-ville</b> notamment à travers la rénovation du parc de logements existants.</p> | <p>Le PLU identifie des secteurs au sein de la zone UD, situé à proximité du centre-ville comme comportant un potentiel d'intensification urbaine en dents creuses. La zone UB dispose également de quelques espaces libres pouvant être densifié au regard des règles d'emprise au sol.</p> <p>Les OAP prévoient la majorité de la production de logement souhaité sur ces 15 prochaines années avec 700 logements programmés, dont la moitié le seront en densification et en renouvellement urbain à proximité du centre-ville.</p> <p>Les OAP permettront une diversification de l'offre en logements avec environ 35% en logements sociaux et la création de logements de petites tailles.</p> <p>L'OAP N°5 du Tennis otamment prévoit un ensemble résidentiel à densité élevée d'environ 20 logement en habitat partagé, inclusif et avec la totalité des logements à vocation sociale au titre de l'article L. 302-5 du Code de la Construction et de l'Habitat.</p> |

**1B : Assurer des bonnes conditions de fonctionnement pour tous**

**Créer un nouveau franchissement du canal** comme nouvelle entrée de ville, via le Chemin du Mas d'Avon afin de diffuser les flux et désengorger le centre-ville en période touristique.

**Hiérarchiser et renforcer le maillage viaire structurant** pour améliorer l'accès au centre, désengorger les quartiers Est/ Nord et Centre et ainsi capter les flux en amont du centre-ville par des parkings de délestage.

**Développer une offre en stationnement complémentaire** à celle du centre-ville pour soulager les aires de stationnement en centre-ville (par exemple, création d'un parking aux abords du pôle Constance ou en entrée de ville nord pour accueillir les bus et véhicules de tourisme).

**Créer un pôle d'échange multimodal** sur le site de la gare pour les déplacements du quotidien et touristique à proximité du centre-ville et favoriser l'accès au centre-ville avec des modes actifs.

**Requalifier ou réorganiser les stationnements existants** (qualification paysagère) tout en maintenant les capacités de stationnement dans le secteur.

**Réorganiser l'offre en aire de camping-car sur le parking Mézy** pour une meilleure organisation fonctionnelle des flux.

**Améliorer le maillage viaire inter-quartier** en créant des liaisons par le biais notamment d'opérations d'ensemble facilitant les circulations quotidiennes.

**Développer les alternatives en transport en commun de type navette routière ou liaisons fluviales par un bateau-bus** (entre le nouveau parking nord et le centre-ville en saison estivale pour permettre le report des stationnements des véhicules touristiques et offrir une alternative à la voiture pour accéder au centre-ville).

L'OAP du Bosquet prévoit la requalification du chemin du Mas d'Avon pour y intégrer un cheminement modes actifs dissocié de l'opération d'habitat.

L'ensemble des OAP contiennent, des liaisons piétonnes à créer, des principes de continuité piétonne ou encore des cheminements doux à conforter ou créer.

L'OAP sur le secteur Route de Nîmes prévoit :

- La création d'un pôle d'échange multimodale à la gare,
- La requalification de la route de Nîmes (D979) en vue d'améliorer les déplacements doux
- L'aménagement d'un nouveau franchissement pour créer une 3<sup>ème</sup> entrée de ville pour désengorger les flux de la route de Nîmes, en lien avec le Conseil Départemental.
- La création des perméabilités douces entre la D979 et le cana pour permettre un meilleur maillage avec la viaRhona.
- La création d'une voie partagée avenue du pont de Provence pour un meilleur partage de la voirie entre les modes de déplacement
- L'aménagement des stationnements publics pour compléter l'offre pour les visiteurs en particulier les bus touristiques au giratoire du sel
- La désimperméabilisations de grandes nappes de parkings de la zone commerciale pour améliorer la perméabilité des sols et le paysagement

Le règlement prévoit pour les opérations présentant une taille importante sont recherchés, par leur conception, leurs caractéristiques, leur profil, la nature et la qualité de leur aménagement minéral et végétal, l'agrément et la sécurité des déplacements de tous les utilisateurs, ainsi que la continuité du maillage des modes doux lorsque cela s'avère possible.

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Poursuivre la mise en réseau des cheminements doux (piétons, vélos)</b> à l'échelle de la ville, la connexion avec la viaRhona, <b>requalifier les quais, les berges des canaux</b> pour faciliter les circulations douces et développer le réseau cyclable en s'appuyant sur les cours d'eau.</p> <p>Permettre l'<b>aménagement sur le Pont Rouge</b> pour mettre en sécurité les cyclistes et les piétons en coordination avec le Conseil Départemental.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <p>En lien avec le développement et la sécurisation des mobilités douces un emplacement réservé se situe sur le Pont Rouge.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <p><b>1C : Renforcer la dynamique économique et touristique</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <p><b>Conforter le centre-ville comme centralité</b> du quotidien et touristique, lieu de vie animé : maintien des commerces dans les polarités du centre-ville, diversification des commerces et services et conforter le parc de logements de résidences principales.</p> <p><b>Requalifier et encadrer le développement de l'activité commerciale</b> en entrée de ville Route de Nîmes.</p> <p><b>Orienter les grandes et moyennes surfaces commerciales sur les zones commerciales périphériques.</b></p> <p><b>Conforter la zone d'activités Terres de Camargue</b> dans son rôle de polarité économique dans l'intercommunalité : mobiliser le foncier libre, mutation et densification.</p> <p><b>Accompagner le développement touristique</b> en lien avec les activités traditionnelles du territoire.</p> <p><b>Favoriser le développement d'une offre en hébergement touristique privilégiant la qualité.</b></p> <p>Répondre au besoin de <b>logements pour les travailleurs saisonniers.</b></p> <p><b>Accompagner la diversification des activités des Salins</b>, site emblématique d'Aigues-Mortes, vers de l'hébergement touristique et avec la requalification de la zone d'accueil touristique.</p> | <p>L'OAP N°6 – route de Nîmes prévoit :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La création des secteurs avec des fonctions dominantes : commerces, habitat, mixte (commerce, habitat, hébergement touristique)</li> <li>- Le maintien et la favorisation des rdc actifs sur les secteurs en accroche avec le futur PEM de la gare</li> </ul> <p>Les enjeux et objectifs portés par l'OAP 7 des Salins, sont d'accompagner la requalification paysagère de la zone touristique, la diversification et la montée en gamme des hébergements touristique sur la commune. Pour cela, la zone est définie comme la nouvelle zone touristique des Salins du Midi qui accueillera :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Une nouvelle boutique, produits et souvenirs et un musée consacré aux productions locales (sel et vin) dans les deux bâtiments existants situées à la pointe Sud-Est de la zone qui seront conservés et réhabilités</li> <li>- 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,</li> </ul> <p>Les grandes et moyennes surfaces commerciales sont fléchées en périphérie d'Aigues-Mortes sur le secteur UE correspondant à la zone d'activités Terre de Camargue. Il s'agit du seul zonage qui n'a pas de réelle restriction (interdiction, de taille...) concernant le commerce.</p> |

|                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Pérenniser la filière agricole et promouvoir la production agricole locale</b> (activité salicole, viticulture, élevage,...), les circuits courts et la diversité des activités, favoriser la reconquête agricole.</p> | <p>Les OAP prévues viennent, à la fois renforcer la création de mixité sociale tout en répondant aux besoins des habitants avec la production de logements de tailles variées pouvant alors répondre au besoin de logements pour les travailleurs saisonniers.</p> <p>Le PLU vient autoriser dans son secteur UE correspondant à la zone d'activités Terre de Camargue, afin de la conforter dans son rôle de polarité économique dans :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le commerce et les activités de service à l'instar de l'artisanat et commerce de détail, la restauration, le commerce de gros, les activités de services avec accueil d'une clientèle, les hôtels et les autres hébergements touristique à l'exception des campings et caravaning.</li> <li>- Les équipements d'intérêt collectif et services publics comme les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées</li> <li>- Les autres activités des secteurs primaires, secondaire ou tertiaires à l'instar des constructions à usage industriel, entrepôt, bureau, centre des congrès et d'exposition et cuisine dédiée à la vente en ligne</li> </ul> <p>Le PLU identifie plusieurs zones agricoles correspondant aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le secteur Aa comme correspondant aux zones de richesses naturelles à protéger en raison de la valeur agricole des terres.</li> <li>- Le secteur AP comme correspondant aux zones de richesse naturelles à protéger en raison de la valeur agricole des terres</li> <li>- As correspondant au secteur d'exploitation salinière. Zone de richesses naturelles à protéger et en raison de la valeur agricole des terres avec ses qualités paysagères à préserver.</li> </ul> |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>Les secteurs UA et UAc, interdisent les changements de destinations des rez-de-chaussée commerciaux sur une durée de 5 ans à date d'approbation du PLU.</p> <p>La zone UT en termes d'artisanat et de commerce de détail autorise uniquement le commerce de détail et l'artisanat en lien avec l'activité des Salins.</p> |
|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## Axe 2 : assurer un développement réfléchi qui répond aux défis de la transition climatique

### 2A : Stimuler l'offre de logement pour l'habitat permanent et assurer un équilibre générationnel

| <b><i>Orientations générales du PADD</i></b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <b><i>Traduction dans le règlement et les OAP</i></b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Veiller au respect de la qualité et cohérence de l'urbanisation, réaliser des opérations de densification et/ou de renouvellement urbain ciblées</b> dans les secteurs stratégiques présentant un potentiel important à ce titre (superficie, localisation, accessibilité, sensibilités, ...) pour le développement du territoire en privilégiant des projets d'ensemble avec une densité maîtrisée, une mixité des typologies de bâtie, et le respect d'un minimum de 20% de logements sociaux ou abordables : secteur de la Pataquière, Chemin d'Esparron, l'ancien EID, secteur des Tennis par exemple.</p> <p><b>Développer le quartier du Mas d'Avon</b> dans un objectif de quartier à vivre : accueillir des équipements sportifs et de loisirs à vocation communale, répondre par la production de logements à une grande part des besoins de desserrement des ménages et d'accueil de population, favoriser la mixité sociale et intergénérationnelle (dont les jeunes ménages) dans une ambition de qualité urbaine, architecturale, paysagère et de haute valeur environnementale. Créer un quartier intégré harmonieusement dans le site et fixant la lisière urbaine.</p> <p><b>Développer la mixité fonctionnelle sur l'entrée de ville route de Nîmes en s'appuyant sur les secteurs mutables</b> pour créer un quartier à vivre.</p> | <p>Le PLU prévoit, que les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes. Les constructions devront présenter un aspect général soigné.</p> <p>Les OAP situées en densification et renouvellement urbain, sont situées sur les différents secteurs identifiés comme stratégiques (Pataquière, Rue du Viste, Chemin d'Esparron, Route de Nîmes, Tennis et Bosquet).</p> <p>L'OAP 8 concernant le Mas d'Avon, est vouée à 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.</p> <p>Pour cela il sera recherché des modes d'habiter innovant proposant par exemple des entrées individualisées, duplex, des espaces de vie communs etc.</p> <p>L'aménagement d'un plateau sportif pour tous est également prévu (gymnase, terrain de football, tennis, <i>pump track</i> ; parcours santé par exemple)</p> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Réduire la consommation d'espace prévue dans le PLU</b> en fixant une consommation d'espace d'au moins 50% à horizon 15 ans d'application du PLU. Environ une dizaine d'hectares seront mobilisés à vocation d'habitat et d'équipements publics. Aucune consommation d'espace à vocation économique en extension de l'urbanisation n'est prévue au projet.</p> <p><b>Mettre le territoire sur une trajectoire de Zéro Artificialisation Nette (ZAN) :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Flécher les espaces de renaturation et de désartificialisation en lien avec les enjeux écologiques et d'adaptation climatique du territoire</li> <li>➤ Limiter l'artificialisation des sols</li> <li>➤ Accentuer les efforts de modération de consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers en faisant porter l'effort autant sur les espaces résidentiels existants et futurs (densité) que sur les autres espaces fonctionnels (économie, équipements...)</li> </ul> <p><b>Travailler sur des formes urbaines mixtes qui permettent de tenir les objectifs de modération de la consommation de l'espace tout en répondant aux objectifs de cohérence et de qualité urbaine et d'accueil de population.</b> La densité moyenne minimum visée est de 30 logements/ha en moyenne en densification et en extension en tenant compte des caractéristiques des sites (site déjà partiellement urbanisé, contraintes de topographies, intégration paysagère, problématique des circulations et du stationnement ...),</p> <p>Anticiper les besoins pour des projets d'intérêt général pour porter et accompagner l'aménagement et le développement du territoire.</p> | <p>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. Il s'agit aussi d'organiser une future entrée de ville à long terme pour la commune.</p> <p>L'OAP 6 – Route de Nîmes prévoit d'organiser et séquencer la structure urbaine du secteur avec du renouvellement urbain, de la densification. Il sera question de développer de la mixité fonctionnelle à proximité de la gare.</p> <p>Le PLU prévoit une consommation d'environ 12 ha d'ENAF sur 15 ans à destination d'habitat et d'équipements publics, avec une majorité d'OAP situé en densification. Aucune OAP est à vocation économique. <u>En complément, la justification des choix du PLU concernant la trajectoire ZAN est présente dans la partie 8 du présent document.</u></p> <p>Dans l'OAP 6 – Route de Nîmes, il est prévu la désimperméabilisation des grandes nappes de parkings de la zone commerciale pour améliorer la perméabilité des sols et le paysagement.</p> <p>Dans l'OAP 7 – Salins, les emplacements de stationnement des véhicules légers seront traités en revêtements non imperméables, contribuant à la désimperméabilisation de la zone. De façon général afin d'atténuer les effets du changement climatique, il sera d'abord question de miser sur la végétalisation et la désimperméabilisation.</p> <p>A travers les différentes OAP il est prévu :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La création de noue paysagère</li> <li>- La création d'espace végétalisé en pleine terre</li> <li>- La création de transition végétale / frange végétale</li> <li>- La création d'espace vert de quartier</li> <li>- La création de cœur d'îlot végétalisé</li> <li>- Le maintien de poches arborées</li> <li>- La préservation de bosquets d'arbres</li> <li>- La réalisation de plantation ainsi que la conservation d'arbre</li> <li>- Le ménagement des abords de la VioRhôna</li> </ul> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <p>- La création, et conforter la végétalisation des abords de la ViaRhôna</p> <p>Le PLU prévoit que les espaces libres de toutes nouvelles constructions doivent être aménagés en espaces non imperméabilisés permettant l'infiltration des eaux pluviales.</p> <p>Les emplacements réservés, ainsi que les différentes OAP qui prévoient des équipements publics à l'instar de celle Route de Nîmes ( PEM ; parking public, ...) ou de Mas-d'Avon, (création de stationnements publics) ; sont le reflet d'une anticipation des besoins pour différents projets d'intérêt général.</p> <p>Le PLU à travers son règlement et ses OAP diversifie les formes urbaines. <u>En complément, les justifications concernant la création de logements, leur nombre et leur densité sont présentes à la suite du présent document.</u></p>                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>2B : assurer des bonnes conditions de fonctionnement pour tous</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <p><b>Valoriser le centre historique</b> en lien avec le Site Patrimonial Remarquable et le Grand Site de France : requalifier les espaces publics autour des remparts en améliorant la qualité des aménagements et la lecture urbaine, mettre en valeur l'entrée historique de la ville et les remparts.</p> <p><b>Valorisation des monuments emblématiques, protéger le patrimoine bâti remarquable</b> intra-muros et extra-muros en particulier l'habitat isolé traditionnel en permettant des possibilités d'évolution raisonnées (logement, activité, hébergement touristique).</p> <p><b>Garantir une qualité paysagère globale qualitative, représentative de la Camargue Gardoise</b> afin de ne pas créer une protection différenciée entre les sites protégés (SPR, site inscrit et classé) et le reste de la commune (entrées de ville, zone d'activité, espaces publics en dehors du périmètre de protection des abords ...).</p> | <p>Le PLU prévoit que les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux aux perspectives monumentales. Ces constructions et installations doivent, par leurs dimensions, volumes, aspects extérieurs et aménagements de leurs abords, contribuer à une qualité architecturale et environnementale visant leur insertion harmonieuse dans le quartier dans lequel elle s'inscrit.</p> <p>Les propositions architecturales doivent contribuer à une mise en valeur pertinente des quartiers dans lesquels les projets s'inscrivent. Cette mise en valeur peut se justifier par la prise en compte soit d'une part, de références architecturales traditionnelles présentes sur le territoire aigues-mortais, sans verser vers le façadisme ou le mimétisme, soit d'autre part, par une recherche visant à favoriser l'introduction d'une plus grande diversité architecturale cohérente avec son environnement.</p> <p>L'OAP 3- Esparron, prévoit la conservation ou la démolition/reconstruction de la forme</p> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Préserver le patrimoine traditionnel</b> avec l'aménagement d'un espace réservé aux traditions camarguaises.</p> <p><b>Valoriser et caractériser les entrées de ville</b> (giratoire des Flamands, route de Nîmes, D979 route du Grau du Roi) avec l'image d'Aigues-Mortes : paysages de la Camargue Gardoise, vues sur le patrimoine et la silhouette urbaine, etc.</p> <p><b>Améliorer la qualité paysagère de la zone d'activité Terres de Camargue</b> pour une meilleure intégration dans la structure paysagère communale.</p> <p><b>Promouvoir et renforcer la nature en ville</b> en confortant et ajustant l'équilibre entre végétal et urbain, <b>valoriser les abords du canal maritime</b> comme espace paysager participant à la nature en ville en restituant les chemins de halage, en dégagant les abords (chemin pédestre, viaRhona, renaturation...).</p> <p><b>Renforcer le végétal dans les quartiers par la création d'espace végétalisé récréatif</b>, zone de rencontres et d'échanges, aire de pique-nique, etc. en zone urbaine.</p> | <p>urbaine type mas provençal au centre du secteur pour préserver un îlot peu dense et représentatif de l'habitat de type mas. Le PLU prévoit que les monuments Historiques identifiées sur la commune font l'objet d'une classification à part.</p> <p>Le sous-secteur UAn prévoit que les constructions et les installations nécessaires à la valorisation du grand site de la Camargue Gardoise sont autorisées.</p> <p>Le PLU prévoit la zone UT située dans l'emprise des Salins du Midi en autorisant uniquement le commerce de détail et l'artisanat en lien avec l'activité des Salins.</p> <p>L'objectif des OAP 6 et 7 se concentre sur deux des entrées de ville d'Aigues Mortes. La première à travers le développement d'un quartier mixte à proximité de la gare, en favorisant le renouvellement urbain à travers une qualité architecturale en cohérence avec le site patrimonial remarquable à proximité. Et Tandis que, la seconde OAP, à proximité des salins se caractérisera comme la nouvelle zone touristique des Salins du Midi.</p> <p>L'OAP 6 – Route de Nîmes prévoit la création de perméabilités douces entre la D979 et le canal pour permettre un meilleur maillage avec la viaRhona. Elle prévoit également de ménager les abords de la ViaRhôna.</p> <p>Le règlement prévoit le classement d'éléments de patrimoine paysager à protéger au titre du L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Les OAP prévoient, d'assurer la transition végétale, la création de frange végétale, assurer la transition végétale... L'OAP 5 des Tennis, prévoit la conservation d'arbre ainsi que la réalisation de plantation. L'OAP 8 du Mas prévoit elle aussi la préservation de bosquets d'arbres ainsi que la restauration d'espace naturelle pour servir de support de gestion hydraulique.</p> <p>L'OAP 3 – Esparron prévoit la création d'espace vert de quartier.<br/>L'OAP 5 – Tennis ; prévoit la création d'un espace vert de convivialité.</p> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## 2C : renforcer la dynamique économique et touristique

### **Préserver strictement les espaces et les milieux naturels** restants sur la commune

Assurer les fonctionnalités écologiques des corridors écologique : Pinède de Malamousque, Bois de Quincandon ou de la Fangassière, Bois des Mas du Petit et du Grand Chaumont, étang de la Marette, étang de Caitives, ...

**Préserver les cours d'eau et les milieux humides associés**, espaces clefs du bio climatisme, en maintenant leurs fonctionnalités écologique et hydraulique et en intégrant dans les projets une marge de recul suffisante en cas d'aménagement à proximité (Vidourle, Canal de Bougidou, étang de la Marette, étang de la Ville par exemple).

**Protéger la trame verte et bleue**, regroupant les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques, dans et en-dehors des espaces urbanisés, tout en permettant leurs mises en valeur, ainsi que la préservation et remise en bon état de certains corridors écologiques.

**Lutter contre les phénomènes de cabanisation et de mitage** dans les zones agricoles et naturelles.

**Protéger les grands ensembles paysagers naturels et agricoles** et leurs structures paysagères : prés-salés, étangs, marais, boisement par exemple.

**Maintenir voire renforcer le maillage bocager** support de biodiversité pour une faune/flore spécifique comme support de fonctionnement écologique.

**Assurer la protection des biens et des personnes** au regard des risques naturels prévisibles (inondation particulièrement).

**Lutter contre les îlots de chaleur** notamment en dédensifiant certains cœurs d'îlot en particulier au sein de la Cité, en intégrant des espaces végétalisés dans les opérations, en préservant certains îlots

Le PLU prévoit pour la trame verte que les arbres, haies et bosquets isolés doivent être préservés, sauf si les contraintes d'exploitation le justifient et que leur suppression est compensée à valeur équivalente à proximité immédiate. L'implantation des aménagements, installations et constructions doit prendre en compte les enjeux de perméabilité écologique en préservant le linéaire de haies existant, les bandes enherbées et les zones humides présentes sur les secteurs identifiés.

Pour la trame bleue il est prévu une interdiction des constructions nouvelles pour les aménagements de surfaces, seules 10% pourront être imperméabilisées. Dans les ripisylves, la continuité du boisement doit être assurée par le maintien des arbres de haute tige. L'aménagement de cheminements sur les berges est autorisé sous condition qu'il soit perméable, d'une emprise restreinte pour limiter le piétinement.

L'ensemble des espaces, des milieux et des trames naturels, agricoles et aquatiques nécessaires à la préservation de la biodiversité et à la valorisation des paysages sont protégés à travers un règlement respectant la loi Littoral en imposant :

- L'interdiction d'étendre l'urbanisation en discontinuité, seule les exploitations agricoles et forestières peuvent s'y développer en dehors des règles applicables aux Espaces Remarquables et Caractéristiques du Littoral. L'évolution de l'existant et diverses dérogations prévues par le Code de l'urbanisme sont également prévus.
- L'encadrement des aménagements légers autorisés par décret dans les Espaces Remarquables et Caractéristiques du Littoral. Les cultures marines et les activités économiques exigeant la proximité immédiates de l'eau sont autorisées sous-condition.
- En classant les Espaces Boisés Significatifs de la loi Littoral en EBC.

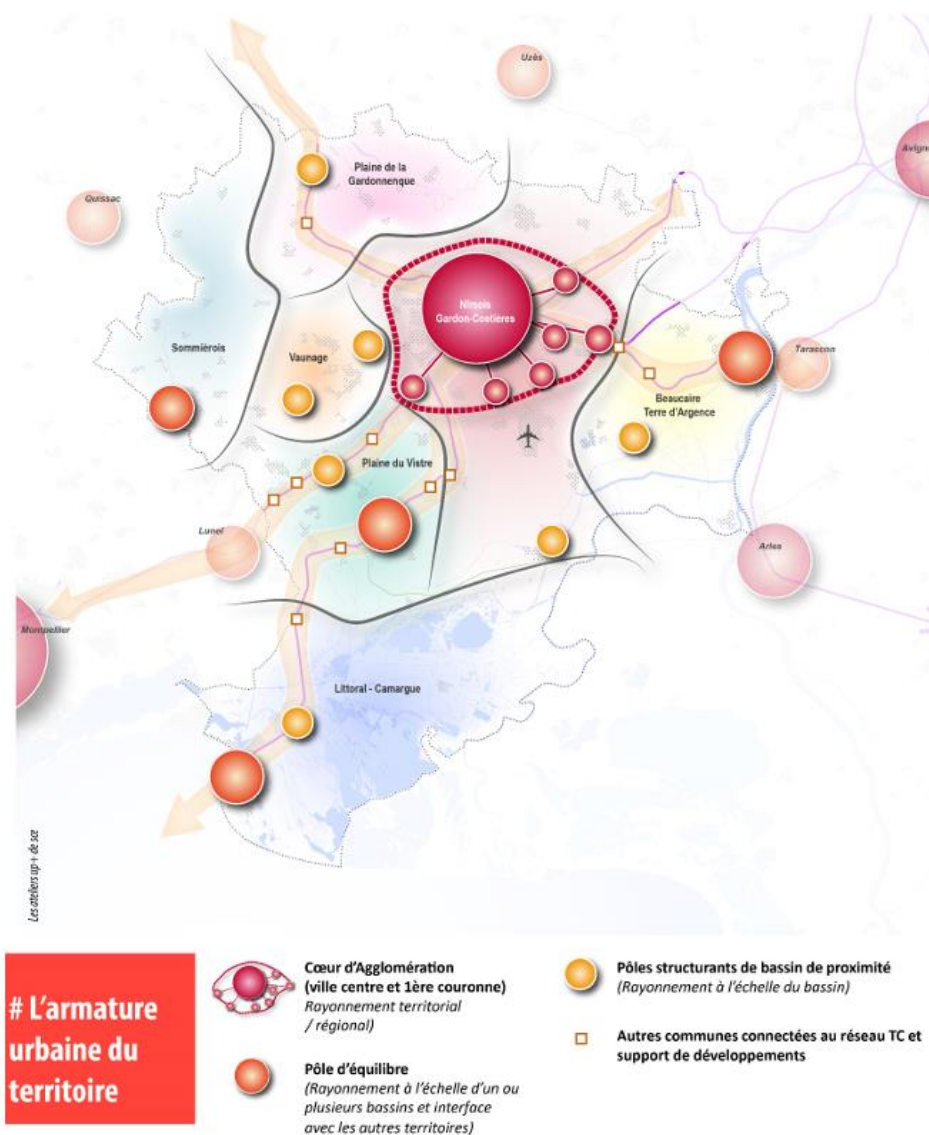
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>végétalisés existants (parc privé, jardins privés ...) en zone urbanisée qui y participent.</p> <p><b>Préserver les milieux naturels captant du CO<sup>2</sup></b> (boisement, zones humides, zones agricoles...).</p> <p><b>Promouvoir l'amélioration des performances énergétiques et environnementales</b> des bâtiments dans les opérations nouvelles ou dans l'existant, dans les équipements publics.</p> <p><b>Tendre vers l'exemplarité environnementale</b> dans les opérations d'aménagement d'ensemble et limiter l'imperméabilisation en dehors des espaces déjà urbanisés.</p> <p><b>Privilégier la production d'énergie renouvelable sur des secteurs déjà anthropisés</b> (parking, bâtiment, ...) en tenant compte de l'intégration paysagère et de la protection du patrimoine au regard des caractéristiques de la commune, et favoriser le développement des énergies renouvelables dans les nouvelles opérations (par exemple le Mas d'Avon).</p> <p><b>Maintenir et restituer les continuités hydrauliques</b> et conserver un espace non aedificandi pour garantir l'entretien en bordure des cours d'eau/canaux/surfaces en eau et limiter l'imperméabilisation des sols (favoriser les dispositifs d'infiltration dans la gestion des eaux pluviales), de mettre en place les ouvrages en faveur des continuités hydrauliques.</p> <p><b>Assurer la pérennité de la ressource en eau</b> en protégeant les sources d'approvisionnement et en maîtrisant l'urbanisation : optimiser les réseaux (atteindre de bons niveaux de rendement, éviter les pertes,) protéger les secteurs stratégiques de la ressource en eau, intégrer la présence de l'eau dans les projets.</p> <p><b>Préserver les espaces littoraux</b> (loi Littoral) : protéger la bande littorale de l'urbanisation (bande des 100m dans les espaces non urbanisés, et Espaces Proches du Rivage),</p> | <p>Les haies sont encouragées par le règlement des zones A et N notamment.</p> <p>Le règlement graphique localise également plusieurs linéaires d'arbres, des plantations à réaliser et des éléments de paysages à protéger pour des motifs d'ordre écologique mais également des éléments du patrimoine paysager.</p> <p>La commune bénéficie de plusieurs plans de préventions des risques qui sont pris en compte lors de l'élaboration du PLU ou encore des cartes d'exposition (PPRI ; carte de l'exposition du retrait gonflement des argiles ; classement en zone 1 de la commune concernant l'exposition au radon.)</p> <p>Le règlement du PLU prévoit, qu'afin de lutter contre l'effet d'îlot de chaleur urbain, les matériaux absorbant peu le rayonnement solaire doivent être privilégiés.</p> <p>Pour l'ensemble des OAP, hormis la N°7, concernant les salins, il est prévu 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 ;</p> <p>Le PLU prévoit que les interventions sur les constructions existantes doivent concourir à l'amélioration de leurs performances énergétiques et leurs qualités bioclimatiques, sans en dégrader le confort acoustique.</p> <p>L'OAP N°8 – Mas d'Avon ; prévoit d'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 ; de favoriser le cycle naturel de l'eau et valoriser sa présence dans les aménagements. Il y aura également un maintien du système hydraulique existant et donc la préservation des fossés et de la végétation endémique ainsi que des ouvrages de compensation et de stockage des eaux pluviales intégrés au système hydraulique en favorisant de faibles profondeurs pour</p> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>maintenir des coupures naturelles et paysagères entre espaces bâtis, protéger les Espaces Remarquables du littoral, les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs.</p> | <p>favoriser les espaces multi-usages par temps secs et éviter de perturber les nappes souterraines peu profondes par endroit.</p> <p>Sur les 8 OAP du PLU, 7 sont en densification et renouvellement urbain, une seule est en extension.</p> <p>Le PLU autorise les équipements liés aux énergies renouvelables intégrés et adaptés à la logique architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager.</p> |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## LES OBJECTIFS DU SCOT EN MATIERE D'ACCROISSEMENT DE LA POPULATION ET DE BESOINS EN LOGEMENT

Le SCoT du SUD GARD a été approuvé en 2019.

Celui-ci identifie Aigues-Mortes comme faisant partie du bassin « Littoral-Camargue », dans lequel le Grau-du-Roi est désigné comme Pôle d'équilibre. Aigues-Mortes est identifié comme un **pôle structurant de bassin de proximité**, cela signifie qu'elle anime son bassin de vie avec des équipements et des services, qui répondent aux besoins quotidiens ou hebdomadaires des habitants. De plus, elle est vouée à assurer un rôle de relai au développement du bassin de vie en appui du Grau-du-Roi.



Extrait du PADD du SCOT Sud Gard – Armature urbaine

| EPCI                      | Nombre habitants à accueillir sur la période 2018-2030 (13 ans) | Production de logements entre 2018-2030 (13 ans) |
|---------------------------|-----------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|
| Nîmes Métropole           | 28190                                                           | 20600                                            |
| Petite Camargue           | 8350                                                            | 6250                                             |
| Rhony Vistre Virdoule     | 3915                                                            | 3000                                             |
| Pays de Sommières         | 4435                                                            | 3500                                             |
| Terre de Camargue         | 2090                                                            | 1800                                             |
| Beaucaire Terre d'Argence | 5220                                                            | 3650                                             |
| <b>TOTAL</b>              | <b>52200</b>                                                    | <b>38800</b>                                     |

Le SCoT prévoit pour l'EPCI « Terre de Camargue », dont fait partie Aigues-Mortes un accueil de 2090 habitants sur la période 2018-2030 (13ans) ; et une production de 1800 logements sur cette même période.

| EPCI                      | Nombre logements | Renouvellement urbain (%) | Polarités (Nb de communes concernées) | Renouvellement urbain (%) | Foncier à mobiliser en extension (ha) |
|---------------------------|------------------|---------------------------|---------------------------------------|---------------------------|---------------------------------------|
| Nîmes Métropole           | 20600            | 45%                       | Ville Centre (1)                      | 70%                       | 46,0                                  |
|                           |                  |                           | Cœur d'agglomération (7)              | 35%                       | 71,0                                  |
|                           |                  |                           | Pôle structurant de bassin (3)        | 35%                       | 45,0                                  |
|                           |                  |                           | villes/villages desservis (4)         | 38%                       | 47,0                                  |
|                           |                  |                           | Autres villes/villages (24)           | 38%                       | 115,0                                 |
| Petite Camargue           | 6250             | 45%                       | Pôle d'équilibre (1)                  | 45%                       | 56,0                                  |
|                           |                  |                           | villes/villages desservis (3)         | 35%                       | 50,0                                  |
|                           |                  |                           | Autres villes / villages (1)          | 70%                       | 6,0                                   |
| Rhony Vistre Virdoule     | 3000             | 50%                       | Pôle structurant de bassin (1)        | 80%                       | 4,0                                   |
|                           |                  |                           | villes/villages desservis (4)         | 40%                       | 25,0                                  |
|                           |                  |                           | Autres villes/villages (5)            | 45%                       | 26,0                                  |
| Pays de Sommières         | 3500             | 50%                       | Pôle d'équilibre (1)                  | 50%                       | 8,0                                   |
|                           |                  |                           | Pôle structurant de bassin (1)        | 35%                       | 14,0                                  |
|                           |                  |                           | Autres villes/villages (10)           | 50%                       | 45,0                                  |
| Terre de Camargue         | 1800             | 55%                       | Pôle d'équilibre (1)                  | 80%                       | 5,0                                   |
|                           |                  |                           | Pôle structurant de bassin (1)        | 40%                       | 12,0                                  |
|                           |                  |                           | villes/villages desservis (1)         | 33%                       | 13,0                                  |
| Beaucaire Terre d'Argence | 3650             | 50%                       | Pôle d'équilibre (1)                  | 90%                       | 6,0                                   |
|                           |                  |                           | Pôle structurant de bassin (1)        | 40%                       | 35,0                                  |
|                           |                  |                           | Autres villes/villages (3)            | 45%                       | 19,0                                  |
| <b>Total</b>              | <b>38800</b>     | <b>50%</b>                |                                       |                           | <b>648</b>                            |

Le SCoT indique également que pour l'EPCI « Terre de Camargue », 55% des logements devront être produits en renouvellement urbain. La commune d'Aigues-Mortes correspondant au pôle structurant de l'EPCI, la production en renouvellement urbain de logement s'élèvera à 40%.

Une partie de la production de logements s'effectuera en extension, à l'échelle de Terre de Camargue cela concernera 30 ha ; quant à la commune d'Aigues-Mortes il s'agira de 12 ha.

## PROSPECTIVE DEMOGRAPHIQUE ET BESOIN EN LOGEMENTS

Le projet politique de la commune vise en premier lieu à répondre aux besoins d'assurer le maintien de la population compte tenu de son rôle de son pôle structurant du bassin de proximité « Littoral-Camargue ». La question de la production de logement dans le PLU d'Aigues-Mortes est avant tout guidée par l'enjeu de répondre au parcours résidentiel des ménages, mais également de favoriser le développement d'une offre en hébergement touristique privilégiant en la qualité en vue de limiter la hausse de la production de résidences secondaires au détriment des résidences principales.

Les élus se sont engagés à affirmer une stratégie de développement en fonction des capacités du territoire au regard du contexte et ses contraintes physiques et naturelles (risques, environnement, topographie littoral...).

Cependant, la commune doit également répondre aux obligations de production de logements locatifs sociaux au titre de la Loi SRU. Afin de trouver un juste équilibre entre ces enjeux, et s'appuyant sur les documents supra-communaux déjà approuvés par les élus et les partenaires, le PADD du PLU d'Aigues Mortes s'appuie sur ses capacités de développement et la dynamique démographique désirée par les élus.

**Ainsi, le PADD affirme sur 15 ans la production de 800 logements, soit 53 logements par an. Le détail de cet objectif est explicité aux pages suivantes.**

## JUSTIFICATION DES CHOIX – CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE, BESOINS EN LOGEMENTS

Les objectifs de production des logements dans le projet de révision du PLU d'Aigues-mortes permettent de répondre aux enjeux suivants :

- Maintenir une dynamique de construction neuve pour accueillir des habitants permanents, produire du logement social pour répondre aux besoins des habitants.
- Assurer le renouvellement de la population : l'accueil des jeunes et accompagner le vieillissement de la population avec des programmes de logements adaptés.
- Maintenir une attractivité pour attirer de nouveaux habitants.

Le parc de logements est aujourd'hui bloqué par une diversité de l'offre en logements et une pression foncière et immobilière rendant inaccessible une grande partie du parc pour les ménages. Les élus se sont engagés à affirmer une stratégie de développement en fonction des capacités du territoire en tenant compte des contraintes physiques et naturelles (risques, environnement, topographie...).

Afin de trouver un juste équilibre entre ces enjeux, et en s'appuyant sur les documents supra-communaux, déjà approuvés par les élus et les partenaires, les orientations du PADD d'Aigues-Mortes s'appuie a été débattu le 29 janvier 2025 et les hypothèses de travail se basent sur les données disponibles au moment du débat. Les données ci-dessous ont été réactualisées à l'arrêt.

**Ainsi, comme indiqué dans le PADD, pour répondre aux besoins, il est nécessaire d'assurer au moins la production sur 15 ans de 800 logements soit 53 logements par an en moyenne dont environ 30% de logements locatifs sociaux et abordables.**

**Plusieurs hypothèses ont permis d'établir le scénario choisi, en compatibilité avec le SCoT en vigueur. Le point mort fixe un objectif de production de 45 logements par an (en appliquant les paramètres passés sur la période 2013-2019) uniquement pour maintenir la population sans croissance et en poursuivant les tendances passées, selon les détails ci-dessous :**

|                               | Données du scénario                                                            | Aigues-Mortes |
|-------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| <b>Renouvellement du parc</b> | Nombre de logements 2018                                                       | 5228          |
|                               | Nombre de logements 2013                                                       | 5010          |
|                               | Variation du parc de logements entre 2013 et 2018                              | 218           |
|                               | Nombre de logements commencés 2013 - 2018                                      | 305           |
|                               | <b>Renouvellement annuel moyen</b>                                             | <b>-17</b>    |
| <b>Fluidité du parc</b>       | RS + LV 2018                                                                   | 1384          |
|                               | RS + LV 2013                                                                   | 1264          |
|                               | <b>Nombre de logements nécessaires à la fluidité du parc en moyenne par an</b> | <b>24</b>     |
| <b>Desserrement</b>           | Population des ménages 2013                                                    | 8372          |
|                               | Nombre de ménages 2013                                                         | 3747          |
|                               | Taille moyenne des ménages 2018                                                | 2,15          |
|                               | <b>Desserrement annuel moyen</b>                                               | <b>30</b>     |
| <b>Point mort annuel</b>      |                                                                                | <b>36</b>     |

## Les enjeux des tendances démographiques passées

Le scénario prospectif retenu tient compte des tendances INSEE sur la période 2013-2019. Avec une croissance démographique de +0.22% en moyenne par an sur cette période, cela correspond à une chute depuis la période précédente qui comptait une croissance de +1.38% par an.

Concernant la mixité sociale, la commune compte 11% de logements sociaux en 2020. L'enjeu est de poursuivre l'effort de production des logements sociaux, abordables, inclusifs, etc.. Dans un principe de solidarité territoriale.

La volonté publique est donc de soutenir un élargissement de l'offre de logements (logements accessibles à tous, diversité dans la taille des logement, ...), garantir un parc de logements attractifs et adaptés à tous pour maintenir la population et amorcer son renouvellement. Cette production de logements permettra également de maintenir un parc de logement permanent pour contenir la hausse des résidences secondaires (maîtrise par la politique publique, logements sociaux et abordables, etc.). Produire des logements adaptés aux ménages vivants et souhaitant vivre sur la commune en anticipant le desserrement des ménages est un enjeu majeur : produire davantage de petits logements pour diversifier l'offre par un rééquilibrage face à la prépondérance de grands logements sur la commune et adapter en fonction des besoins le parc existant.

Ainsi le scénario retenu vise à :

- **Soutenir un rythme de production de logements tout type confondu** pour assurer la réponse aux besoins des ménages, le dynamisme et les équilibres de la commune, et le maintien des équipements publics, en particulier les équipements scolaires.
- **Attirer les jeunes en développant une offre de logements accessibles** à la fois pour de l'accession à la propriété et pour le locatif en poursuivant la production de logements abordables dans des opérations d'ensemble et intégrés (accessibilité ...) en visant un objectif de 30% de logements locatifs sociaux et abordables à produire sur les 15 ans du PLU.
- **Diversifier l'offre en logements pour faciliter le parcours résidentiel complet sur la commune et répondre aux besoins** : accentuer la part des petits logements pour les jeunes, ménages sans enfants, personnes âgées tout en continuant à développer le parc des plus grands logements pour les familles, logements spécifiques adaptés...
- **Accompagner l'accueil des personnes âgées** avec des structures d'accueil adaptées innovantes.
- **Promouvoir dans les opérations d'aménagement d'ensemble de la mixité intergénérationnelle** et des logements aidés.
- **Conforter l'attractivité du centre-ville** notamment à travers la rénovation du parc de logements existants.

## La présentation du scénario prospectif du PLU

Le scénario prospectif retenu tient compte à la fois des objectifs du SCoT, qui fixe pour le temps d'application du SCoT une production annuelle de logements qui tende à renforcer le poids démographique et la capacité d'accueil du pôle structurant de bassin de proximité.

Ainsi, le scénario retenu correspond à :

- **Un taux de croissance annuel moyen de la population d'environ 0,3% / an** soit environ 33 résidences principales par an en incluant la croissance démographiques et un desserrement des ménages légèrement moins fort (de -0.65%/an à -0.50%/an du fait du vieillissement engagé de la population mais aussi de la politique de production de logements abordables souhaitée par la commune, de typologie adaptée).
- Le taux de logements vacants d'Aigues-Mortes est de 5,9%. Une vacance de logements qui est en baisse au regard du caractère tendu du marché immobilier de la commune.
- Un taux de résidences secondaires de 60,6%. L'évolution des résidences secondaires étant peu maîtrisable, le taux de croissance annuel des résidences secondaires a été vu légèrement à la baisse par rapport à la volonté de la commune de permettre la mixité sociale à travers le logement abordables.

Le scénario de croissance démographique projeté pour Aigues-Mortes (+0,3% par an d'ici 2040) traduit une volonté d'assurer le renouvellement de la population et répondre aux besoins du bassin de population et venir en complément des pôles d'équilibre.

Le diagnostic territorial et la prospective s'appuie sur les données INSEE des tendances 2013-2019. Les dernières en date de 2021 démontrent un taux croissance annuel moyen de la population de +0,6% entre 2015 et 2021. La prospective démographique sur les mêmes tendances, c'est-à-dire une croissance maîtrisée de la population.

|                                        | Rappel : taux de croissance annuel moyen entre 2013-2019 | Scénario projet retenu | Commentaires                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|----------------------------------------|----------------------------------------------------------|------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Croissance démographique (TCAM)</b> | -0,26%                                                   | 0,3%                   | Le choix politique et stratégique porté à la fois dans le SCoT Sud Gard et dans le PLU d'Aigues-Mortes est de renforcer le rôle de pôle structurant tout en étant un appui des pôles d'équilibre. L'enjeu est donc de retrouver une croissance démographique durable et maîtrisée pour les 15 ans du PLU.                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Desserrement des ménages (TCAM)</b> | -0,65%                                                   | -0,50%                 | En 2021, selon l'INSEE la taille moyenne des ménages est fixée à 2.17 (pour 2.23 en 2015). Cette tendance à la baisse s'explique par le vieillissement engagé de la population mais aussi par la nécessité pour le territoire de diversifier l'offre en logements pour des ménages plus jeunes et plus petits.<br><br>L'enjeu à travers la politique de diversification du parc de logements du territoire est de réguler la diminution de la taille moyenne des ménages qu'il est nécessaire de rééquilibrer pour la vitalité de la commune, le maintien des services, des activités |

|                                                                                                    |        |      |                                                                                                                                                                                                                                     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                    |        |      | en privilégiant l'accueil de ménages familiaux et actifs sur le territoire.                                                                                                                                                         |
| <b>Besoin en résidences principales (croissance et desserrement) en moyenne</b>                    |        | 33   | Les variables de croissance du seuil fait de la croissance démographique et du desserrement des ménages entraînent un besoin en production de 33 résidences principales.                                                            |
| Taux de logements vacants                                                                          | 5,9%   |      | Un taux de logements vacants qui indique une forte demande et une offre limitée au sien d'un marché tendu.                                                                                                                          |
| Évolution du taux de logements vacants (TCAM)                                                      | -2.55% | -1%  | Un taux de logements vacants en baisse dans un parc de logements déjà difficilement accessible (prix au m <sup>2</sup> , typologie de logements...).                                                                                |
| Estimation de besoins annuels en logements supplémentaires en lien avec la vacance                 |        | -3   | La vacance du logement n'étant pas un sujet sur la commune d'Aigues-Mortes, il n'y a pas d'objectif de résorption de la vacance.                                                                                                    |
| Taux de résidences secondaires                                                                     | 20,6%  |      | Le taux de résidences secondaires en 2021 est de 20,2 % contre 19,5 % en 2015. Un taux en légère hausse sur la durée longue mais qui semble s'amoindrir sur la tendance courte (2019-2021).                                         |
| Évolution du taux de résidences secondaires (TCAM)                                                 | 2,9%   | 1,8% | Étant peu maîtrisable, le taux de croissance annuel des résidences secondaires est vu légèrement à la baisse au regard de la volonté communale de favoriser les logements abordables dans les opérations de logements.              |
| Estimation de besoins annuels en logements supplémentaires en lien avec les résidences secondaires |        | 22   |                                                                                                                                                                                                                                     |
| Besoin annuel en logements pour le PLU                                                             |        | 52   | Le scénario choisi propose la production de 52 logements supplémentaires par an et cela en régulant le desserrement des ménages, en favorisant les logements abordables et avec une faible augmentation des résidences secondaires. |

En appliquant ces hypothèses, le besoin annuel en logement est estimé à environ 52 logements par an soit environ 780 logements sur les 15 ans d'application du PLU.

## La compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale Sud Gard

### Les objectifs du SCoT en matière d'accroissement de la population et de besoins en logements

Le Document d'Orientations et d'Objectifs du SCoT Sud Gard affiche la volonté d'accueillir 73 000 habitants et de construire 54 000 logements à horizon 2030. Le SCoT répartit la production de logements et de logements locatifs sociaux par EPCI. Pour la CC Terre de Camargue, **le SCoT vise une production de 1 800 logements à horizon 2030. Cette production de logements est à se répartir entre les communes et dans le respect de l'armature urbaine définie par le PADD du SCoT.**

En faisant le poids de population, Aigues-Mortes représente 41,8% de la population de la CC Terre de Camargue. Ce qui représente un objectif de 756 logements à produire dans les 1 800 logements inscrits dans le SCoT.

La commune d'Aigues a pour objectif de produire entre 730 et 800 logements. Le scénario de production de logements prévu dans le PADD d'Aigues-Mortes est donc compatible avec l'objectif du SCoT.

De plus, la production effective prévue par le PLU en renouvellement urbain, en densification et en division parcellaire représente plus de 50% de la production future de logements projetée par le PLU, soit un PLU exemplaire en matière de renouvellement urbain par rapport au SCoT qui en exigeait 40%.

### Les objectifs du SCoT en matière de densité

La densité communale minimales préconisée par le SCoT est de 30 logements/ha (hébergements saisonniers compris) dans une optique de sobriété foncière et de densification. A la vue de la réduction démographique importante et du choix de la commune il a été décidé de fixer une densité moyenne minimum visée de 30 logements/ha en moyenne en densification et en extension en tenant compte des caractéristiques des sites (site déjà partiellement urbanisé, contraintes de topographies, intégration paysagère, problématique des circulations et du stationnement ...). Cela se traduit dans les OAP :

- OAP Pataquière en densification d'une densité brute de 38 log/ha pour environ 50 logements sur 1,3 ha.
- OAP Chemin d'Esparron en densification d'une densité brute de 45 log/ha pour une production de 100 logements environ sur 2,2 ha.
- OAP Secteur des Tennis en renouvellement urbain d'une densité brute de 20 log/ha pour une production de 20 logements environ sur 0,7 ha.
- OAP Rue du Vistre en densification d'une densité brute de 4 log/ha pour une production de 10 logements environ sur 0,4 ha.
- OAP Le Bosquet en densification d'une densité brute de 4 log/ha pour une production sur 0,2 ha de 20 logements environ
- OAP route de Nîmes en densification d'une densité brute de 37 log/ha pour une production sur 0,8 ha de 40 logements environ

Au sein de l'enveloppe urbaine, la densité moyenne de logements totaux à l'hectare est de 43 log/ha. **Le détail de la production de logements projetés par le PLU sont explicités aux pages suivantes.**

## Les objectifs de production de logements dans le PLU d'Aigues-Mortes

La remobilisation des logements vacants est un faible enjeu à Aigues-Mortes en particulier car d'une part la vacance sur une courte durée permet une fluidité du parc de logements et d'autre part, son parc de logements vacants tend à diminuer, limitant les possibilités de remobilisation importantes. Toutefois, la tendance longue indique un accroissement de la tension immobilière rapprochant le taux de vacances à 5%, seuil indicateur d'un marché immobilier extrêmement tendu. La commune compte 5.8% de logements vacants en 2019 et 5,7% en 2021, ce taux atteste de la pression immobilière locale.

La collectivité prévoit donc un certain nombre de résidences principales, en particulier du locatif social dans ses Orientations d'Aménagement et de Programmation afin d'assurer ses objectifs de croissance démographique en faveur de nouveaux habitants permanents. Les logements vacants structurels (vacants sur une longue durée) pourront être remobilisés au cas par cas à la marge au fur et à mesure des opportunités.

Concernant les friches, le territoire ne dispose pas de friches, que ce soit selon les données du CEREMA (cartofriches) ou selon les observations locales.

L'essentiel de l'effort de renouvellement urbain en amont des extensions de l'urbanisation sera donc porté sur la densification de l'enveloppe urbaine et par les divisions foncières. Toutefois la mutation des tissus et le renouvellement urbain représentent un potentiel de production de logements restant insuffisant pour répondre à l'enjeu de maintien de la population et de croissance démographique. L'analyse des risques (inondation et submersion essentiellement) et des sensibilités environnementales permet de compléter les objectifs de logements de la commune. De fait de nombreux risques et enjeux environnementaux, l'urbanisation en extension sur la commune est très limitée. La commune compte un unique secteur. En continuité du quartier Mas du Bosquet, à proximité du centre-ville et des équipements, ce secteur est stratégique pour assurer le maintien de la population avec notamment la production de logements nécessaires, améliorer le cadre de vie des habitants

En conclusion, une production d'environ 52 logements par an est rendu possible par la traduction réglementaire du PLU (zonage et OAP) : 388 logements en renouvellement urbain, densification et division parcellaire, soit plus de 50% de la production, et 350 logements en extension. Les dents creuses significatives sont encadrées par des OAP, elles concernent les secteurs de Pataquière et d'Esparron.

|                                            | Logements | dont social                                           | % social |
|--------------------------------------------|-----------|-------------------------------------------------------|----------|
| OAP densification et renouvellement urbain |           |                                                       |          |
| Pataquière                                 | 50        | 10                                                    | 20%      |
| Rue du Vistre                              | 10        | 0                                                     | 0%       |
| Chemin d'Esparron                          | 100       | 20                                                    | 20%      |
| Route de Nîmes                             | 40        | 0                                                     | 100%     |
| Tennis                                     | 20        | 20                                                    | 100%     |
| Bosquet                                    | 20        | 20                                                    | 43%      |
| Autres projets non encadrés par des OAP    | 148       | Des SMS ciblés sur des secteurs non encadrés par OAP. |          |
| Sous-total                                 | 388       | 155                                                   |          |
| Extension                                  |           |                                                       |          |
| Mas d'avon habitat                         | 350       | 105                                                   | 30%      |
| Total de logements à créer                 | 738       | 260                                                   | 35%      |

## Les objectifs de mixité sociale et les outils du PLU mobilisés

La commune d'Aigues-Mortes n'est pas soumise à l'article 55 de la loi SRU. D'après les données issues du Répertoire du Logement Social, au 1<sup>er</sup> janvier 2024, Aigues-Mortes compte 426 logements locatifs sociaux. Le PLH de la Communauté de Communes Terre de Camargue 2025-2030 a été arrêté le 26 novembre 2024.

Cependant, la commune inscrit dans son PADD sa volonté de favoriser la mixité sociale afin notamment d'attirer les jeunes avec une offre de logements accessibles. Elle souhaite également diversifier l'offre en logements pour faciliter le parcours résidentiel et répondre aux différents besoins.

Le Code de l'Urbanisme prévoit des outils dans le PLU permettant la mixité sociale au sein du parc de logements. La définition de secteurs de mixité sociale est une réponse à la nécessité de la croissance de l'offre en logements abordables dans le parc des résidences principales. La commune a fait le choix d'utiliser l'outil de la servitude de mixité sociale pour mettre en œuvre les objectifs du PADD. Cet outil permet de délimiter des secteurs pour lesquels un objectif minimal de production de logements sociaux s'applique.

La commune a souhaité mettre en place des servitudes de mixité sociale sur 4 secteurs en OAP et en zone UD sur du bâti communal. Dans ces secteurs, des taux allant de 20% à 100% de logements locatifs sociaux sont imposés sans seuil minimum de déclenchement de la servitude.

Au total, ce sont 260 logements locatifs sociaux prévus soit environ 35% de la production de logements, notamment par la mobilisation des OAP, prévue dans le PLU.

# **PARTIE 4 : JUSTIFICATION DE LA DELIMITATION DES ZONES DU REGLEMENT GRAPHIQUE**

En application du Code de l'urbanisme, la présente partie établit les justifications du règlement graphique du PLU. Il prévoit de manière générale :

- Une mixité fonctionnelle en zone urbaine ou ouverte à l'urbanisation. C'est-à-dire que la plupart des destinations de construction sont admises dans la mesure où celles-ci ne sont pas nuisibles ou incompatibles avec la vocation résidentielle des bourgs et villages existants ;
- Une protection accrue des terres et l'activité agricole et de la vocation des différents secteurs naturels du territoire avec une limitation des constructions et des objectifs de préservation importants ;
- Un principe de continuité de l'urbanisation et de limitation de la consommation foncière et de l'étalement urbain.

## CONSTRUCTION DU ZONAGE

L'article L.151-9 du Code de l'Urbanisme précise :

*« Le règlement délimite les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger. Il peut préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être faits ou la nature des activités qui peuvent y être exercées et également prévoir l'interdiction de construire. Il peut définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées. »*

Le règlement a été construit en cohérence avec le PADD, en intégrant notamment :

- Les orientations du SCoT Sud-Gard ;
- Le PPRI communal ;
- Les objectifs nationaux en matière de modération de la consommation des espaces agricoles et naturels (SCoT, SRADDET) ;
- La prise en compte des spécificités de la commune, avec une déclinaison du zonage adaptée aux tissus urbains, aux contextes, aux paysages et à l'environnement local.

## SUPERFICIE DES ZONES ET SECTEURS DU PLU

Le PLU divise le territoire en zones Urbaines, zones à Urbaniser, zones Agricoles et zones Naturelles. La surface des zones et des sous-secteurs du PLU permet de traduire réglementairement le PADD.

Le règlement graphique est divisé en 19 zones correspondantes chacune à des espaces spécifiques, dont :

- 10 zones Urbaines (U) dont 11 sous-secteurs ;
- 2 zone à Urbaniser (AU) dont 2 sous-secteurs ;
- 3 zones Agricoles (A) ;
- 4 zones Naturelles (N)

| Zone                               | Description du secteur                                                                                                                                                                                 | Indice                                     | Superficie (en ha) |
|------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|--------------------|
| <b>ZONE URBAINE DITE<br/>« U »</b> | Zone correspondant au périmètre du site patrimonial remarquable et au futur périmètre d'application du projet de PSMV. Le secteur recouvre les constructions implantées en ordre urbain continu dense. | UA (secteurs UAa, UAc, UAe et UAn)         | 66.63 ha           |
|                                    | Quartiers en accroche avec les équipements publics et la Cité, comportant un potentiel d'intensification urbaine.                                                                                      | UB                                         | 26.29 ha           |
|                                    | Secteur I comportant un tissu commercial de quartier.                                                                                                                                                  | UC                                         | 2.68 ha            |
|                                    | Zone résidentielle à dominance pavillonnaire.                                                                                                                                                          | UD (secteurs Uda ; UDb ; UDe ; UDm ; UDsc) | 124.14 ha          |
|                                    | Correspond à la zone d'activités Terre de Camargue.                                                                                                                                                    | UE                                         | 12.05 ha           |
|                                    | Zone urbanisée correspondant à l'accueil d'équipements publics existants ou futurs.                                                                                                                    | Ueq                                        | 5.86 ha            |
|                                    | Correspond au quartier de Malamousque, secteur déjà urbanisé (SDU) défini par le SCoT au titre de la Loi Littoral.                                                                                     | UH                                         | 9.67 ha            |
|                                    | Correspond au secteur de mixité fonctionnelle avec un potentiel de renouvellement urbain, route de Nîmes                                                                                               | UN                                         | 14.11 ha           |
|                                    | Correspond à la zone à vocation d'accueil, d'activités et                                                                                                                                              | UT                                         | 2.80 ha            |

|                                         |                                                                                                                                                                                                                                        |     |            |
|-----------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|------------|
|                                         | hébergement touristique situé dans l'emprise des Salins du Midi.                                                                                                                                                                       |     |            |
|                                         | Correspond à l'emprise de la voie ferrée.                                                                                                                                                                                              | UV  | 9.08 ha    |
| <b>ZONE A URBANISER<br/>DITE « AU »</b> | Correspond à la zone à urbaniser du secteur du Mas d'Avon, secteur à vocation d'habitat et d'équipements publics.                                                                                                                      | 1AU | 5.62 ha    |
|                                         | Correspond à la zone à urbaniser du secteur du Mas d'Avon, secteur à vocation d'habitat et d'équipements publics.                                                                                                                      | 2AU | 6.75 ha    |
| <b>ZONE AGRICOLE<br/>DITE « A »</b>     | Correspond aux zones de richesses naturelles à protéger en raison de la valeur agricole des terres.                                                                                                                                    | Aa  | 1559.64 ha |
|                                         | Correspond aux zones de richesses naturelles à protéger en raison de la valeur agricole des terres.                                                                                                                                    | Ap  | 32.31 ha   |
|                                         | Correspond au secteur d'exploitation salinière. Zone de richesses naturelles à protéger en raison de la valeur agricole des terres avec des qualités paysagères à préserver.                                                           | As  | 1602.68 ha |
| <b>ZONE NATURELLE<br/>DITE « N »</b>    | La zone Nn correspond aux secteurs équipés ou non, à protéger en raison soit :<br><br>1.de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysagers et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique | Nn  | 872,4      |

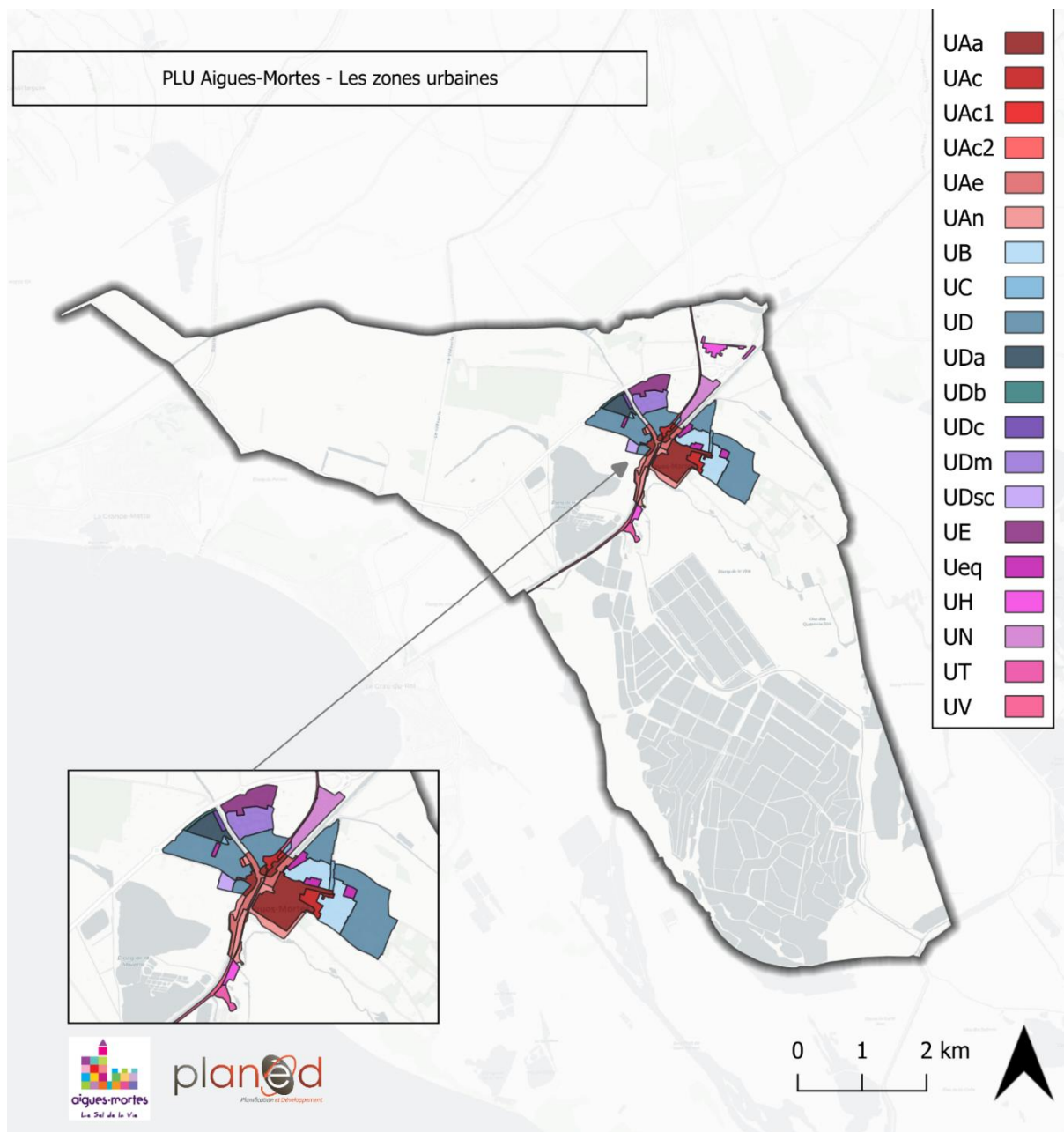
|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |     |         |
|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|---------|
|  | 2. de leur caractère d'espaces naturels                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |     |         |
|  | Correspond aux espaces naturels ou aménagés correspondant aux berges des canaux et chenal maritime en milieu urbain.                                                                                                                                                                                                                                             | Nc  | 131.39  |
|  | <p>La zone Neq correspond aux secteurs équipés ou non, à protéger en raison soit :</p> <p>1.de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysagers et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique</p> <p>2. de leur caractère d'espaces naturels</p> <p>La zone Neq comporte l'équipement public de la déchetterie.</p> | Neq | 1,96    |
|  | <p>Correspond aux espaces naturels localisés dans le site Classé.</p> <p>Zone à protéger en raison de la qualité du paysage ou de la présence de risques naturels.</p>                                                                                                                                                                                           | Nsc | 1278.29 |

## REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES URBAINES « U »

La zone Urbaine (zone « U ») correspond aux secteurs déjà urbanisés, où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Les principaux objectifs sont de :

- Favoriser la constructibilité au sein des tissus existants, l'intensification des espaces bâtis et le renouvellement urbain grâce à des règles souples permettant une diversité des projets ;
- Développer l'offre résidentielle et de services, commerces de proximité dans une logique de mixité fonctionnelle ;
- Adapter les règles en fonction des contextes urbains existants afin de prendre en compte les spécificités du territoire.

La zone urbaine du PLU de Aigues-Mortes représente 4.8 % du territoire, soit 273.31 hectares.



| Présentation générale |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Objectifs et orientations du PADD                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Justification de la délimitation de la zone                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Indice                | Affectation                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| UA                    | <p>La zone UA correspond aux secteurs inscrits dans le périmètre du site patrimonial remarquable et par le Plan de sauvegarde et de mise en valeur le cas échéant. Les périmètres localisés en zone UA présentent donc des intérêts architecturaux, historiques ou culturels particuliers.</p> <p>L'harmonisation entre la protection, la conservation, la mise en valeur et les fonctions urbaines est la préoccupation principale sur la zone.</p> <p>La création de divers sous-secteurs permet de tenir compte des spécificités de chacun :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le sous-secteur UAa correspondant à la zone de bâti dense (intramuros et faubourgs) ;</li> <li>- Le sous-secteur UAc correspondant à une zone de moyenne densité et comprenant deux secteurs : UAc1 correspondant au secteur de la gare dédié au projet de pôle médical et UAc2 au mas Rolland ;</li> </ul> <p>Le secteur UAc simple correspond également à la</p> | <p><b>Renforcer la dynamique économique et touristique</b></p> <p>Par ses richesses patrimoniales et naturelles, la commune d'Aigues-Mortes, labellisée Grand Site, bénéficie d'une attractivité touristique reconnue.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Accompagner le développement touristique en lien avec les activités traditionnelles du territoire.</li> </ul> <p><b>Conforter le cadre de vie en lien avec l'image d'Aigues-Mortes et sa renommée</b></p> <p>Riche d'un patrimoine naturel et bâti exceptionnel, la commune d'Aigues-Mortes possède tous les atouts pour garantir un cadre de vie de qualité à ses habitants.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Valoriser le centre historique en lien avec le Site Patrimonial Remarquable et le Grand Site de France : requalifier les espaces publics autour des remparts en améliorant la qualité des aménagements et la lecture urbaine, mettre en valeur l'entrée historique de la ville et les remparts.</li> <li>• Valorisation des monuments emblématiques, protéger le patrimoine bâti remarquable intra-muros et extra-muros en particulier l'habitat isolé</li> </ul> | <p>La zone UA concerne le centre-ville et le coeur historique d'Aigues-Mortes mais plus spécifiquement les espaces concernés par le site patrimonial remarquable. La zone UA correspond au noyau historique denses de la commune, là où les autres sous-secteurs cibles des périmètres bien précis au regard de leurs enjeux spécifiques.</p> <p>Constitué de formes urbaines denses. Il convient ainsi de préserver et mettre en valeur les caractéristiques architecturales, urbaines et paysagères du site.</p> <p>Le secteur UAe correspond au DPM du canal en plein centre-historique. Le périmètre est donc déterminé par le parcellaire du canal et les occupations, les petits pontons et le mouillage de bateaux étant présent à proximité du centre urbain. Le canal se poursuit en zone Nc lorsque les caractéristiques naturels priment.</p> <p>Le tissu urbain est resserré et les constructions sont implantées en ordre continu. Elles sont de type maison de ville essentiellement accolées les unes aux autres formant un ensemble assez étroit. Leur hauteur varie de R+3 au coeur du centre à R+1 sur les pourtours.</p> <p>Une logique de dégressivité des densités est présente avec un secteur UAa dense et des secteurs UAc de densité moyennes, les autres zones U poursuivant cette logique.</p> |

|    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    | <p>voie ferrée sur laquelle le DPF s'applique.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le sous-secteur UAe correspondant au domaine maritime, notamment le canal en lien avec le bourg et l'urbanisation historique ;</li> <li>- Le sous-secteur UAn correspondant aux espaces habités avec une forte composante naturelle en transition entre la ville et les zones humides. L'urbanisation y est fortement limitée.</li> </ul> | <p>traditionnel en permettant des possibilités d'évolution raisonnées (logement, activité, hébergement touristique).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Garantir une qualité paysagère globale qualitative, représentative de la Camargue Gardoise afin de ne pas créer une protection différenciée entre les sites protégés (SPR, site inscrit et classé) et le reste de la commune (entrées de ville, zone d'activité, espaces publics en dehors du périmètre de protection des abords ...).</li> <li>• Promouvoir et renforcer la nature en ville en confortant et ajustant l'équilibre entre végétal et urbain.</li> </ul> <p><b>Préserver la naturalité du territoire, ses paysages et lutter contre le réchauffement climatique</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Privilégier la production d'énergie renouvelable sur des secteurs déjà anthropisés (parking, bâtiment, ...) en tenant compte de l'intégration paysagère et de la protection du patrimoine au regard des caractéristiques de la commune.</li> </ul> | <p>Le règlement de la zone UA vise à respecter la forme urbaine privilégiant une implantation dense et continue le long des voies et la typologie traditionnelle des bâtiments avec des spécificités comme les secteurs UAc dédiés à des projets spécifiques et un secteur UAn secteur de transition entre l'urbain, le canal et les espaces agricoles et naturels. Le règlement s'assure de la restriction de la constructibilité sur le secteur, de même que sur le DPM.</p> <p>La zone englobe les commerces situés aux alentours de la place Saint-Louis. L'objectif est de développer la mixité des fonctions urbaines, de mettre en valeur le patrimoine architectural avec de fortes restrictions sur les caractéristiques architecturales, au développement d'installations produisant des énergies renouvelables, etc. ainsi que de valoriser les espaces publics.</p> |
| UB | La zone UB correspond aux quartiers en accroche avec les équipements publics et                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <b>Stimuler l'offre de logements pour l'habitat permanent et</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | La zone UB correspond à des secteurs situés uniquement en première couronne à l'est du canal et du centre-                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |

|  |                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|--|--------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>la Cité, comportant un potentiel d'intensification urbaine.</p> | <p><b>assurer un équilibre générationnel</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Attirer les jeunes en développant une offre de logements accessibles à la fois pour de l'accession à la propriété et pour le locatif en poursuivant la production de logements abordables dans des opérations d'ensemble et intégrés (accessibilité ...) en visant un objectif de 30% de logements locatifs sociaux et abordables à produire sur les 15 ans du PLU.</li> <li>● Diversifier l'offre en logements pour faciliter le parcours résidentiel complet sur la commune et répondre aux besoins : accentuer la part des petits logements pour les jeunes, ménages sans enfants, personnes âgées tout en continuant à développer le parc des plus grands logements pour les familles, logements spécifiques adaptés...</li> </ul> <p><b>Assurer un urbanisme de qualité dans une démarche de sobriété foncière</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Veiller au respect de la qualité et cohérence de l'urbanisation, réaliser des opérations de densification et/ou de renouvellement urbain ciblées</li> </ul> | <p>ville. Elle représente la délimitation des premières extensions du centre-ville. Le site est à proximité des équipements publics principaux.</p> <p>Ces secteurs sont à dominante résidentielle et de densité relativement importante avec de l'habitat individuel en R+1 et de l'habitat groupé.</p> <p>L'objectif est de densifier ce secteur clé très proche du centre-ville et équipés en assainissement collectif. La densité a ainsi vocation à être élevée. L'OAP Tennis prévoit une opération de renouvellement urbain sur une partie du périmètre des terrains de tennis contribuant aux objectifs du PADD.</p> |
|--|--------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>Réduire la consommation d'espace prévue dans le PLU en fixant une consommation d'espace d'au moins 50% à horizon 15 ans d'application du PLU. Environ une dizaine d'hectares seront mobilisés à vocation d'habitat et d'équipements publics.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| UC | La zone UC correspond à un secteur à dominante résidentiel comportant un tissu commercial de quartier. Deux zones sont présentes sur le territoire, l'une le long de la rue du vieux Bourgidou et l'une le long de la D979                                                                                                                                                                                                                        | <b>Renforcer la dynamique économique et touristique</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Conforter le centre-ville comme centralité du quotidien et touristique, lieu de vie animé : maintien des commerces dans les polarités du centre-ville, diversification des commerces et services et conforter le parc de logements de résidences principales.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                           | Cette zone correspondant à plusieurs secteurs avec une vocation de centralité de quartier : chemin du Mas d'Avon, les Boudres, route de Nîmes a vocation mixité autorise les habitations mais également les petits locaux commerciaux. La surface de plancher est limitée à 150 m <sup>2</sup> pour les locaux commerciaux et les services accueillant de la clientèle ce qui permet une évolution des locaux dans la limite du seuil maximal imposé.                                                                                                                                                        |
| UD | La zone UD correspond aux restes du tissu urbain mixte du territoire. Moins denses que les trois autres zones, elle se caractérise aussi par une diversité de morphologies justifiant des sous-secteurs différents notamment au quartier des Boudres. La marine en continuité du quartier est classé en UDM au regard de sa spécificité touristique et morphologique. Le secteur urbain habité au sein du site classé correspond au secteur UDsc. | <b>Stimuler l'offre de logements pour l'habitat permanent et assurer un équilibre générationnel</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Attirer les jeunes en développant une offre de logements accessibles à la fois pour de l'accession à la propriété et pour le locatif en poursuivant la production de logements abordables dans des opérations d'ensemble et intégrés (accessibilité ...) en visant un objectif de 30% de logements locatifs sociaux et abordables à produire sur les 15 ans du PLU.</li> <li>Diversifier l'offre en logements pour faciliter le parcours résidentiel complet sur la commune et répondre aux</li> </ul> | <p>Les quartiers sont très diversifiés. Les secteurs UDa, UDb et UDc forment un ensemble urbain de bâti individuel et individuel groupé principalement en R+1. L'orientation du bâti, leur organisation et leur distance par rapport aux axes routiers rendent nécessaire des variations de règles.</p> <p>Les quartiers UD correspondent de manière générale à la dernière couronne de l'enveloppe urbaine et dispose d'un potentiel de densification important.</p> <p>Ils regroupent les ZAC des Boudres, des Marinas.</p> <p>La zone UDsc correspond à la zone urbaine inscrite dans le site classé.</p> |

|    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <p>besoins : accentuer la part des petits logements pour les jeunes, ménages sans enfants, personnes âgées tout en continuant à développer le parc des plus grands logements pour les familles, logements spécifiques adaptés</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Promouvoir dans les opérations d'aménagement d'ensemble de la mixité intergénérationnelle et des logements aidés.</li> </ul> <p><b>Renforcer la dynamique économique et touristique</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Accompagner le développement touristique en lien avec les activités traditionnelles du territoire.</li> <li>• Favoriser le développement d'une offre en hébergement touristique privilégiant la qualité.</li> </ul> | <p>Le quartier de la marina relié directement au canal demande un encadrement spécifique, notamment concernant l'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et par rapport aux limites séparatives. Les activités touristiques du bourg y sont confortées dans le cadre préservé de la marina.</p> <p>L'objectif au travers du PLU est de permettre la densification des dents creuses sans compromettre la qualité architecturale et sans négliger les espaces d'aération dans le tissu urbain nécessaires. Quatre OAP en densification couvrent la zone UD.</p> |
| UE | <p>La zone UE correspond à la zone d'activités Terre de Camargue localisée au nord-est du bourg, le long de la D62. L'encadrement de son développement est stratégique sur trois niveaux :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La limitation de la consommation foncière</li> <li>- La dynamisation de l'économie d'un territoire vieillissant</li> <li>- L'amélioration de la qualité des entrées</li> </ul> | <p><b>Renforcer la dynamique économique et touristique</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Conforter la zone d'activités Terres de Camargue</b> dans son rôle de polarité économique dans l'intercommunalité : mobiliser le foncier libre, mutation et densification.</li> </ul> <p><b>Assurer un urbanisme de qualité dans une démarche de sobriété foncière</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <p>La zone UE correspond à la zone d'activités de la commune. Ce secteur demande un encadrement spécifique du fait de sa vocation économique propre. C'est la seule zone de ce type sur le territoire.</p> <p>Elle est délimitée par la D62, les quartiers pavillonnaires au sud et à l'Est de la zone naturelle.</p> <p>Afin de permettre le développement économique de la zone, plusieurs règles valorisent la création et l'évolution des locaux. Les destinations à usages commerciales, d'activités, de services et</p>                                                            |

|     |                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     | <p>de ville notamment concernant la préservation d'une frange végétalisée avec les axes routiers et la sécurisation des mobilités.</p>                                                                                                                                                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>● <b>Réduire la consommation d'espace prévue dans le PLU</b> en fixant une consommation d'espace d'au moins 50% à horizon 15 ans d'application du PLU. Environ une dizaine d'hectares seront mobilisés à vocation d'habitat et d'équipements publics. Aucune consommation d'espace à vocation économique en extension de l'urbanisation n'est prévue au projet.</li> </ul> <p><b>Conforter le cadre de vie en lien avec l'image d'Aigues-Mortes et sa renommée</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Améliorer la qualité paysagère de la zone d'activité Terres de Camargue pour une meilleure intégration dans la structure paysagère communale</li> </ul> | <p>d'équipements publics sont autorisées. Les règles d'emprise au sol sont également généreuses pour favoriser la densification des activités dans le périmètre existant. Le règlement favorise aussi la densification par le haut.</p>                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Ueq | <p>Le secteur Ueq correspond à une destination spécifique dédiée à l'accueil d'équipements publics, qu'ils soient existants ou futurs. Trois secteurs Ueq sont localisés au sein du bourg. L'un correspond au cimetière et les deux autres aux équipements scolaires et culturels.</p> | <p><b>Stimuler l'offre de logement pour l'habitat permanent et assurer un équilibre générationnel</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● <b>Soutenir un rythme de production de logements tout type confondu</b> en produisant 53 logements/an en moyenne soit environ 800 logements supplémentaires en 15 ans et ainsi stabiliser la croissance démographique à environ 0.3% sur les 15 prochaines années pour</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                           | <p>La zone Ueq limite fortement les destinations autorisées pour ne correspondre qu'aux équipements d'intérêt collectif et de services publics. Les dispositions communes à toutes les zones s'appliquent à quelques exceptions comme les espaces libres de pleine terre d'un minimum de 5%. La grande liberté offerte par le règlement à vocation à permettre aux équipements présents d'évoluer au grès des besoins.</p> <p>Ces équipements permettent notamment à la fois de soutenir la</p> |

|    |                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    |                                                                                                                                                      | assurer la réponse aux besoins des ménages, le dynamisme et les équilibres de la commune, et le maintien des équipements publics, en particulier les équipements scolaires.                                                                                                                                                                                                                                                                         | dynamique démographique mais également à s'adapter à elle.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| UH | La zone UH correspond au quartier de Malamousque et de la Pêcherie, secteur déjà urbanisé (SDU) défini par le SCoT au titre de la Loi Littoral.      | <p><b>Assurer un urbanisme de qualité dans une démarche de sobriété foncière</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Réduire la consommation d'espace prévue dans le PLU en.</li> <li>● Mettre le territoire sur une trajectoire de Zéro Artificialisation Nette (ZAN) :</li> </ul>                                                                                                                                                        | <p>De par son caractère historique de l'urbanisation des années 50-60, le quartier de la Pêcherie est délimité différemment du secteur UAn qui ne peuvent accueillir de nouvelles constructions à destination de logements et d'hébergement notamment. Le changement de destination y est également interdit.</p> <p>Le quartier de Malamousque est lui caractérisé par une urbanisation plus récente mais qui s'est regroupé en bâtis autour d'exploitations agricoles.</p> <p>Au contraire, en zone UH, il est spécifié que les extensions et la construction d'annexe sont autorisées, il en est de même pour les piscines. Quelques locaux techniques et d'intérêt collectifs y sont autorisés sous condition.</p> |
| UN | La zone UN correspond au secteur concerné par de la mixité fonctionnelle et avec un potentiel de renouvellement urbain le long de la route de Nîmes. | <p><b>Stimuler l'offre de logement pour l'habitat permanent et assurer un équilibre générationnel</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● <b>Attirer les jeunes en développant une offre de logements accessibles</b> à la fois pour de l'accession à la propriété et pour le locatif en poursuivant la production de logements abordables dans des opérations d'ensemble et intégrés (accessibilité ...) en visant un objectif</li> </ul> | <p>Le secteur a vocation à se diversifier et notamment pour permettre une requalification du secteur en y développer de l'habitat et d'encadrer les activités et les services notamment, en améliorant les mobilités du territoire (mobilité douce, PEM, stationnement en entrée de ville limitant la circulation au centre, etc.). Le cadre paysager sera également conforté à travers l'OAP route de Nîmes.</p> <p>Le règlement graphique définit plusieurs hauteurs pour correspondre aux fonctions variées sur le secteur.</p>                                                                                                                                                                                     |

|  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                         |
|--|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  | <p>de 30% de logements locatifs sociaux et abordables à produire sur les 15 ans du PLU.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● <b>Promouvoir dans les opérations d'aménagement d'ensemble de la mixité intergénérationnelle</b> et des logements aidés.</li> </ul> <p><b>Assurer des bonnes conditions de fonctionnement pour tous</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● <b>Créer un nouveau franchissement du canal</b> comme nouvelle entrée de ville, via le Chemin du Mas d'Avon afin de diffuser les flux et désengorger le centre-ville en période touristique.</li> <li>● <b>Hiérarchiser et renforcer le maillage viaire structurant</b> pour améliorer l'accès au centre, désengorger les quartiers Est/ Nord et Centre et ainsi capter les flux en amont du centre-ville par des parkings de délestage.</li> <li>● <b>Développer une offre en stationnement complémentaire</b> à celle du centre-ville pour soulager les aires de stationnement en centre-ville (par exemple, création d'un parking aux abords du pôle Constance ou en entrée de ville nord pour</li> </ul> | <p>Les nouveaux logements sont autorisés ainsi que les hôtels. Les activités existantes d'artisanat, de commerce, de restauration etc. n'ont vocation qu'à évoluer.</p> |
|--|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |
|--|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
|  |  | <p>accueillir les bus et véhicules de tourisme).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● <b>Développer les alternatives en transport en commun de type navette routière ou liaisons fluviales par un bateau-bus</b> (entre le nouveau parking nord et le centre-ville en saison estivale pour permettre le report des stationnements des véhicules touristiques et offrir une alternative à la voiture pour accéder au centre-ville).</li> <li>● <b>Poursuivre la mise en réseau des cheminements doux (piétons, vélos)</b> à l'échelle de la ville, la connexion avec la viaRhona, <b>requalifier les quais, les berges des canaux</b> pour faciliter les circulations douces et développer le réseau cyclable en s'appuyant sur les cours d'eau.</li> </ul> <p><b>Renforcer la dynamique économique et touristique</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● <b>Requalifier et encadrer le développement de l'activité commerciale</b> en entrée de ville Route de Nîmes.</li> </ul> <p><b>Assurer un urbanisme de qualité dans une démarche de sobriété foncière</b></p> |  |
|--|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|

|    |                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    |                                                                                                                                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>● Développer la mixité fonctionnelle sur l'entrée de ville route de Nîmes en s'appuyant sur les secteurs mutables pour créer un quartier à vivre.</li> <li>● Travailler sur des formes urbaines mixtes qui permettent de tenir les objectifs de modération de la consommation de l'espace tout en répondant aux objectifs de cohérence et de qualité urbaine et d'accueil de population.</li> </ul> <p>Conforter le cadre de vie en lien avec l'image d'Aigues-Mortes et sa renommée</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Valoriser et caractériser les entrées de ville (giratoire des Flamands, route de Nîmes, D979 route du Grau du Roi) avec l'image d'Aigues-Mortes : paysages de la Camargue Gardoise, vues sur le patrimoine et la silhouette urbaine, etc.</li> </ul> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| UT | La zone UT concerne la zone à vocation d'accueil, d'activités et hébergement touristique située dans l'emprise des Salins du Midi. | <p><b>Renforcer le dynamisme économique et touristique</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Accompagner le développement touristique en lien avec les activités traditionnelles du territoire.</li> <li>● Favoriser le développement d'une offre en hébergement</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <p>Localisé au sud de l'enveloppe urbaine d'Aigues-Mortes, ce site accueille des espaces touristiques à proximité des salins. Il s'agit d'encadrer l'évolution du site vers de l'hôtellerie, de la restauration</p> <p>La hauteur est réglementée à 8,5 mètres au faîtage afin de rester cohérent avec la morphologie du lieu. Le fort coefficient d'emprise au sol (4000 m<sup>2</sup>) et limité par une obligation</p> |

|  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                            |
|--|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|
|  |  | <p><b>touristique privilégiant la qualité.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● <b>Accompagner la diversification des activités des Salins</b>, site emblématique d'Aigues-Mortes, vers de l'hébergement touristique et avec la requalification de la zone d'accueil touristique.</li> <li>● <b>Pérenniser la filière agricole et promouvoir la production agricole locale</b> (activité salicole, viticulture, élevage,...), les circuits courts et la diversité des activités, favoriser la reconquête agricole.</li> </ul> <p><b>Conforter le cadre de vie en lien avec l'image d'Aigues-Mortes et sa renommée</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● <b>Valorisation des monuments emblématiques, protéger le patrimoine bâti remarquable</b> intra-muros et extra-muros en particulier l'habitat isolé traditionnel en permettant des possibilités d'évolution raisonnées (logement, activité, hébergement touristique).</li> <li>● <b>Valoriser et caractériser les entrées de ville</b> (giratoire des Flamands, route de Nîmes, D979 route du Grau du Roi) avec l'image d'Aigues-Mortes : paysages de la Camargue</li> </ul> | <p>de maintenir 20% de la superficie totale de la zone en espace vert.</p> |
|--|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|

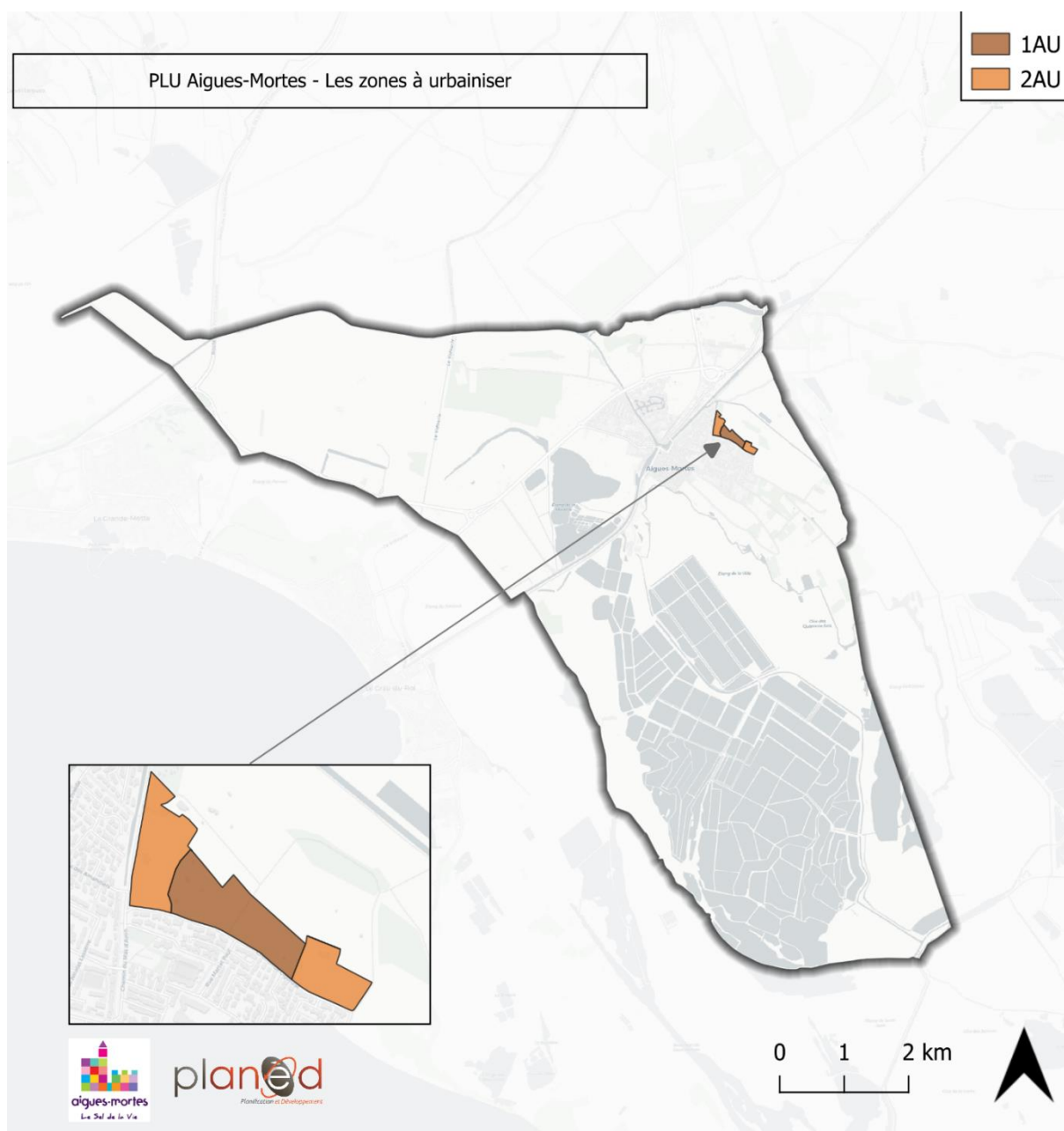
|    |                                                                                                                          |                                                                                                                                                                            |                                                                                                                              |
|----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    |                                                                                                                          | Gardoise, vues sur le patrimoine et la silhouette urbaine, etc.                                                                                                            |                                                                                                                              |
| UV | La zone UV correspond à l'emprise de la voie ferrée, notamment le DPF en dehors et à la limite du bourg d'Aigues-Mortes. | La création de cette zone est nécessaire pour tenir compte du Domaine Public Ferroviaire. Son entretien contribue au renforcement des mobilités alternatives à la voiture. | Seules les occupations du sol et les évolutions nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire sont autorisées. |

## REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES A URBANISER « AU »

La zone AU correspond à des secteurs non bâtis destinés à être ouverts à l'urbanisation. Il s'agit de secteurs d'urbanisation future à vocation d'équipement public, appelés à être aménagés à court ou moyen terme.

Ces secteurs se situent en continuité de l'urbanisation existante et ont été délimités en fonction du contexte en prenant en compte les différents paramètres suivants : les espaces les moins impactant pour le paysage, l'environnement ou la qualité des terres agricoles, avec en plus la proximité des réseaux. Ces secteurs sont soumis aux prescriptions d'OAP. L'objectif des OAP sur les zones à urbaniser est de répondre aux besoins de développement urbain, en complément des démarches de densification, renouvellement urbain et mutations promues dans le cadre de la révision du PLU.

Au total la zone AU couvre 12,37 hectares soit 0.2% du territoire.



| Présentation générale |                                                                                                                                          | Objectifs et orientations du PADD                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Justification de la délimitation de la zone                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Indice                | Affectation                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 1AU                   | Correspond à une partie de la zone à urbaniser différée du secteur du Mas d'Avon, secteur à vocation d'habitat et d'équipements publics. | <p><b>Stimuler l'offre de logement pour l'habitat permanent et assurer un équilibre générationnel</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Soutenir un rythme de production de logements tout type confondu</b> en produisant 53 logements/an en moyenne soit environ 800 logements supplémentaires en 15 ans et ainsi stabiliser la croissance démographique à environ 0.3% sur les 15 prochaines années pour assurer la réponse aux besoins des ménages, le dynamisme et les équilibres de la commune, et le maintien des équipements publics, en particulier les équipements scolaires.</li> <li>• <b>Attirer les jeunes en développant une offre de logements accessibles</b> à la fois pour de l'accession à la propriété et pour le locatif en poursuivant la production de logements abordables dans des opérations d'ensemble et intégrés (accessibilité ...) en visant un objectif de 30% de logements locatifs sociaux et abordables à produire sur les 15 ans du PLU.</li> </ul> | <p>La zone a vocation à compléter l'opération prévue dans l'OAP du Mas d'Avon. Son ouverture est conditionnée dans le règlement. Il s'agit d'une partie du dernier secteur d'extension sur la commune autorisé par le PPRI.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 2AU                   | Correspond à une partie de la zone à urbaniser du secteur du Mas d'Avon, secteur à vocation d'habitat et d'équipements publics.          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <p>La zone concerne un futur quartier à aménager au nord d'Aigues-Mortes. Elle se divise en deux périmètres distincts qui ont vocation à être ouvert à l'urbanisation en premier par rapport à la zone 1AU.</p> <p>L'OAP le Mas d'Avon calibre le calendrier, la vocation et la qualité de l'aménagement du secteur avec notamment la localisation du stationnement, des secteurs d'habitats, de l'implantation des commerces en bord de voirie, les principes de mobilité à respecter et les espaces verts et paysagers à conforter ou à créer.</p> <p>Le projet prévoit notamment une forte proportion de logements sociaux.</p> <p>Le projet prévoit notamment un agencement limitant les</p> |

|  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|--|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  | <p><b>Assurer des bonnes conditions de fonctionnement pour tous</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● <b>Développer une offre en stationnement complémentaire</b> à celle du centre-ville pour soulager les aires de stationnement en centre-ville (par exemple, création d'un parking aux abords du pôle Constance ou en entrée de ville nord pour accueillir les bus et véhicules de tourisme).</li> <li>● <b>Poursuivre la mise en réseau des cheminements doux (piétons, vélos)</b> à l'échelle de la ville, la connexion avec la viaRhona, <b>requalifier les quais, les berges des canaux</b> pour faciliter les circulations douces et développer le réseau cyclable en s'appuyant sur les cours d'eau.</li> </ul> <p><b>Assurer un urbanisme de qualité dans une démarche de sobriété foncière</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● <b>Développer le quartier du Mas d'Avon</b> dans un objectif de quartier à vivre : accueillir des équipements sportifs et de loisirs à vocation communale, répondre par la production de logements à une grande part des besoins de desserrement des ménages et d'accueil de population, favoriser la</li> </ul> | <p>impacts environnementaux et assurant les continuités TVB.</p> <p>Le projet prévoit également de renforcer l'armature du petit commerce du bourg avec une implantation en bord de route et une surface de plancher limitée à 150 m<sup>2</sup> pour les petits commerces.</p> |
|--|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  |
|--|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
|  |  | <p>mixité sociale et intergénérationnelle (dont les jeunes ménages) dans une ambition de qualité urbaine, architecturale, paysagère et de haute valeur environnementale. Créer un quartier intégré harmonieusement dans le site et fixant la lisière urbaine.</p> <p><b>Préserver la naturalité du territoire, ses paysages et lutter contre le réchauffement climatique</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Assurer les fonctionnalités écologiques des corridors écologique : Pinède de Malamousque, Bois de Quincandon ou de la Fangassière, Bois des Mas du Petit et du Grand Chaumont, étang de la Marette, étang de Caitives, ...</li> </ul> |  |
|--|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|

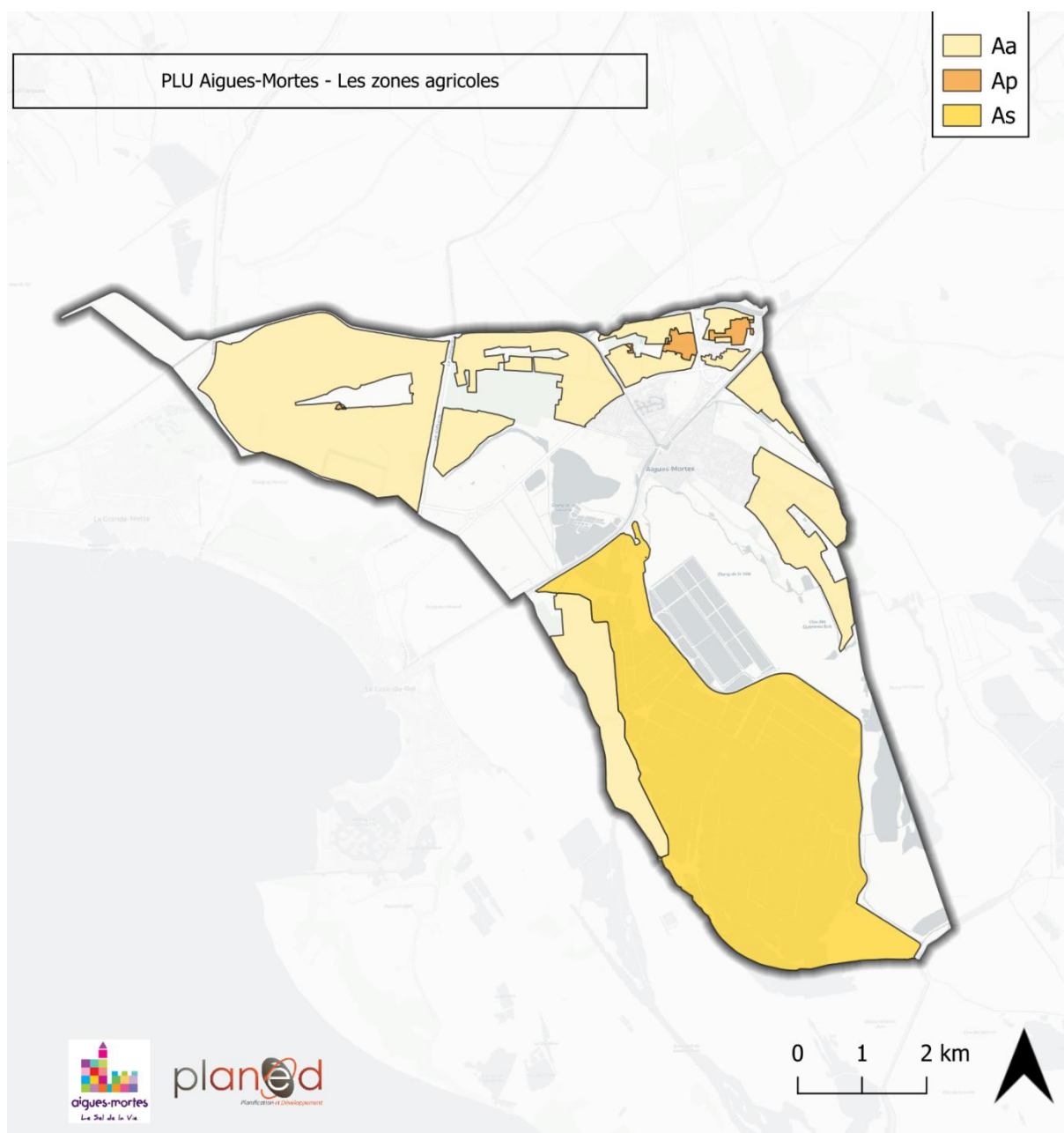
## REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES AGRICOLES « A »

La zone A est une zone agricole, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique de ses terres.

Cela intègre notamment :

- Les espaces ouverts constitués de parcelles agricoles cultivées ou pâturées, parfois en friche ;
- Les espaces agricoles pouvant comporter des constructions telles que les bâtiments agricoles, mais aussi des bâtiments à usage d'habitation soit isolés, soit regroupés en hameaux où la vocation agricole est dominante ;
- Les secteurs agricoles d'intérêt paysager.

La zone A représente une superficie de 3194.63 hectares soit 56% du territoire. La qualité de ces espaces, au-delà de leur valeur patrimoniale, emblématique et économique, est un des fondements essentiels de l'image et de la qualité de vie du territoire.



| Présentation générale |                                                                                                                                                                                                                                                     | Objectifs et orientations du PADD                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Justification de la délimitation de la zone                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Indice                | Affectation                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Aa                    | Correspond aux zones de richesses naturelles à protéger en raison de la valeur agricole des terres. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées. | <p><b>Conforter le cadre de vie en lien avec l'image d'Aigues-Mortes et sa renommée</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● <b>Garantir une qualité paysagère globale qualitative, représentative de la Camargue Gardoise</b> afin de ne pas créer une protection différenciée entre les sites protégés (SPR, site inscrit et classé) et le reste de la commune (entrées de ville, zone d'activité, espaces publics en dehors du périmètre de protection des abords ...).</li> </ul> <p><b>Renforcer la dynamique économique et touristique</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● <b>Pérenniser la filière agricole et promouvoir la production agricole locale</b> (activité salicole, viticulture, élevage,...), les circuits courts et la diversité des activités, favoriser</li> </ul> | <p>La zone Aa délimite les espaces à vocation agricole du territoire. Leur localisation des les Espaces Remarquables et Caractéristiques du Littoral et pour une partie dans les Espaces Proches du Rivage explique un règlement strict en application du PPRI, interdisant tout aménagement qui ne correspond pas à la liste du décret du 21/05/2019 et de l'article R.121-5 du Code de l'urbanisme.</p> <p>Les Espaces Remarquables et Caractéristiques du Littoral (ERCL) recouvrant la quasi-totalité des espaces naturels et agricoles du territoire, la collectivité n'a pas créé de sous-zonage destiné aux espaces agricoles situés au sein des Espaces Proche du Rivage. Ainsi sur l'ensemble des espaces agricoles en zone Aa, soit la majorité des espaces agricoles du territoire, la disposition la plus stricte, soit les ERCL s'appliquent. Cela concerne notamment les habitations qui ne peuvent pas étendre les constructions existantes, seulement effectuer des réfection à condition de permettre un retour du site à l'état naturel.</p> <p>Les aménagements agricoles sont également strictement encadrés.</p> |

|    |                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    |                                                                                                     | <p>la reconquête agricole.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● <b>Accompagner le développement touristique</b> en lien avec les activités traditionnelles du territoire.<br/>(uniquement sur les MAS)</li> <li>● <b>Favoriser le développement d'une offre en hébergement touristique privilégiant la qualité.</b><br/>(uniquement sur les MAS)</li> </ul> <p><b>Préserver la naturalité du territoire, ses paysages et lutter contre le réchauffement climatique</b></p> | <p>Concernant le Mas deu Corbière et le Mas du Bosquet la localisation en zone Aa ne vaut pas ERCL. L'analyse des ERCL dans le chapitre justifiant du respect du PLU sur la loi Littoral complétera l'explication des règles applicables à ces secteurs.</p> <p>Le règlement applique les restrictions de constructibilité liées aux ERCL mais autorise le changement de destination sur ces deux secteurs en particulier en cohérence avec le PPRI. Ces changements de destination sont justifiés car n'étant pas localisé sur des ERCL spécifiquement sur les deux Mas qui correspondent à des bâtiments anciens à la fois des habitations et/ou de la valorisation du terroir local et non pas à des bâtiments agricoles édifiés avant l'institution du régime du permis de construire par la loi du 15 juin 1943.</p> |
| Ap | Correspond aux zones de richesses naturelles à protéger en raison de la valeur agricole des terres. | <ul style="list-style-type: none"> <li>● <b>Lutter contre les phénomènes de cabanisation et de mitage</b> dans les zones agricoles et naturelles.</li> <li>● <b>Préserver les espaces littoraux</b> (loi Littoral) : protéger la bande littorale de l'urbanisation (bande des 100m dans les espaces</li> </ul>                                                                                                                                                                     | <p>Cette zone délimite à titre indicatif des grands espaces cultivés à proximité de la D979 et sur le Mas du petit Chaumon et de Corbière.</p> <p>Les règles spécifiques aux ERCL s'appliquent.</p> <p>Ces secteurs sont localisés en zone bleu du PPRI, la constructibilité est augmentée par rapport à la zone Aa en conformité avec l'application des règles des ERCL.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |

|    |                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    |                                                                                                                                                                                                                | non urbanisés, et<br>Espaces Proches<br>du Rivage),<br>maintenir des<br>coupures naturelles<br>et paysagères entre<br>espaces bâtis,<br>protéger les<br>Espaces<br>Remarquables du<br>littoral, les parcs et<br>ensembles boisés<br>existants les plus<br>significatifs. |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| As | Correspond au<br>secteur<br>d'exploitation<br>salinière. Zone de<br>richesses<br>naturelles à<br>protéger en raison<br>de la valeur agricole<br>des terres avec des<br>qualités<br>paysagères à<br>préservier. |                                                                                                                                                                                                                                                                          | <p>Cette zone délimite les espaces des salins sur lesquels la réglementation liée aux ERCL s'appliquent.</p> <p>Seules les cultures de saliculture autorisant les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques.</p> <p>Cet aménagement doit permettre un retour du site à l'état naturel.</p> |

## REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES NATURELLES « N »

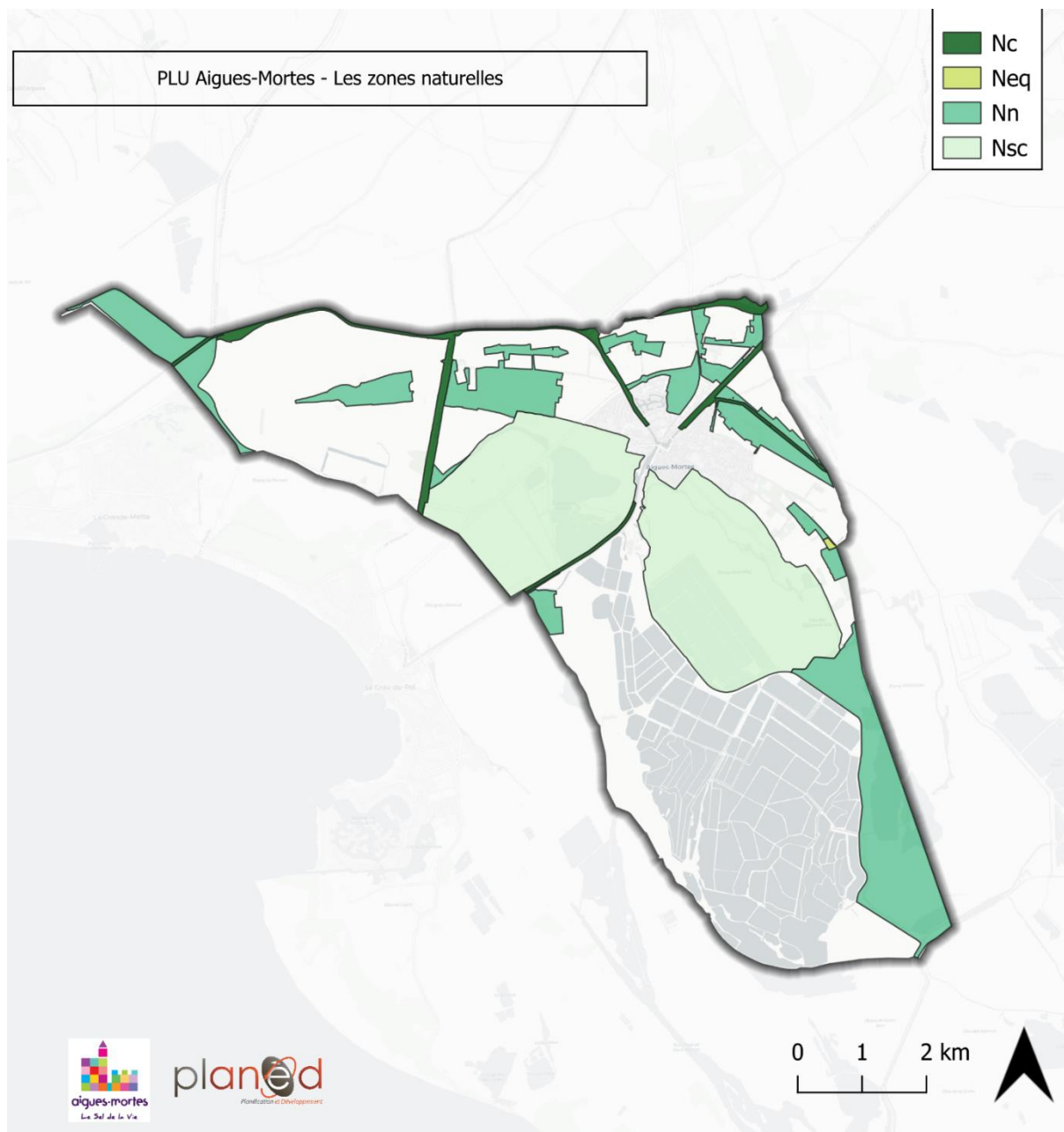
Les zones N sont les zones naturelles et forestières correspondant aux réservoirs de biodiversité en milieu ouvert et agro bocager. Les secteurs classés en zone naturelle et forestière sont des secteurs, desservis ou non, à protéger en raison :

- De la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- De leur caractère d'espaces naturels ;
- De la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- De la nécessité de prévenir les risques, notamment d'expansion des crues.

Elles intègrent notamment :

- La valorisation du patrimoine naturel et paysager du territoire ;
- La préservation des réservoirs de biodiversité et les continuités écologiques nécessaires à la faune du territoire ;
- La mise en valeur des paysages emblématiques, notamment les marais et les salins ;
- Le développement de secteurs naturels de loisirs, permettant des aménagements légers, installations techniques.

La zone N couvre une surface de 2 284 ha, soit environ 40% du territoire.



| Présentation générale |                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Objectifs et orientations du PADD                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Justification de la délimitation de la zone                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Indice                | Affectation                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Nn                    | <p>La zone Nn correspond aux secteurs équipés ou non, à protéger en raison soit :</p> <p>de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysagers et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique</p> <p>de leur caractère d'espaces naturels</p> | <p><b>Conforter le cadre de vie en lien avec l'image d'Aigues-Mortes</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>● <b>Garantir une qualité paysagère globale qualitative, représentative de la Camargue Gardoise</b> afin de ne pas créer une protection différenciée entre les sites protégés (SPR, site inscrit et classé) et le reste de la commune (entrées de ville, zone d'activité, espaces publics en dehors du périmètre de protection des abords ...).</li></ul> <p><b>Préserver la naturalité du territoire</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>● <b>Préserver strictement les espaces et les milieux naturels</b> restants sur la commune</li><li>● Assurer les fonctionnalités écologiques des corridors écologique : Pinède de Malamousque, Bois de Quincandon ou de la Fangassière, Bois des Mas du Petit et du Grand Chaumont, étang de la Marette, étang de Caitives, ...</li><li>● <b>Préserver les cours d'eau et les milieux humides associés,</b> espaces clefs du bio climatisme, en</li></ul> | <p>Ces zones correspondent à des zones boisées et/ou humides se distinguant des espaces cultivés voisins par une dominance de leurs caractéristiques naturelles.</p> <p>Ces espaces sont localisés en ERCL réglementant fortement les aménagements possibles.</p> <p>Ces zones ont une protection supplémentaire sous la forme d'Espaces Boisés Classés ou protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Les prescriptions relatives à ces deux notions s'appliquent et priment sur les règles de zones.</p> |
| Nc                    | <p>Correspond aux espaces naturels ou aménagés correspondant aux berges des canaux et chenal maritime en milieu urbain.</p>                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <p>Cette zone délimite les canaux en dehors ou en lisière du centre-ville et du périmètre du site patrimonial remarquable afin de permettre l'entretien et la gestion nécessaire des aménagements et ouvrages techniques.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

|  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |
|--|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
|  |  | <p>maintenant leurs fonctionnalités écologique et hydraulique et en intégrant dans les projets une marge de recul suffisante en cas d'aménagement à proximité (Vidourle, Canal de Bougidou, étang de la Marette, étang de la Ville par exemple).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● <b>Protéger la trame verte et bleue</b>, regroupant les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques, dans et en-dehors des espaces urbanisés, tout en permettant leurs mises en valeur, ainsi que la préservation et remise en bon état de certains corridors écologiques.</li> <li>● <b>Lutter contre les phénomènes de cabanisation et de mitage</b> dans les zones agricoles et naturelles.</li> <li>● <b>Maintenir et restituer les continuités hydrauliques</b> et conserver un espace non aedificandi pour garantir l'entretien en bordure des cours d'eau/canaux/surfaces en eau et limiter l'imperméabilisation des sols (favoriser les dispositifs d'infiltration dans la gestion des eaux pluviales), de mettre en place les ouvrages en faveur des continuités hydrauliques.</li> </ul> |  |
|--|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|

|     |                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     |                                                                                                                                                                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>● <b>Préserver les espaces littoraux</b> (loi Littoral) : protéger la bande littorale de l'urbanisation (bande des 100m dans les espaces non urbanisés, et Espaces Proches du Rivage), maintenir des coupures naturelles et paysagères entre espaces bâtis, protéger les Espaces Remarquables du littoral, les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Neq | Correspond à un espace utilisé par une déchetterie dont des bâtiments en dur et des espaces ayant un usage existant au moment de l'approbation du document de dépôt. | <p><b>Stimuler l'offre de logements pour l'habitat permanent et assurer un équilibre générationnel</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● <b>Soutenir un rythme de production de logements tout type confondu</b> en produisant 53 logements/an en moyenne soit environ 800 logements supplémentaires en 15 ans et ainsi stabiliser la croissance démographique à environ 0.3% sur les 15 prochaines années pour assurer la réponse aux besoins des ménages, le dynamisme et les équilibres de la commune, et le maintien des équipements publics, en particulier les équipements scolaires.</li> </ul> <p><i>La déchetterie contribue à la gestion des déchets à l'échelle</i></p> | <p>Cette zone répertorie l'équipement public de la déchetterie. Seules installations et constructions nécessaires au fonctionnement de la déchetterie sont autorisés sous condition.</p> <p>Sa délimitation est motivée par l'absence de caractère remarquable, paysager et écologique caractéristique du littoral du fait de la présence effective de l'activité (constructions, dépôts, etc.). La justification de l'application de la loi Littoral est présentée dans le chapitre correspondant.</p> |

|     |                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     |                                                                                                                                                                                                                                                                       | <i>intercommunale et doit pouvoir évoluer pour accompagner la croissance démographique.</i> |                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Nsc | <p>Correspond aux deux sites classés dit du panorama découvert depuis la voie littoral RD662 sur les remparts d'Aigues-Mortes et étang de la ville et ses abords</p> <p>Zone à protéger en raison de la qualité du paysage ou de la présence de risques naturels.</p> | <b>Les axes mentionnées dans les zones Nn et Nc</b>                                         | <p>Cette zone correspond à la fois aux sites classés mais également aux ERCL. La réglementation de la loi Littoral s'applique avec notamment l'extension des activités économique dans la limite de 50m<sup>2</sup> d'ES et 20% de l'ES de la construction existante</p> |

# **PARTIE 5 : JUSTIFICATION DU REGLEMENT ECRIT**

Le règlement écrit d'Aigues-Mortes se veut simple d'utilisation. La modernisation du règlement a été appliquée à ce document. L'objectif de ce règlement synthétique est d'exprimer la règle de manière simple et de la rendre lisible et compréhensible de tous.

Le décret de modernisation du contenu du PLU permet de répondre notamment aux nouveaux enjeux de transition énergétique et écologique des territoires tout en simplifiant et en clarifiant le contenu du PLU. Les objectifs poursuivis sont notamment les suivants :

- Clarifier, simplifier et permettre une meilleure adaptation du règlement à tous les territoires ;
- Améliorer la qualité du cadre de vie et préserver l'environnement ;
- Construire la ville sur elle-même et limiter l'étalement urbain ;
- Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale.

Ce nouveau règlement a ainsi l'avantage de proposer de nouvelles possibilités réglementaires plus adaptées aux enjeux des territoires. Parmi les nouveaux outils, on découvre notamment une nouvelle structure du règlement (articles R. 151-27 à R. 151-50 du CU) avec une réorganisation thématique en cohérence avec la trame introduite dans la partie législative du Code de l'urbanisme (articles L. 151-8 à L. 151-42 du CU).

Afin de mieux traduire le PADD, le nouveau règlement est désormais structuré en 3 chapitres qui répondent chacun à une question :

1. L'affectation des zones et la destination des constructions : où puis-je construire ?
2. Les caractéristiques urbaines, architecturales, naturelles et paysagères : comment construire et comment prendre en compte l'environnement ?
3. Les équipements et les réseaux : comment je m'y raccorde ?

Ce parti pris part du constat que les règlements écrits des Plans Locaux d'Urbanisme sont les descendants des Plan d'Occupation des Sols. Ces règlements, à cause d'un nombre de règles toujours plus nombreux et de règles toujours plus techniques et mathématiques, pouvaient être un frein à certains projets pour novateur. De plus, cette abondance de règles n'a pas apporté plus de qualité à l'urbanisme de manière générale.

En droite ligne avec la philosophie générale de modernisation et de compréhension accrue des citoyens promue par le législateur, le présent règlement s'attache à faciliter les opportunités de développement de ce territoire sans pour autant réduire les possibilités de mise en oeuvre de projets qualitatifs.

Il a été décidé d'opter pour un règlement modernisé, plus qualitatif, avec des règles à la juste mesure des orientations générales du PADD, en complément des approches d'aménagement d'ensemble sur secteurs à travers les OAP.

Dans ce cadre, le règlement écrit se découpe en trois parties :

1. Des dispositions générales applicables à l'ensemble des zones du Plan local d'urbanisme ;
2. Des règles relevant de la qualité, des équipements et réseaux communs à toutes les zones applicables à l'ensemble des zones du Plan local d'urbanisme ;
3. Les dispositions du règlement spécifique pour chaque zone, simplifié.

Le règlement graphique comprend :

- La planche des zonages et prescriptions.

## JUSTIFICATION PAR THEMATIQUE DES REGLES POUR CHACUNE DES ZONES

Le règlement assure la mise en œuvre du PADD. La présente partie exprime la justification des règles utilisées de manière commune, mais aussi les spécificités de chacune des zones. Cette justification est organisée par thématique en reprenant la forme du règlement, organisé autour de trois chapitres.

Ainsi, les thématiques abordées sont :

- La destination des constructions et affectations des sols ;
- La qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ;
- Les équipements et réseaux.

|                                         |                                                      |  |                                                    |  |
|-----------------------------------------|------------------------------------------------------|--|----------------------------------------------------|--|
| Chapitre 1 :<br>Puis-je<br>construire ? | DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, AFFECTATIONS DES SOLS |  |                                                    |  |
|                                         | INTERDICTIONS                                        |  | AUTORISES SOUS CONDITIONS                          |  |
|                                         | Constructions interdites                             |  | Constructions autorisées sous certaines conditions |  |

|                                                                                    |                                                                                                                                       |                                                                                                               |                                                                       |                                                                                          |
|------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|
| Chapitre 2 :<br>Comment<br>s'insérer au<br>mieux dans<br>mon<br>environnement<br>? | QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE                                                                        |                                                                                                               |                                                                       |                                                                                          |
|                                                                                    | VOLUMETRIE ET<br>IMPLANTATION                                                                                                         | QUALITE URBAINE,<br>ARCHITECTURALE ET<br>PAYSAGERE                                                            | TRAITEMENT<br>ENVIRONNEMENTAL ET<br>PAYSAGER DES ESPACES<br>NON BÂTIS | STATIONNEMENT                                                                            |
|                                                                                    | Hauteurs des constructions<br>Implantation des<br>constructions<br>Coefficient d'Emprise au<br>Sol (CES)<br>Surface de Plancher (SDP) | Identité architecturale<br>Eléments architecturaux<br>Couleurs, matériaux<br>autorisés<br>Clôtures - Toitures | Eléments paysagers<br>Espaces verts/espaces<br>libres                 | Nombre de places de<br>stationnement minimum<br>Dimension des places de<br>stationnement |

|                                              |                                                                  |  |                                                                   |
|----------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|--|-------------------------------------------------------------------|
| Chapitre 3 :<br>Comment je<br>m'y raccorde ? | EQUIPEMENTS ET RESEAUX                                           |  |                                                                   |
|                                              | DESSERTE ET VOIRIE                                               |  | RESEAUX                                                           |
|                                              | Caractéristiques des voies (largeur, normes de sécurité<br>etc.) |  | Réseaux d'eau potable, assainissement, électrique et<br>numérique |

## JUSTIFICATION DES REGLES PORTANT SUR LES DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS ET AFFECTATIONS DES SOLS

Le règlement écrit exprime cette règle sous forme d'un code couleur :



Autorisé



Autorisé sous  
condition



Interdit

Pour chaque zone sont interdites les occupations par les destinations et sous-destinations non compatibles avec l'occupation dominante. Il s'agit de favoriser le maintien du caractère spécifique de la zone. Le règlement s'appuie pour son application sur un lexique annexé au règlement. L'écriture dans chaque zone pour les constructions se réfère notamment aux destinations voire sous destinations visées par les articles R.151-27 et R.151-28 du Code de l'Urbanisme, précisé par l'arrêté du 10 novembre 2016 et modifié par le décret du 22 mars 2023. La structure générale de cette partie est que tout ce qui n'est pas interdit ou admis sous condition est autorisé.

| Zone                |           | Destination                                                                                                                                                                                                                                                              | Mixité sociale et fonctionnelle                                                                                                                                                                                                                                       |
|---------------------|-----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>ZONE URBAINE</b> | <b>UA</b> | Permettre une mixité fonctionnelle du tissu urbain en interdisant seulement les destinations susceptibles d'engendrer une incompatibilité avec l'occupation résidentielle dominante.<br><br>Protection des rez-de-chaussée et des linéaires commerciaux                  | La mixité fonctionnelle est garantie par les destinations autorisées (habitation, commerce, services, équipements, bureau, etc.).                                                                                                                                     |
|                     | <b>UB</b> | Préserver le caractère et la dominante résidentielle de la zone tout en permettant les équipements d'intérêt collectif et services publics.<br><br>Interdiction des destinations susceptibles d'engendrer une incompatibilité avec l'occupation résidentielle dominante. | La mixité sociale est garantie par l'instauration d'une servitude de mixité sur l'OAP Tennis avec 100 % des logements à produire qui seront des logements sociaux ou en accession sociale; Une servitude de mixité sociale est prévue hors OAP sur un foncier public. |
|                     | <b>UC</b> | Permettre une mixité fonctionnelle du tissu urbain en interdisant seulement les destinations susceptibles d'engendrer une incompatibilité avec l'occupation résidentielle dominante.                                                                                     | Non réglementée                                                                                                                                                                                                                                                       |

|  |     |                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|--|-----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  |     | <p>Installation privilégiée des petites surfaces commerciales.</p> <p>Interdiction des destinations susceptibles d'engendrer une incompatibilité avec l'occupation résidentielle dominante.</p>                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|  | UD  | <p>Préserver le caractère et la dominante résidentielle de la zone tout en permettant certains équipements d'intérêt collectif et services publics.</p> <p>Interdiction des destinations susceptibles d'engendrer une incompatibilité avec l'occupation résidentielle dominante.</p> | <p>La mixité sociale est garantie par l'instauration de cinq servitudes de mixité sociale dont trois OAP :</p> <p>OAP de la Pataquière, au moins 20% des logements seront des logements sociaux ou en accession sociale</p> <p>OAP Esparron, au moins 20% des logements à produire seront des logements sociaux ou en accession sociale</p> <p>OAP Bosquet, 100 % des logements à produire seront des logements sociaux ou en accession sociale</p> <p>Des servitudes de mixité sociale sont aussi prévus en dehors des OAP sur du foncier public ou parapublic.</p> |
|  | UE  | Permettre le maintien d'activités économiques.                                                                                                                                                                                                                                       | Non réglementée, car ces zones ont une vocation spécifique qui n'est pas compatible avec une mixité fonctionnelle et sociale.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|  | Ueq | Réserver des secteurs bien identifiés pour certaines destinations liées aux équipements, compatibles avec la vocation de la zone.                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|  | UH  | Réserver cette zone aux seules vocations existantes (habitation et certains équipements d'intérêt collectif) sans possibilité d'édifier de nouvelles constructions principales.                                                                                                      | Non réglementée.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|  | UN  | Permettre une mixité fonctionnelle du tissu urbain en interdisant seulement les destinations susceptibles d'engendrer une incompatibilité avec l'occupation résidentielle dominante.                                                                                                 | L'OAP Route de Nîmes organise le renouvellement urbain de ce secteur.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |

|  |           |                                                                                                     |                                                                                                                              |
|--|-----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  |           | Restructuration et requalification de la zone afin d'améliorer sa mixité fonctionnelle.             |                                                                                                                              |
|  | <b>UT</b> | Réserver cette zone aux seules vocations existantes (les activités en lien avec les Salins du Midi) | Non réglementée, car cette zone a une vocation spécifique qui n'est pas compatible avec une mixité fonctionnelle et sociale. |

| Zone                    |            | Destination                                                                                                                                                                                                                                                 | Mixité sociale et fonctionnelle                                                                                                                                                                                                                                   |
|-------------------------|------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>ZONE À URBANISER</b> | <b>1AU</b> | Correspond à une partie de la zone à urbaniser du secteur du Mas d'Avon, secteur à vocation d'habitat et d'équipements publics. Ce secteur sera ouvert à l'urbanisation sous conditions et après la réalisation des VRD en périphérie immédiate de la zone. | L'OAP Mas d'Avon prévoit la production globale de 30% de logements sociaux et 10% de logements abordables sur l'ensemble des zones 1AU et 2AU. Le règlement prévoit la réalisation de 30% de logements sociaux destinés à être urbaniser à court et moyen termes. |
|                         | <b>2AU</b> | Correspond à une partie de la zone à urbaniser du secteur du Mas d'Avon, secteur à vocation d'habitat et d'équipements publics.                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                   |

| Zone                 |           | Destination                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Mixité sociale et fonctionnelle                                                                                                                                           |
|----------------------|-----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>ZONE AGRICOLE</b> | <b>Aa</b> | Correspond à une zone agricole presque intégralement dans les Espaces Remarques et Caractéristiques du Littoral. Ses règles sont motivées par l'application directe de la loi Littoral et par un souci de cohérence sur les parcelles à vocation agricole. Les nouvelles constructions sont de manière général interdites.     | La mixité est exclue, car les zones sont destinées à des occupations spécialisées (activités spécifiques, agriculture) ou sont inconstructibles par nature (zone A et N). |
|                      | <b>Ap</b> | Correspond à une zone agricole presque intégralement dans les Espaces Remarques et Caractéristiques du Littoral. Ses règles sont motivées par l'application directe de la loi Littoral et par un souci de cohérence sur les parcelles à vocation agricole. Les nouveaux aménagements agricoles sont autorisées sous condition. |                                                                                                                                                                           |
|                      | <b>As</b> | Correspond à une zone salicole presque intégralement dans les Espaces Remarques et Caractéristiques du Littoral. Ses                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                           |

|  |  |                                                                                                                                       |  |
|--|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
|  |  | règles sont motivées par l'application directe de la loi Littoral et par un souci de cohérence sur les parcelles à vocation salicole. |  |
|--|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|

| Zone                  |            | Destination                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Mixité sociale et fonctionnelle                                                                                                                                           |
|-----------------------|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>ZONE NATURELLE</b> | <b>Nn</b>  | Correspond à une zone naturelle presque intégralement dans les Espaces Remarquables et Caractéristiques du Littoral. Ses règles sont motivées par l'application directe de la loi Littoral et par un souci de cohérence sur les parcelles à vocation agricole. Les nouvelles constructions sont de manière générale interdites. | La mixité est exclue, car les zones sont destinées à des occupations spécialisées (activités spécifiques, agriculture) ou sont inconstructibles par nature (zone A et N). |
|                       | <b>Nc</b>  | Correspond à une zone naturelle au dans laquelle le canal est localisé.                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                           |
|                       | <b>Neq</b> | Correspond à la déchetterie                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                           |
|                       | <b>Nsc</b> | Correspond à une zone naturelle au sein des sites classés. Intégralement dans les Espaces Remarquables et Caractéristiques du Littoral. Ses règles sont motivées par l'application directe de la loi Littoral. Une spécificité concerne les évolutions limitées possibles pour les activités économiques déjà présentes.        |                                                                                                                                                                           |

## JUSTIFICATION DES REGLES PORTANT SUR LA QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

De manière générale, dans les zones urbaines et à urbaniser, le règlement intègre une composante environnementale avec notamment un coefficient de végétalisation de pleine terre, la possibilité d'installations en faveur des énergies renouvelables, le respect d'essences végétales variées, et locales dans le traitement des espaces libres et des clôtures.

L'outil du coefficient de pleine terre a été choisi pour répondre à l'enjeu global de faire face aux défis du changement climatique. Il permet d'assurer de la qualité environnementale dans les projets, quelle que soit l'échelle du projet en réponse à plusieurs objectifs :

- Améliorer le microclimat ;
- Développer les fonctions naturelles des sols ;
- Infiltrer les eaux pluviales ;
- Créer et revaloriser l'espace vital pour la faune et la flore.

En corrélation avec cet objectif global de lutte contre le réchauffement climatique, il a été choisi de privilégier les clôtures végétales sur le territoire. Ce choix permet de répondre aux objectifs suivants :

- Améliorer la qualité des paysages ;
- Créer des perméabilités pour la faune.

Le règlement écrit favorise le développement des énergies renouvelables en n'interdisant pas les dispositifs relatifs. Le règlement donne un cadre pour l'insertion qualitative des dispositifs.

| Zone         |    | Volumétrie et implantation                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère, stationnements véhicules motorisés ou non                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|--------------|----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ZONE URBAINE | UA | Respecter les gabarits volumétriques du tissu urbain du centre ancien en limitant la hauteur à l'environnement immédiat.                                                                                                                                                                                                                                                       | <p>Respect de l'aspect des constructions existantes dans la composition des façades, l'ordonnancement, les aspects et les matériaux.</p> <p>Imposer un choix d'aspect et une hauteur maximale des clôtures.</p> <p>Interdire les terrasses encaissées en toiture dites « tropéziennes » et la création de toitures en terrasse est interdite en raison d'architecture traditionnelle.</p> |
|              |    | Favoriser la continuité des fronts de rues et le caractère dense du tissu urbain central en implantant à l'alignement la construction dans une profondeur de 13 mètres maximum sur la zone UA, les sous-secteurs disposent de règles spécifiques à leur contexte urbain. L'objectif est de respecter les effets d'alignement en poursuivant la constitution de façade urbaine. |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |

|  |    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|--|----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  |    | Permettre une optimisation maximale des parcelles en centre-village en ne limitant pas l'emprise au sol.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|  | UB | <p>Respecter les gabarits volumétriques du tissu résidentiel en limitant la hauteur maximale différenciée suivant les secteurs.</p> <p>Permettre une optimisation des parcelles du secteur en ne limitant pas l'emprise au sol.</p> <p>Rester cohérent avec le contexte urbain tout en permettant l'intensification urbaine en imposant un recul de 4 mètres minimum en limite séparative.</p>                                                                | <p>Respect de l'aspect des constructions existantes dans la composition des façades, l'ordonnancement, les aspects et les matériaux.</p> <p>Limiter l'imperméabilisation des parcelles avec un taux de perméabilité de 15 %.</p>                                                            |
|  | UC | <p>Respecter les gabarits volumétriques du tissu résidentiel en limitant la hauteur maximale à 9 mètres à l'égout du toit.</p> <p>Permettre une optimisation des parcelles du secteur en ne limitant pas l'emprise au sol.</p> <p>Rester cohérent avec le contexte urbain tout en permettant l'intensification urbaine en imposant un recul de 3 mètres minimum en limite séparative.</p>                                                                     | <p>Respect de l'aspect des constructions existantes dans la composition des façades, l'ordonnancement, les aspects et les matériaux.</p> <p>Limiter l'imperméabilisation des parcelles avec un taux de perméabilité de 10 %.</p>                                                            |
|  | UD | <p>Respecter les gabarits volumétriques du tissu résidentiel en limitant la hauteur maximale différenciée suivant les secteurs.</p> <p>Permettre une optimisation des parcelles du secteur tout en valorisant la qualité urbaine avec une emprise au sol de 50%.</p> <p>Rester cohérent avec le contexte urbain tout en permettant l'intensification urbaine en imposant un recul de 4 mètres minimum en limite séparative de manière générale. Les sous-</p> | <p>Respect de l'aspect des constructions existantes dans la composition des façades, l'ordonnancement, les aspects et les matériaux notamment concernant les tuiles et les pentes des toitures.</p> <p>Limiter l'imperméabilisation des parcelles avec un taux de perméabilité de 20 %.</p> |

|  |     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                          |
|--|-----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  |     | secteurs disposent de règles spécifiques à leur contexte urbain.<br><br>Le recul par rapport aux emprises publiques est réglementé pour tenir compte des axes routiers importants.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                          |
|  | UE  | Garantir la faisabilité des projets d'activités liées à la santé en fixant des règles de volumétrie compatibles avec le contexte urbain.<br><br>Imposer une hauteur maximale de 12 mètres pour les nouvelles constructions. Cette hauteur maximale permet d'accueillir de l'activité tout en étant cohérente avec le tissu urbain environnant.<br><br>Permettre l'intensification modérée des parcelles du secteur tout en prenant en compte le contexte urbain et la qualité de vie en imposant une emprise au sol maximale de 60 %. | Imposer un choix d'aspect et une hauteur maximum des clôtures.<br><br>Imposer une végétalisation de 10 % de l'unité foncière afin de garantir une insertion harmonieuse dans le paysage. |
|  | Ueq | Réglementer la hauteur maximale en cohérence avec la réalisation des équipements publics à 15 mètres maximum au faîtage.<br><br>Ne pas réglementer l'emprise ni l'implantation afin d'apporter une souplesse en fonction de la construction voulue.                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Imposer une végétalisation de 5 % de l'unité foncière afin de garantir une insertion harmonieuse dans le paysage.                                                                        |
|  | UH  | Respecter les gabarits volumétriques du tissu résidentiel en limitant la hauteur maximale à 7 mètres au faîtage.<br><br>Rester cohérent avec le contexte urbain tout en permettant l'intensification urbaine en imposant un recul de 4 mètres minimum en limite séparative.                                                                                                                                                                                                                                                           | Imposer une végétalisation de 30 % de l'unité foncière afin de garantir une insertion harmonieuse dans le paysage.                                                                       |
|  | UN  | Respecter les gabarits volumétriques du tissu résidentiel en limitant la hauteur maximale                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                          |

|  |    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                    |
|--|----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  |    | <p>différenciée en fonction des secteurs.</p> <p>Garantir une préservation des espaces libres avec un coefficient d'emprise au sol limité à 60%.</p> <p>Rester cohérent avec le contexte urbain tout en permettant l'intensification urbaine en imposant un recul de 4 mètres minimum en limite séparative.</p> | Imposer une végétalisation de 20 % de l'unité foncière afin de garantir une insertion harmonieuse dans le paysage. |
|  | UT | <p>Respecter les gabarits volumétriques du tissu résidentiel en limitant la hauteur maximale à 8,5 mètres au faîtage.</p> <p>Garantir une préservation des espaces libres avec une emprise au sol limitée à 4000 m<sup>2</sup>.</p>                                                                             |                                                                                                                    |

| Zone                |     | Volumétrie et implantation                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère, stationnements véhicules motorisés ou non |
|---------------------|-----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ZONE A<br>URBANISER | 1AU | Respecter les gabarits volumétriques du tissu résidentiel tout en permettant une augmentation des densités avec une hauteur maximale des constructions autorisées dans la zone ne pourra excéder 15 mètres au faîtage dans la limite de 16 m à la côte NGF du tènement.                                                                  | Limitier l'imperméabilisation des parcelles avec un taux de perméabilité de 20 %.                         |
|                     | 2AU | <p>Permettre une optimisation des parcelles du secteur tout en prenant en compte le contexte urbain et la qualité de vie en imposant une emprise au sol maximale de 50 %.</p> <p>Rester cohérent avec le contexte urbain tout en permettant l'intensification urbaine en imposant un recul de 4 mètres minimum en limite séparative.</p> |                                                                                                           |

| Zone                 |           | Volumétrie et implantation                                                                                                                                                                      | Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère, stationnements véhicules motorisés ou non                                                                                                                                                                                                                                          |
|----------------------|-----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>ZONE AGRICOLE</b> | <b>Aa</b> | Garantir un impact paysager sur les milieux naturels limité en limitant la hauteur maximale des constructions à 12 mètres au faîtage et à 9 mètres pour les constructions à usage d'habitation. | <p>Respect de l'aspect des constructions existantes dans la composition des façades, l'ordonnancement, les couleurs et les matériaux en cohérence avec les dispositions générales. Les toitures peuvent déroger aux règles communes sous condition.</p> <p>Les clôtures sont par principe à proscrire, mais elles sont admises sous conditions</p> |
|                      | <b>Ap</b> | Garantir un impact paysager sur les milieux naturels limité en Limitant la hauteur maximale des constructions à 12 mètres au faîtage et à 9 mètres pour les constructions à usage d'habitation  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|                      | <b>As</b> | Garantir un impact paysager sur les milieux naturels limité en la hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres au faîtage et 17 mètres pour les installations techniques.            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |

| Zone                  |           | Volumétrie et implantation                                                                                                                                                                                       | Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère, stationnements véhicules motorisés ou non                                                                                                                                                                          |
|-----------------------|-----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>ZONE NATURELLE</b> | <b>Nn</b> | Garantir un impact paysager sur les milieux naturels limité en limitant la hauteur maximale des constructions à 9 mètres au faîtage.                                                                             | <p>Respect de l'aspect des constructions existantes dans la composition des façades, l'ordonnancement, les couleurs et les matériaux en cohérence avec les dispositions générales.</p> <p>Les clôtures sont par principe à proscrire, mais elles sont admises sous conditions.</p> |
|                       | <b>Nc</b> | Garantir un impact paysager limité sur les milieux naturels en autorisant uniquement les constructions à usage d'équipements publics et en limitant la hauteur maximale des constructions à 6 mètres au faîtage. |                                                                                                                                                                                                                                                                                    |

|  |            |                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|--|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  |            |                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|  | <b>Neq</b> | Garantir un impact paysager limité sur les milieux naturels en autorisant uniquement les constructions à usage d'équipements publics et en limitant la hauteur maximale des constructions à 12 mètres au faîtage.   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|  | <b>Nsc</b> | Garantir un impact paysager limité sur les milieux naturels en autorisant uniquement les constructions à usage d'équipements publics et en limitant la hauteur maximale à celles des constructions déjà existantes. | Respect de l'aspect des constructions existantes dans la composition des façades, l'ordonnancement, les couleurs et les matériaux notamment avec des règles spécifiques sur la toiture en tuile et sur les conditions applicables aux terrasses. Les façades doivent être cohérentes avec les valeurs dominantes du site sans être vives. De manière général le blanc et les teintes claires sont à proscrire. |

## JUSTIFICATION DES REGLES PORTANT SUR LES EQUIPEMENTS ET RESEAUX

L'essentiel de ces règles portant sur les équipements et réseaux est défini dans les dispositions générales.

Les conditions d'accès et de voirie sont définies dans les dispositions générales car s'appliquent à l'ensemble des zones.

Dans les zones urbaines et les zones à urbaniser, les principes de desserte et de voiries sont de :

- Garantir des dessertes viaires suffisantes à accueillir le trafic existant et futur en imposant le respect des normes de gabarit et les aires de retournement ;
- Assurer une bonne accessibilité des engins de lutte contre l'incendie, les véhicules de secours ;
- Garantir la sécurité et le confort des déplacements, quel que soit son mode en imposant les normes d'accessibilité : Desserte par voie publique ou privée d'une largeur minimale.

Du point de vue des réseaux (voiries, eau potable, eaux usées, eaux pluviales et électricité) les principes sont :

- Garantir la desserte en réseaux suffisante aux destinations autorisées dans la zone et le respect des normes en vigueur ;
- Garantir un confort d'usage des constructions ;
- Garantir le raccordement aux réseaux publics.

Dans les zones naturelles et agricoles, les principes sont identiques que pour les zones urbaines tout en prenant en compte la difficulté du raccordement aux réseaux dans les secteurs les plus reculés et les dérogations permises par la loi Littoral.

Par principe, les constructions nouvelles lorsqu'elles sont autorisées doivent donc se raccorder au réseau public.

# **PARTIE 6 : JUSTIFICATION DES AUTRES DISPOSITIONS ECRITES ET GRAPHIQUES PARTICIPANT A LA MISE EN ŒUVRE DU PADD**

La commune utilise certains des outils prévus par le Code de l'Urbanisme afin de conserver la maîtrise des aménagements et de se donner les moyens de réaliser des équipements publics.

## SYNTHESE DES OUTILS

| MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Article L.151-15 : Délimiter des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale                                                                                    | Plusieurs servitudes de mixités sociales sont localisées dans le bourg et sont inscrites sur le règlement graphique dont 5 en UD et 1 en UC. Les OAP complètent ce dispositif avec un pourcentage de logements sociaux à produire.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Article L.151-16 : Identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers le commerce de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif                                                | Les dispositions suivantes s'imposent pour l'intégralité des locaux en rez-de-chaussée sur rue, à l'exception des accès propres à l'immeuble. La transformation des surfaces de commerce, d'artisanat, de restauration et de bureaux en une affectation autre est interdite afin de préserver l'attractivité et le dynamisme économique de ces secteurs. Toute nouvelle construction impactée par un linéaire commercial devra accueillir un rez-de-chaussée proposant une activité commerciale, artisanale ou de bureau afin d'entretenir la vitalité de ces rues. |
| QUALITÉ DU CADRE DE VIE                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Article L.151-19 : Identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural | Le PLU identifie plusieurs éléments paysagers, sur son règlement graphique à protéger à conserver ou à mettre en valeur, c'est notamment le cas des surfaces inscrite sur le règlement graphique et les alignements d'arbres. Règlement écrit rappelle les dispositions applicables.                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Article L.151-21 : Définir des secteurs dans lesquels il impose aux constructions, travaux, installations et aménagements de respecter des performances énergétiques et environnementales renforcées qu'il définit.                                                                                                                   | Le PLU a choisi de ne pas mobiliser cet outil. La performance énergétique et le développement des énergies renouvelables sont toutefois réglementées de manière générale.<br><br>le règlement écrit permet la mise en œuvre de modes constructifs novateurs favorisant les projets énergétiquement performants en                                                                                                                                                                                                                                                   |

|                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                                                                                                   | n'interdisant pas les dispositifs d'énergie renouvelable ou les matériaux écologiques.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Article L.151-22 : Imposer une part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables, éventuellement pondérées en fonction de leur nature, afin de contribuer au maintien de la biodiversité et de la nature en ville.               | <p>Le PLU inscrit dans ses règles de zones un pourcentage de surfaces de pleine terre minimale.</p> <p>Le coefficient de pleine terre est différencié par zone, il est inscrit dans chaque règlement de zone.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Article L.151-23 : Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques | <p>Ces éléments sont des cours d'eau, des haies et l'ensemble des éléments stratégiques pour les milieux et représentant des réservoirs de biodiversité. Le PLU identifie des éléments (arbres, surfaces) à protéger au titre du maintien et de la protection des continuités écologiques.</p> <p>Les alignements d'arbres et les zones végétalisées surfaciques identifiées sur le règlement graphique doivent respecter les dispositions correspondantes dans les dispositions générales du règlement écrit.</p> |
| Article L.151-23 : Localiser les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles, quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.             | Non concerné.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>DENSITÉ</b>                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Article L.151-26 : Imposer, dans des secteurs qu'il délimite au sein des secteurs situés à proximité des transports collectifs, existants ou programmés, une densité minimale de constructions.                                                   | En zone UB et UC, le règlement favorise la réalisation d'opérations denses en densification ou renouvellement urbain par la mise en place d'un coefficient d'espaces libres de pleine terre faible.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |

| ÉQUIPEMENTS, RÉSEAUX, EMPLACEMENTS RÉSERVÉS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Article L.151-41 : Délimiter des terrains sur lesquels sont institués : 1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Le PLU prévoit des emplacements réservés aux voiries (création des aires de stationnement, création d'aire de retournement, aménagement du gabarit des voies existantes, création de cheminements piétons, etc.) pour répondre aux besoins d'amélioration du maillage viaire et modes doux, mais aussi d'amélioration du fonctionnement urbain. |
| Article L.151-41 : Délimiter des terrains sur lesquels sont institués : 5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée de plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes. | Non concerné.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |

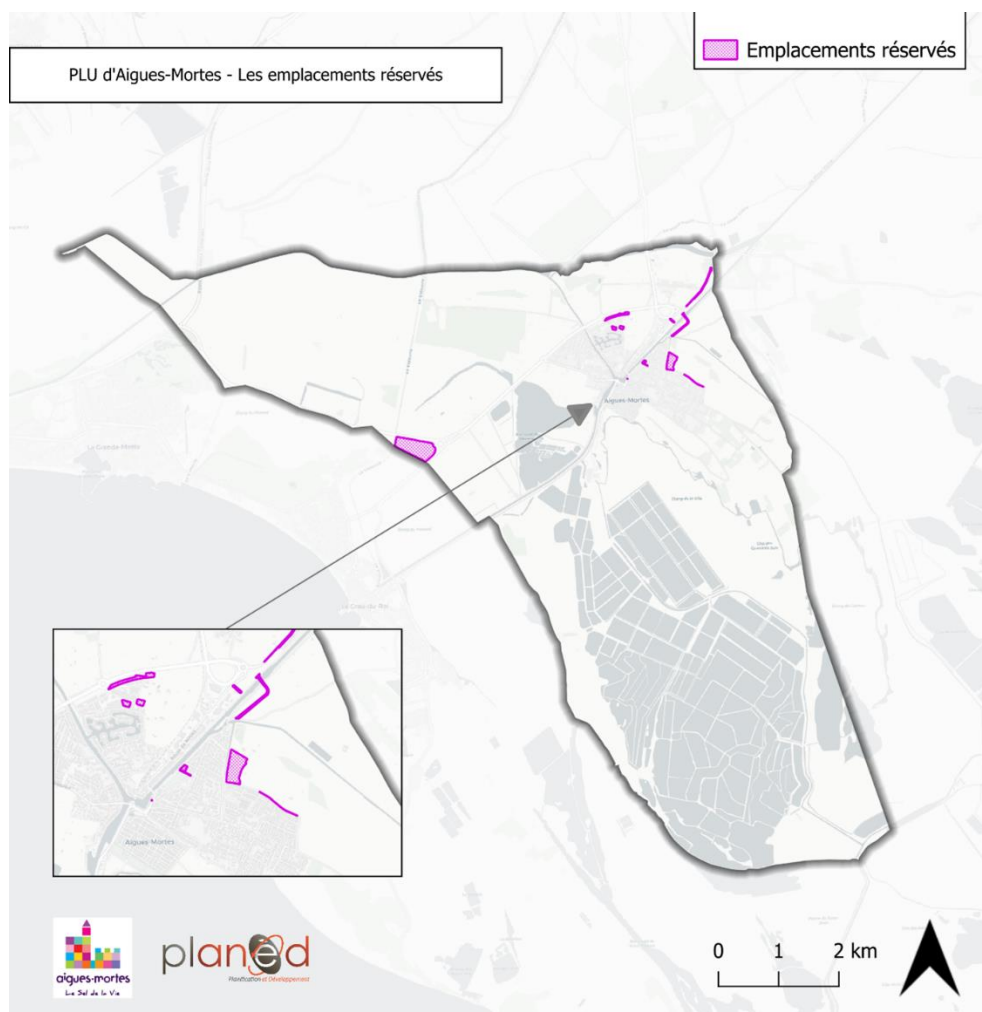
## LES EMPLACEMENTS RESERVES

En application de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme, le règlement graphique délimite des secteurs sur lesquels sont institués des emplacements réservés à la réalisation d'équipements d'intérêt général. L'emplacement réservé est un outil au service des collectivités facilitant l'acquisition foncière pour des projets. La liste des emplacements réservés est annexée au Tome 1 du PLU. Plusieurs types d'emplacements réservés ont été inscrits : voirie, cheminement doux, équipements publics, etc.

La commune a fait le choix d'utiliser cet outil réglementaire afin de maîtriser l'évolution des terrains concernés et permettre la réalisation de l'équipement défini par l'emplacement réservé. L'inscription d'un emplacement réservé a pour objectif de mettre en œuvre les orientations du PADD indépendamment du zonage.

Les Emplacements Réservés relèvent d'une des vocations suivantes :

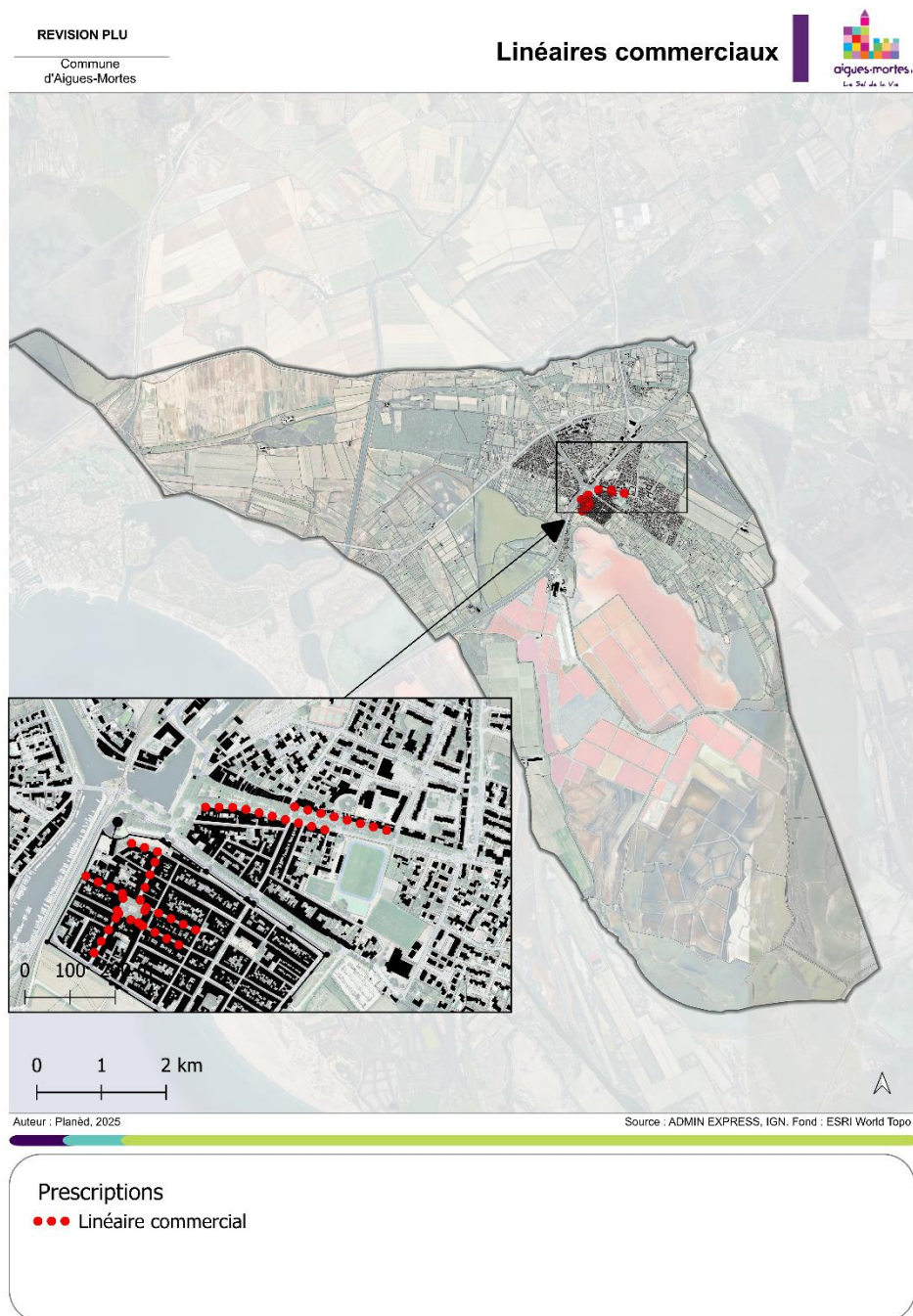
- Espace public planté – Aménagements paysagers
- Equipement public pour les services communaux
- Prélocalisation d'un ER de franchissement et de reconstruction d'un pont
- Cheminements piétons
- Espaces de stationnement (création, extension, requalification)
- Groupe scolaire
- Elargissement, création ou réfection de voirie



## LES QUARTIERS, ILOTS ET VOIES DANS LESQUELS EST PRESERVEE OU DEVELOPPEE LA DIVERSITE COMMERCIALE

Le code de l'urbanisme prévoit que le règlement peut identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers le commerce de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif.

Le PLU a mis en place cette disposition sur le règlement graphique au niveau des rues commerçantes du bourg. Sur ces linéaires, le règlement écrit impose la protection, le maintien et la création des linéaires commerciaux.



## LES BATIMENTS POUVANT FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION

Pour répondre au PADD, le règlement graphique désigne en zone agricole un bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination dans la mesure où ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Lors du dépôt de l'autorisation d'urbanisme, le changement de destination sera soumis à l'avis conforme de la Commission Départementale pour la Préservation des Espaces Agricoles, Naturels et Forestiers (CDPENAF) en zone agricole, et à l'avis conforme de la Commission Départementale.

Sur la commune d'Aigues-Mortes, un recensement des bâtiments remarquables en zone agricole et naturelle a été effectué. Ils font partie intégrante de l'identité du territoire et il est important de les protéger.

Ainsi, les élus ont recensé 2 bâtiments agricoles pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

Il est permis leur restauration et leur changement de destination en logement ou en établissement hôtelier dans les volumes existants.

Ce changement de destination permet de modifier la vocation de la construction existante, mais ne permet pas de donner des droits à construire supplémentaires en cohérence avec la réglementation du PPRI. La justification de la loi Littoral complète cette disposition.



*Domaine Terres de Sable*



*Mas du Bosquet*

REVISION PLU

Commune  
d'Aigues-Mortes

## Changements de destination



Auteur : Planèd, 2025

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

### Prescriptions

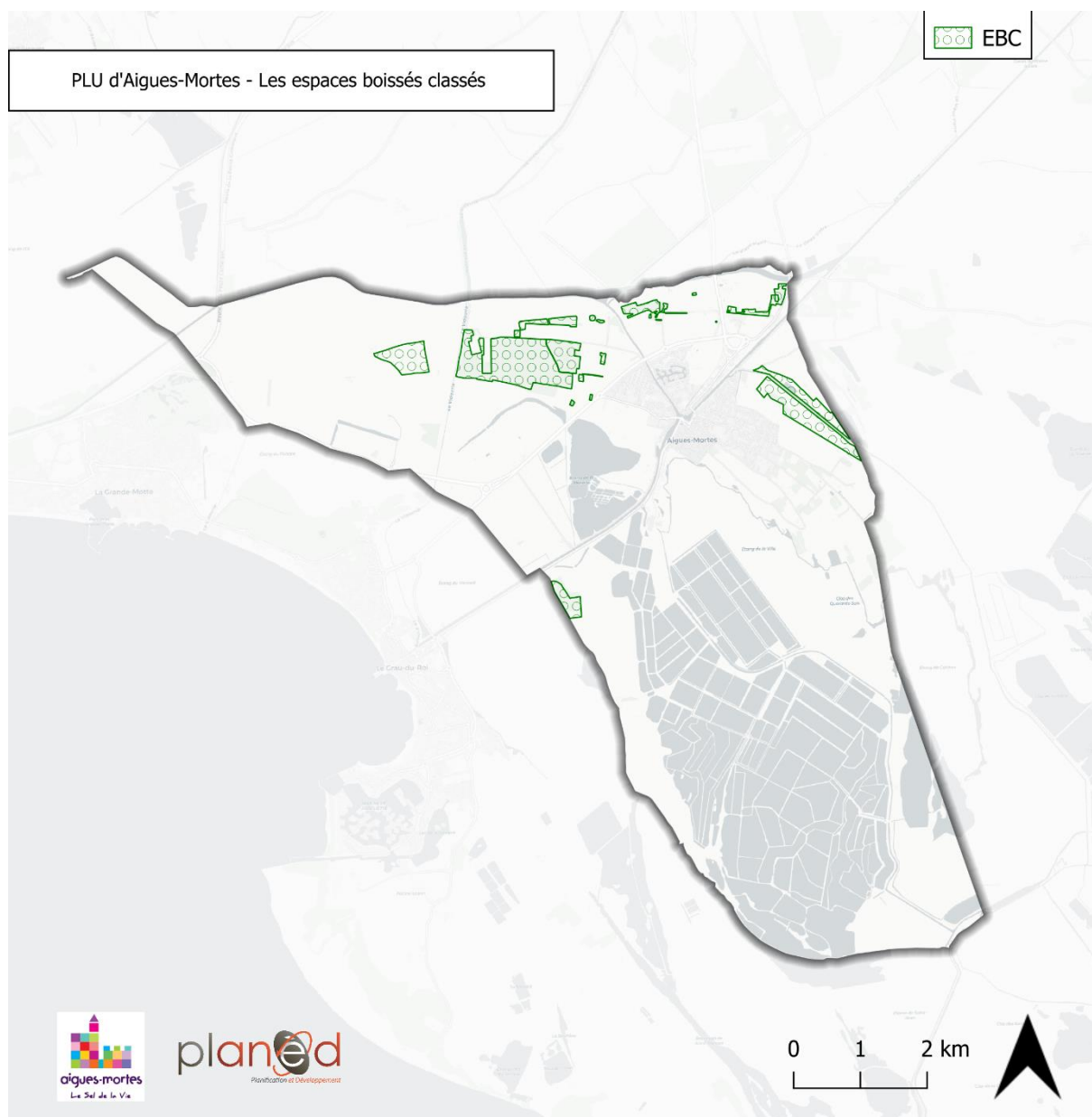
 Changement de destination

## LES ESPACES BOISES CLASSES (EBC)

L'article L.113-1 du Code de l'urbanisme permet au PLU de « classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements. »

Le classement au titre des espaces boisés classés interdit les changements d'affectation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au Code Forestier.

Au total, le PLU compte 256,6 ha classés en EBC.

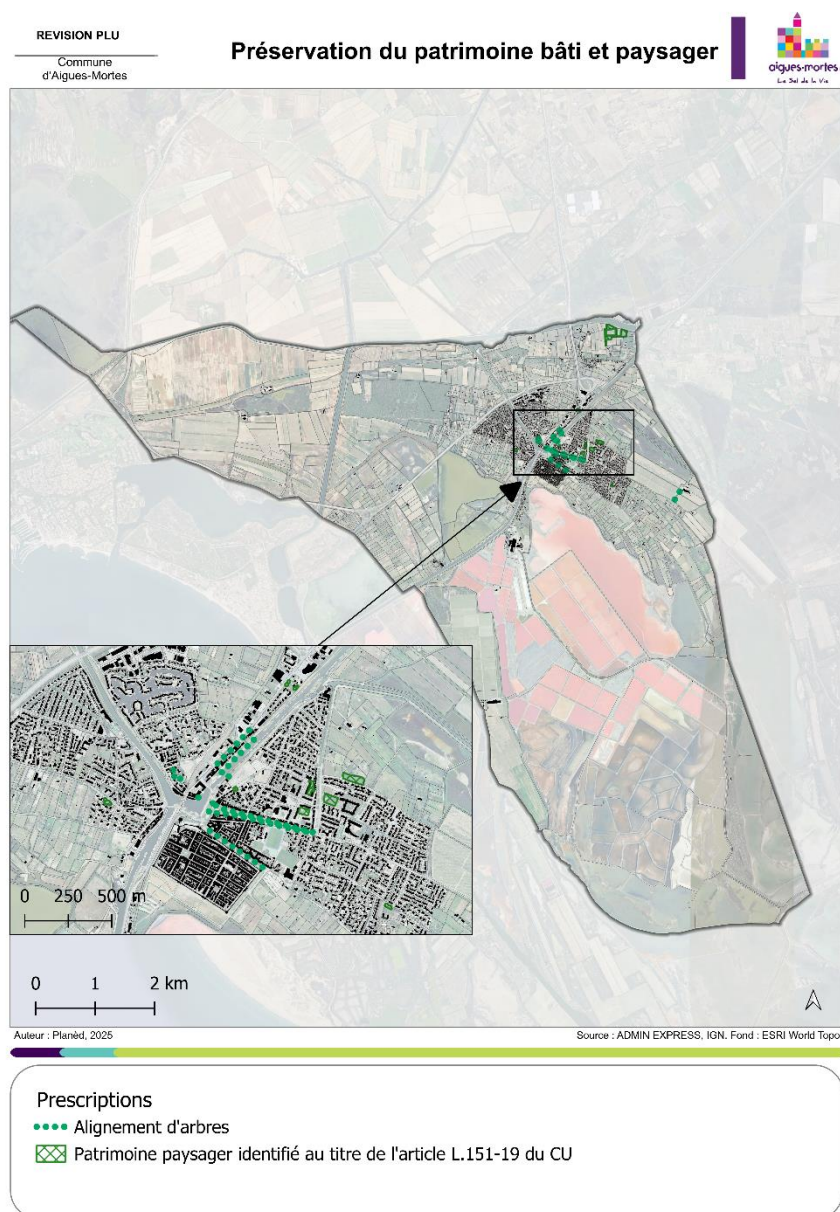


## LA PRESERVATION DU PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER A PROTEGER

En réponse au PADD et par l'application de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, le règlement identifie et délimite les immeubles bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural. Les objectifs du repérage de ces éléments ont été :

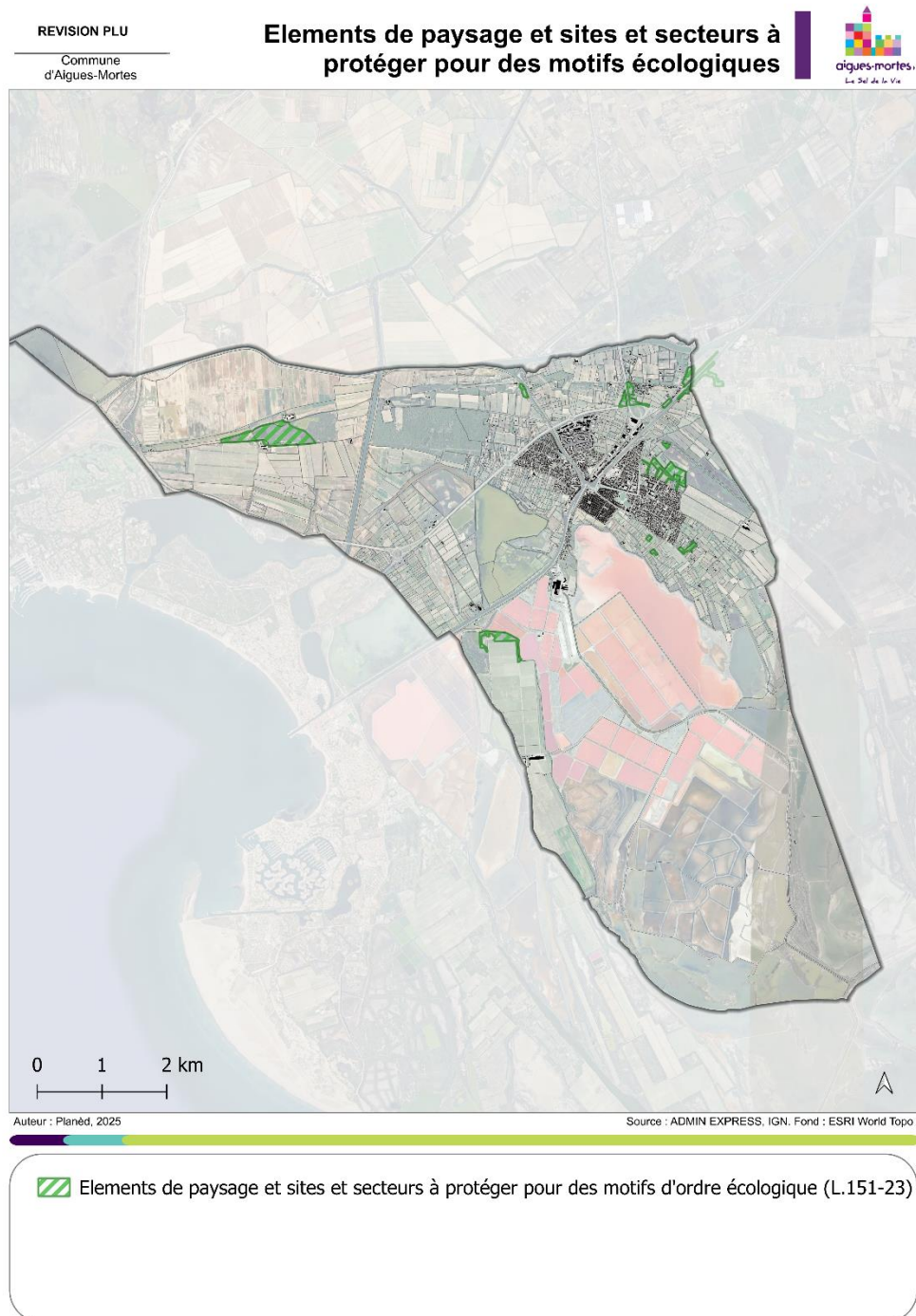
- D'établir un inventaire du patrimoine vernaculaire et représentatif ;
- D'empêcher de porter atteinte à ses caractéristiques, notamment à sa dégradation et sa disparition.

Un travail d'identification des éléments à protéger a été effectué sur la commune. Plus d'une dizaine d'éléments patrimoniaux des alignements, d'arbres, des arbres remarquables et des espaces boisés identifiés.



## LES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DELIMITER LES SITES ET SECTEURS A PROTEGER POUR DES MOTIFS D'ORDRE ECOLOGIQUE

L'article L.151-23 du Code de l'urbanisme permet au PLU d'identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.



## LA MIXITE SOCIALE

Aigues-Mortes n'est pas concernée par la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (SRU).

La commune compte 426 logements sociaux au 1<sup>er</sup> janvier 2020, soit environ 8% du parc.

Le Code de l'urbanisme prévoit des outils dans le PLU permettant la production de logements locatifs sociaux. Sur le territoire, la production de logements sociaux est en déficit. L'utilisation d'un outil réglementaire par projet permet de mettre en œuvre une offre souvent plus adaptée au contexte foncier et urbain. La définition de secteurs de mixité sociale est une réponse à la nécessité de la croissance de l'offre en logements sociaux dans le parc des résidences principales. La commune a fait le choix d'utiliser l'outil de la servitude de mixité sociale pour mettre en œuvre les objectifs du PADD. Cet outil permet de délimiter zonages pour lesquels un objectif minimal de production de logements sociaux s'applique.

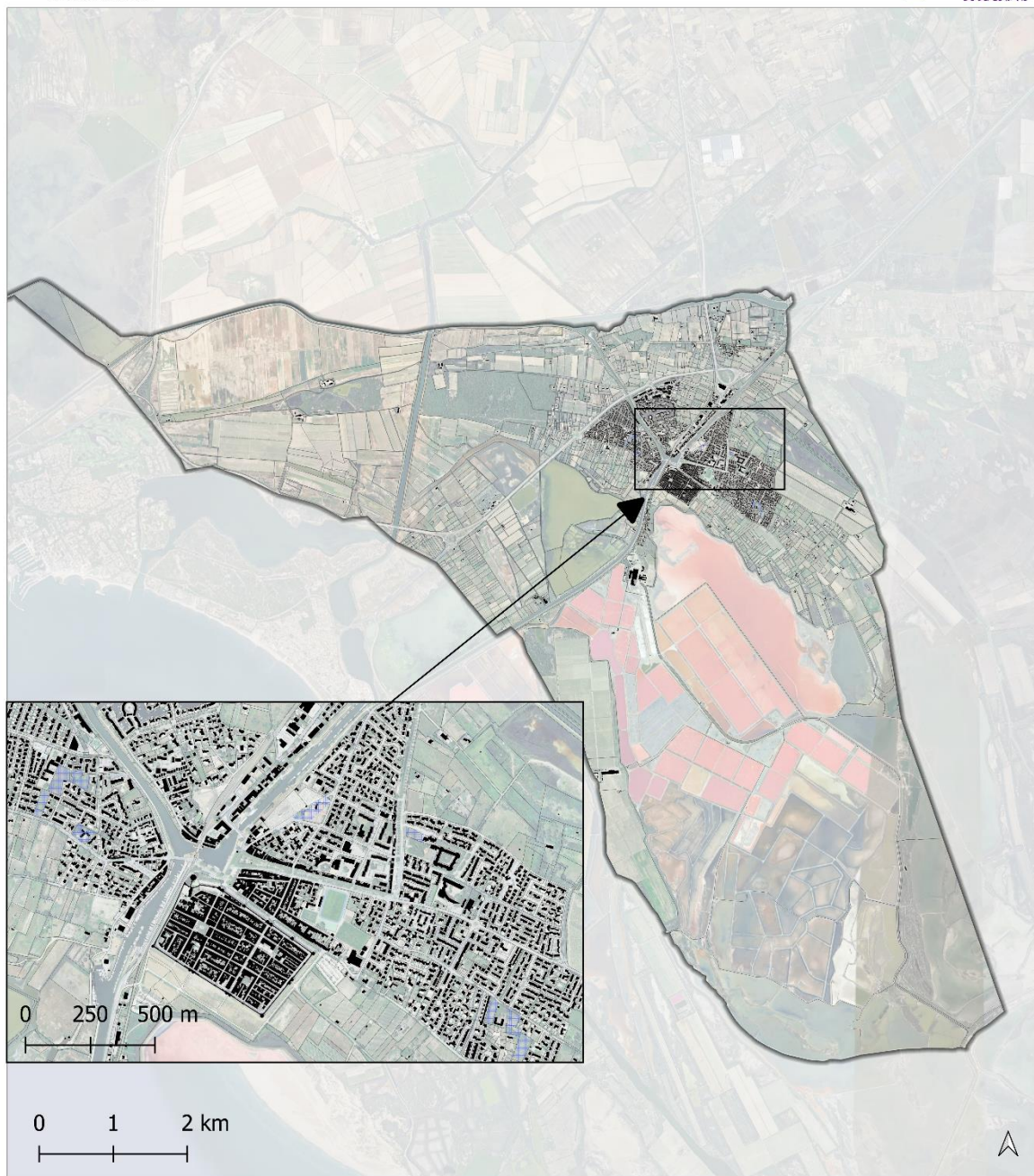
En plus des Servitudes de Mixité Sociale régie par l'article L.151-15, le PLU impose une part de logements sociaux dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

| Secteurs            | Part des logements sociaux imposés | Sur un total de |
|---------------------|------------------------------------|-----------------|
| OAP 1 – Pataquières | 20% de LLS                         | 50 log.         |
| OAP 2 – Bosquet     | 100% de LLS                        | 20 log.         |
| OAP 3 – Esparron    | 20% de LLS                         | 100 log.        |
| OAP 5 – Tennis      | 100% de LLS                        | 20 log.         |
| OAP 8 – Mas d'Avon  | 30% de LLS                         | 350-400 log.    |

REVISION PLU

Commune  
d'Aigues-Mortes

## Servitude de Mixité Sociale



Auteur : Planèd, 2025

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

### Prescriptions

 Servitude de Mixité Sociale au titre du L.151-15 du CU

# **PARTIE 7 : JUSTIFICATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**

Le règlement couvre l'ensemble du territoire à la parcelle de manière précise et stricte. Dans les secteurs à enjeux, le PLU complète le dispositif avec des Orientations d'Aménagement et de Programmation qui couvrent l'ensemble d'un secteur pour y déterminer des principes d'aménagement cohérents, un programme, des modalités d'urbanisation en fonction du contexte avec des modalités d'application plus souple sur l'ensemble, étant opposables dans un rapport de simple compatibilité. Et ce, à la différence des dispositions du règlement qui s'imposent au terrain d'assiette dans un rapport de plus stricte conformité, sauf adaptations mineures ou dérogations dans les conditions prévues par le Code de l'urbanisme. Les OAP permettent d'enrichir la norme sur une partie du territoire.

Le PLU décline son projet de développement dans **8 OAP sectorielles**.

Lorsqu'elles visent des zones AU, les OAP définissent bien les conditions d'aménagement et d'équipement d'ensemble de la zone en application de l'article R. 151-20 du Code de l'urbanisme.

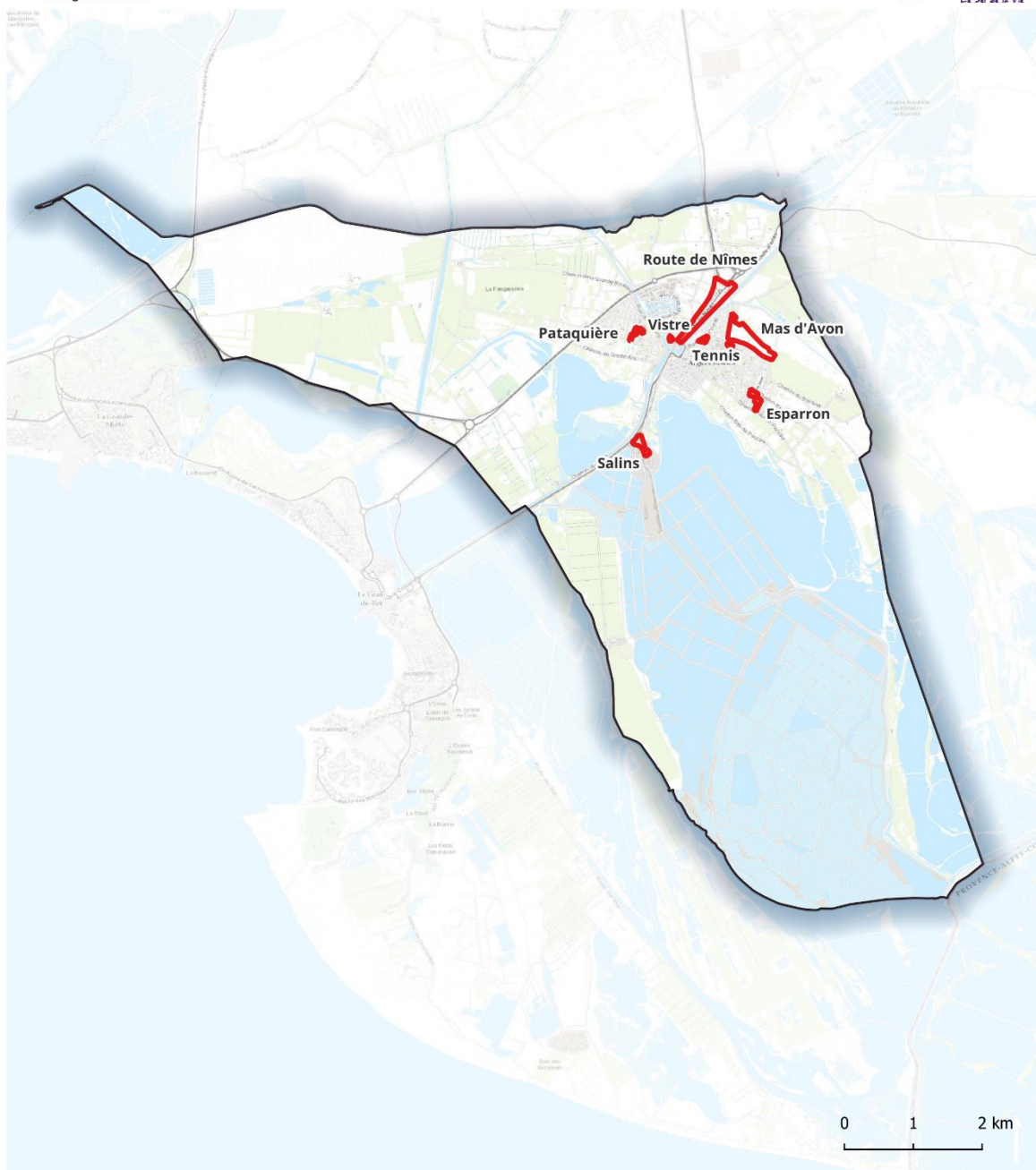
Dans le cadre de l'aléa feux de forêt, un porté à connaissance (PAC) a été transmis par le Préfet du Gard aux maires des communes concernées, donc Aigues-Mortes, le 11 octobre 2021. Il est disponible sur le site de la préfecture ainsi qu'une carte de feu de forêt.

L'aléa feu de forêt fera l'objet d'une analyse et sera pris en compte dans l'élaboration du PLU entre son arrêt et son approbation.

REVISION PLU

Commune  
d'Aigues-Mortes

## Localisation des OAP sur la commune d'Aigues-Mortes



Auteur : Ecovia, 2022.

Source(s) : ADMIN EXPRESS@IGN, Fond : ESRI Satellite

- Périmètre de la commune d'Aigues-Mortes
- Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)



| Nom du secteur | N° OAP | Caractère du site et objectifs de l'OAP                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | PADD mise en œuvre dans l'OAP                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|----------------|--------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Pataquière     | 1      | <p>Le secteur de l'OAP Pataquière est localisé sur une dent creuse dans un tissu urbain résidentiel dense, au sud-ouest de la commune. Le site se trouve à proximité du centre-ville d'Aigues-Mortes. Il est accessible par le chemin de la Pataquière au sud et le chemin de Tourche au nord.</p> <p>Situé sur un espace en friche, le secteur est idéal pour l'accueil de logements à proximité des aménités du quotidien et des centralités.</p> <p>Il est entièrement concerné par l'aléa modéré en zone urbaine (M-U) du risque inondation du PPRI d'Aigues-Mortes. Les constructions nouvelles sont autorisées sous condition que la surface de plancher aménagé soit calée à la cote 2,70m NGF. La création d'un principe de noue paysagère et d'un principe de gestion du pluvial par bassin de rétention permettra l'évacuation des eaux de pluie et de ruissellement.</p> <p>Le site constitue un espace de développement stratégique en densification, constituant l'une des deux dernières grandes dents creuses du territoire. Il permettra la production de logements de densité moyenne à forte (habitat groupé et collectif) sur une des dernières dents creuses de grande de la commune. Les hauteurs iront du R+1 au R+2 pour correspondre aux formes urbaines environnantes.</p> <p>L'OAP permettra de favoriser la mixité sociale et l'accessibilité à tous au parc de logements. L'objectif est la production de 50 logements dont 20% de logements sociaux à minima. Les</p> | <p><b>1A/ Stimuler l'offre de logement pour l'habitat permanent et assurer une équilibre générationnel</b></p> <p>Soutenir le rythme de production de logements tout type confondu en produisant 53 logements par an en moyenne soit environ 800 logements supplémentaires en 15 ans.</p> <p>Attirer les jeunes en développant une offre de logements accessibles.</p> <p>Diversifier l'offre en logements pour faciliter le parcours résidentiel complet sur la commune et répondre aux besoins.</p> <p><b>1/B Assurer des bonnes conditions de fonctionnement pour tous</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Hiérarchiser et renforcer le maillage viaire structurant.</li> <li>▪ Améliorer le maillage viaire inter-quartier.</li> <li>▪ Poursuivre la mise en réseau des cheminements doux (piétons, vélos).</li> </ul> <p><b>2A / Assurer un urbanisme de qualité dans une démarche de sobriété foncière</b></p> |

|                |   |                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|----------------|---|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                |   | <p>logements seront de type T3 ou T4 à minima afin de favoriser l'accueil de ménages de type famille avec enfants. Une typologie adéquate avec l'école primaire Henri Séverin qui est à proximité immédiate du secteur sur la partie Est.</p>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Veiller au respect de la qualité et cohérence de l'urbanisation, réaliser des opérations de densification ciblées.</li> <li>▪ Travailler sur des formes urbaines mixtes qui permettent de tenir les objectifs de modération de la consommation d'espaces tout en répondant aux objectifs de cohérence et de qualité urbaine et d'accueil de la population.</li> </ul> <p><b>2B / Conforter le cadre de vie en lien avec l'image d'Aigues-Mortes et sa renommée</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Promouvoir et renforcer la nature en ville.</li> </ul> <p><b>2C / Préserver la naturalité du territoire, ses paysages et lutter contre le réchauffement climatique</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Assurer la protection des biens et des personnes au regard des risques naturels prévisibles (inondation particulièrement).</li> <li>▪ Promouvoir l'amélioration des performances énergétiques et environnementales.</li> <li>▪ Tendre vers l'exemplarité environnementale.</li> <li>▪ Assurer la pérennité de la ressource en eau.</li> </ul> |
| <b>Bosquet</b> | 2 | <p>Le secteur du Bosquet, situé à l'Est de la commune en limite d'urbanisation, s'insère dans un tissu pavillonnaire mixte, à proximité d'équipements publics et d'une résidence collective récemment rénovée. Il s'agit d'un espace libre</p> | <p><b>1A/ Stimuler l'offre de logement pour l'habitat permanent et assurer une équilibre générationnel</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |

|  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|--|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  | <p>jouxtant un parc communal comprenant aire de jeux, équipements sportifs et des espaces boisés.</p> <p>L'OAP vise à densifier ce secteur en accroche à la résidence du Bosquet voisine, en valorisant une opportunité foncière pour produire environ 20 logements sociaux sous forme de petits collectifs. L'objectif est de contribuer à la diversification de l'offre résidentielle, dans une logique de continuité urbaine. Mais également de favoriser la mixité sociale au sein du parc de logement pour garantir l'accès au logement pour tous, notamment les jeunes.</p> <p>Le projet prévoit une forte densité bâtie avec un gradient de hauteur du Rdc au R+2, un recul des constructions depuis le chemin du Mas d'Avon, et un alignement avec les constructions existantes au nord. La requalification du chemin du Mas d'Avon permettra d'intégrer une desserte adaptée aux mobilités douces, tandis que le stationnement sera contenu dans l'enveloppe du projet. L'ensemble s'inscrit dans une composition paysagère respectueuse du contexte : intégration végétale, gestion raisonnée des eaux pluviales, limitation de l'imperméabilisation et application de principes bioclimatiques (orientation du bâti, végétation filtrante, préservation de la pleine terre). Ce projet vise ainsi à concilier densification urbaine, qualité de vie résidentielle et durabilité environnementale.</p> | <p>Soutenir le rythme de production de logements tout type confondu en produisant 53 logements par an en moyenne soit environ 800 logements supplémentaires en 15 ans.</p> <p>Attirer les jeunes en développant une offre de logements accessibles.</p> <p>Diversifier l'offre en logements pour faciliter le parcours résidentiel complet sur la commune et répondre aux besoins.</p> <p><b>1/B Assurer des bonnes conditions de fonctionnement pour tous</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Poursuivre la mise en réseau des cheminements doux (piétons, vélos).</li> </ul> <p><b>2A / Assurer un urbanisme de qualité dans une démarche de sobriété foncière</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Veiller au respect de la qualité et cohérence de l'urbanisation, réaliser des opérations de densification ciblées.</li> <li>▪ Travailler sur des formes urbaines mixtes qui permettent de tenir les objectifs de modération de la consommation d'espaces tout en répondant aux objectifs de cohérence et de qualité urbaine et d'accueil de la population.</li> </ul> <p><b>2B / Conforter le cadre de vie en lien avec l'image d'Aigues-Mortes et sa renommée</b></p> |
|--|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                 |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-----------------|---|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                 |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>Promouvoir et renforcer la nature en ville.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Esparron</b> | 3 | <p>Le secteur d'Esparron, situé au sud-est de la commune en limite d'urbanisation, constitue une interface entre tissu pavillonnaire et espaces agricoles. Actuellement occupé par des maisons individuelles et des terrains agricoles, ce site présente un potentiel important en densification et en renouvellement urbain. C'est l'un des deux derniers grands secteurs de densification et de renouvellement urbain de la commune.</p> <p>L'OAP vise à y développer environ 100 logements répartis entre zones à densité moyenne (au sud) et forte (au nord), avec une part de 20 % de logements sociaux à minima et une diversité typologique (au moins 30 % de T3/T4). L'aménagement prévoit une intégration harmonieuse dans le paysage existant, avec la conservation ou la revalorisation d'un îlot à l'architecture de type mas provençal. La composition urbaine privilégie une variété formelle, une hauteur maximale en R+1, et une attention au vis-à-vis via des pignons et des balcons intégrés.</p> <p>Le secteur est concerné par de l'aléa fort submersion marine en zone urbanisée du PPRI d'Aigues-Mortes (Fsub-U). Les constructions nouvelles sont autorisées sous condition que la surface de plancher aménagé soit calée à la cote 2,70m NGF.</p> <p>Une nouvelle voie de liaison est prévue entre les chemins d'Esparron et Haut de Peccais, avec des cheminements doux et un stationnement intégré et non imperméabilisé. Le projet</p> | <p><b>1A/ Stimuler l'offre de logement pour l'habitat permanent et assurer une équilibre générationnel</b></p> <p>Soutenir le rythme de production de logements tout type confondu en produisant 53 logements par an en moyenne soit environ 800 logements supplémentaires en 15 ans.</p> <p>Attirer les jeunes en développant une offre de logements accessibles.</p> <p>Diversifier l'offre en logements pour faciliter le parcours résidentiel complet sur la commune et répondre aux besoins.</p> <p><b>1/B Assurer des bonnes conditions de fonctionnement pour tous</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Hiérarchiser et renforcer le maillage viaire structurant.</li> <li>Améliorer le maillage viaire inter-quartier.</li> <li>Poursuivre la mise en réseau des cheminements doux (piétons, vélos).</li> </ul> <p><b>2A / Assurer un urbanisme de qualité dans une démarche de sobriété foncière</b></p> |

|  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|--|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  | <p>met un accent fort sur la qualité paysagère : préservation des arbres existants, plantation d'arbres de haute tige, création d'espaces verts collectifs, et maintien de sols perméables. Sur le plan environnemental, il s'appuie sur des principes bioclimatiques visant à limiter les surfaces minéralisées, favoriser la gestion naturelle des eaux pluviales, optimiser l'orientation du bâti, promouvoir les énergies renouvelables et lutter contre les îlots de chaleur.</p> <p>L'OAP d'Esparron propose ainsi une densification mesurée et respectueuse de son environnement, en assurant une continuité urbaine maîtrisée et une forte qualité de vie.</p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Veiller au respect de la qualité et cohérence de l'urbanisation, réaliser des opérations de densification ciblées.</li> <li>▪ Travailler sur des formes urbaines mixtes qui permettent de tenir les objectifs de modération de la consommation d'espaces tout en répondant aux objectifs de cohérence et de qualité urbaine et d'accueil de la population.</li> </ul> <p><b>2B / Conforter le cadre de vie en lien avec l'image d'Aigues-Mortes et sa renommée</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Valorisation des monuments emblématiques, protéger le patrimoine bâti remarquable.</li> <li>▪ Promouvoir et renforcer la nature en ville.</li> <li>▪ Renforcer le végétal dans les quartiers par la création d'espace végétalisé récréatif.</li> </ul> <p><b>2C / Préserver la naturalité du territoire, ses paysages et lutter contre le réchauffement climatique</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Assurer la protection des biens et des personnes au regard des risques naturels prévisibles (inondation particulièrement).</li> <li>▪ Promouvoir l'amélioration des performances énergétiques et environnementales.</li> <li>▪ Tendre vers l'exemplarité environnementale.</li> </ul> |
|--|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|               |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|---------------|---|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|               |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>Assurer la pérennité de la ressource en eau.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Vistre</b> | 4 | <p>L'OAP du Vistre, situé à proximité immédiate du centre-ville et du canal du Rhône à Sète, s'insère dans un tissu résidentiel dense, et jouxtant une friche SNCF en reconversion. Occupé principalement par une végétation arborée dense et quelques habitations, ce site constitue une opportunité foncière pour accompagner la dynamique de production et de diversification de l'offre résidentielle, tout en conservant une forte qualité paysagère.</p> <p>L'OAP prévoit la réalisation d'environ 10 logements sous forme d'habitat superposé ou de maisons accolées, avec une densité moyenne et une hauteur limitée à R+1. L'implantation des constructions suivra un axe Nord-Sud, en quinconce, le long d'une voie d'accès en impasse depuis la rue des Lilas, avec continuité piétonne vers la rue du Vistre et stationnement géré à la parcelle.</p> <p>Le secteur est en limite du périmètre du Secteur Patrimonial Remarquable. L'intégration paysagère dans l'OAP est donc centrale afin de préserver le cône de vue depuis la tour d'Aigues-Mortes. Le bosquet en limite ouest du secteur est maintenu. Il s'agira de conserver les arbres existants et les franges végétales pour préserver un espace de respiration au sein de l'urbanisation.</p> <p>L'ensemble du projet s'inscrit dans une démarche de "parc habité", combinant densification modérée, respect du cadre naturel, et application de principes bioclimatiques :</p> | <p><b>1A/ Stimuler l'offre de logement pour l'habitat permanent et assurer une équilibre générationnel</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Soutenir le rythme de production de logements tout type confondu en produisant 53 logements par an en moyenne soit environ 800 logements supplémentaires en 15 ans.</li> <li>Attirer les jeunes en développant une offre de logements accessibles.</li> <li>Diversifier l'offre en logements pour faciliter le parcours résidentiel complet sur la commune et répondre aux besoins.</li> </ul> <p><b>1/B Assurer des bonnes conditions de fonctionnement pour tous</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Améliorer le maillage viaire inter-quartier.</li> <li>Poursuivre la mise en réseau des cheminements doux (piétons, vélos).</li> </ul> <p><b>2A / Assurer un urbanisme de qualité dans une démarche de sobriété foncière</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Veiller au respect de la qualité et cohérence de l'urbanisation, réaliser des opérations de densification ciblées.</li> </ul> |

|  |  |                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|--|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  | <p>orientation optimale du bâti, gestion des eaux pluviales, réduction des surfaces imperméabilisées, végétalisation stratégique et recours à des essences locales adaptées.</p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Travailler sur des formes urbaines mixtes qui permettent de tenir les objectifs de modération de la consommation d'espaces tout en répondant aux objectifs de cohérence et de qualité urbaine et d'accueil de la population.</li> </ul> <p><b>2B / Conforter le cadre de vie en lien avec l'image d'Aigues-Mortes et sa renommée</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Promouvoir et renforcer la nature en ville.</li> <li>▪ Garantir une qualité paysagère globale qualitative, représentative de la Camargue Gardoise afin de ne pas créer une protection différenciée entre les sites protégés (SPR, site inscrit et classé) et le reste de la commune (entrées de ville, zone d'activité, espaces publics en dehors du périmètre de protection des abords ...).</li> </ul> <p><b>2C / Préserver la naturalité du territoire, ses paysages et lutter contre le réchauffement climatique</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Protéger la trame verte et bleue</li> <li>▪ Assurer la protection des biens et des personnes au regard des risques naturels prévisibles (inondation particulièrement).</li> <li>▪ Lutter contre les îlots de chaleur</li> </ul> |
|--|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|               |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|---------------|---|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|               |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Promouvoir l'amélioration des performances énergétiques et environnementales.</li> <li>▪ Tendre vers l'exemplarité environnementale.</li> <li>▪ Assurer la pérennité de la ressource en eau.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Tennis</b> | 5 | <p>Le site des Tennis, situé à proximité immédiate du centre-ville et en face du cimetière communal, constitue un ancien espace dédié aux équipements sportifs, faiblement bâti et bordé d'arbres de haute tige.</p> <p>Bénéficiant d'un positionnement stratégique, entre tissu pavillonnaire, équipements publics et axes de desserte, ce foncier communal offre une opportunité pour accompagner la diversification du parc de logements en passant par le renouvellement urbain.</p> <p>L'OAP a pour objectif la réalisation d'environ 20 logements en habitat partagé et à vocation sociale, intégrés sous forme de petit collectif, maisons de ville ou habitat superposé, avec une densité relativement élevée mais en cohérence avec le tissu existant.</p> <p>L'implantation sera concentrée en front de la rue de la Pinède, dans un souci de rythme et de discontinuité des façades, avec une hauteur maximale en R+2 pour répondre aux contraintes du PPRI car le site est concerné par l'aléa modéré en zone urbanisée (M-U).</p> <p>L'opération prévoit également la création d'un espace public de quartier végétalisé, ouvert à l'ensemble des habitants. La desserte principale se fera par la rue Jeanne Demessieux,</p> | <p><b>1A/ Stimuler l'offre de logement pour l'habitat permanent et assurer une équilibre générationnel</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Soutenir le rythme de production de logements tout type confondu en produisant 53 logements par an en moyenne soit environ 800 logements supplémentaires en 15 ans.</li> <li>▪ Attirer les jeunes en développant une offre de logements accessibles.</li> <li>▪ Diversifier l'offre en logements pour faciliter le parcours résidentiel complet sur la commune et répondre aux besoins.</li> <li>▪ Promouvoir dans les opérations d'aménagement d'ensemble de la mixité intergénérationnelle et des logements aidés.</li> </ul> <p><b>1/B Assurer des bonnes conditions de fonctionnement pour tous</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Améliorer le maillage viaire inter-quartier.</li> <li>▪ Poursuivre la mise en réseau des cheminements doux (piétons, vélos).</li> </ul> |

|  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|--|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  | <p>complétée par la requalification de la rue de la Pinède (intégration d'une voie modes actifs) et la préservation du stationnement existant pour les riverains. L'ensemble du projet s'inscrit dans une logique de densification mesurée en renouvellement urbain, fondée sur la continuité végétale, la préservation des arbres existants et une forte qualité environnementale : gestion des eaux pluviales, préservation de la pleine terre, orientation bioclimatique des constructions, optimisation de l'éclairage naturel et recours à des essences locales peu consommatrices en eau.</p> <p>L'OAP Tennis a pour ambition de proposer un habitat inclusif et durable, tout en renforçant le cadre de vie et les liens sociaux à l'échelle du quartier.</p> | <p><b>2A / Assurer un urbanisme de qualité dans une démarche de sobriété foncière</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Veiller au respect de la qualité et cohérence de l'urbanisation, réaliser des opérations de renouvellement urbain ciblées.</li> <li>▪ Travailler sur des formes urbaines mixtes qui permettent de tenir les objectifs de modération de la consommation d'espaces tout en répondant aux objectifs de cohérence et de qualité urbaine et d'accueil de la population.</li> </ul> <p><b>2B / Conforter le cadre de vie en lien avec l'image d'Aigues-Mortes et sa renommée</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Promouvoir et renforcer la nature en ville.</li> <li>▪ Valoriser et caractériser les entrées de ville avec l'image d'Aigues-Mortes : paysages de la Camargue Gardoise, vues sur le patrimoine et la silhouette urbaine, etc.</li> </ul> <p><b>2C / Préserver la naturalité du territoire, ses paysages et lutter contre le réchauffement climatique</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Protéger la trame verte et bleue</li> <li>▪ Assurer la protection des biens et des personnes au regard des risques naturels prévisibles (inondation particulièrement).</li> <li>▪ Lutter contre les îlots de chaleur</li> </ul> |
|--|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                       |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-----------------------|---|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                       |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Promouvoir l'amélioration des performances énergétiques et environnementales.</li> <li>▪ Tendre vers l'exemplarité environnementale.</li> <li>▪ Assurer la pérennité de la ressource en eau.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Route de Nîmes</b> | 6 | <p>Le site de la Routes de Nîmes est la véritable porte d'entrée nord de la commune. Il est composé d'un tissu urbain hétérogène structuré autour de la route départementale D979. C'est une artère urbaine très fréquentée, l'aménagement de son entrée est donc primordial pour assurer la qualité urbaine et l'image de la commune.</p> <p>Son positionnement stratégique entre la voie ferrée, le canal du Rhône à Sète et à proximité immédiate de la gare d'Aigues-Mortes en fait un secteur clé pour le renouvellement urbain, la densification et le développement de la ville. Actuellement marqué par une urbanisation disparate – mêlant commerces, habitat, hôtels et tissu faubourien en bordure du canal – le secteur souffre d'un manque de cohérence urbaine et paysagère.</p> <p>L'OAP vise une restructuration profonde pour valoriser l'entrée de ville d'Aigues-Mortes, renforcer la mixité fonctionnelle et améliorer la lisibilité des espaces. Elle a pour objectif d'organiser des secteurs à vocations différentes (habitat, commerces, mixte), densifier les espaces non mobilisés, tout en conservant les rez-de-chaussée commerciaux et actifs notamment à proximité du futur Pôle d'Échanges Multimodal.</p> | <p><b>1A / Stimuler l'offre de logement pour l'habitat permanent et assurer une équilibre générationnel</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Soutenir le rythme de production de logements tout type confondu en produisant 53 logements par an en moyenne soit environ 800 logements supplémentaires en 15 ans.</li> </ul> <p><b>1B / Assurer des bonnes conditions de fonctionnement pour tous</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Hiérarchiser et renforcer le maillage viaire.</li> <li>▪ Développer une offre en stationnement complémentaire à celle du centre-ville pour soulager les aires de stationnement en centre-ville.</li> <li>▪ Créer un pôle d'échange multimodal sur le site de la gare pour les déplacements du quotidien et touristique à proximité du centre-ville et favoriser l'accès au centre-ville avec des modes actifs.</li> <li>▪ Améliorer le maillage viaire inter-quartier.</li> </ul> |

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>Les constructions devront respecter un ordonnancement le long de la D979 et de l'avenue du Pont de Provence, avec une hauteur modulée entre R+1 et R+2 selon les secteurs, et un retrait des habitations vis-à-vis de la voie ferrée. L'enjeu est également de préserver les éléments patrimoniaux, notamment autour du Pont de Provence, et d'assurer une cohérence architecturale sur les franges du canal, inscrit au Site Patrimonial Remarquable.</p> <p>La mobilité est une vocation structurante de l'OAP : création d'un nouveau franchissement pour désengorger la D979, amélioration des liaisons douces (viaRhona, avenue du Pont de Provence), stationnements publics requalifiés (notamment pour les bus touristiques) et désimperméabilisation des parkings commerciaux. Les nouvelles opérations intégreront les stationnements dans l'enveloppe bâtie.</p> <p>Le volet paysager et environnemental a pour objectif une entrée de ville plus verte, via des franges végétales, la création d'écrans avec la voie ferrée, la mise en valeur des arbres de haute tige existants et le traitement qualitatif des bords de canal et de la ViaRhôna. L'urbanisation s'organisera sur une densité modérée, respectueuse des sols perméables et de la trame végétale.</p> <p>Enfin, l'OAP recommande l'intégration de principe de bioclimatisme notamment par l'orientation des bâtiments, gestion des eaux pluviales (noues, évapotranspiration), ombrage naturel, favorisation des énergies renouvelables, optimisation de la lumière naturelle, lutte contre les îlots de chaleur et végétalisation extensive.</p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Poursuivre la mise en réseau des cheminements doux (piétons, vélos).</li> </ul> <p><b>1C / Renforcer la dynamique économique et touristique</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Requalifier et encadrer le développement de l'activité commerciale en entrée de ville Route de Nîmes.</li> </ul> <p><b>2A / Assurer un urbanisme de qualité dans une démarche de sobriété foncière</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Veiller au respect de la qualité et cohérence de l'urbanisation, réaliser des opérations de renouvellement urbain ciblées.</li> <li>▪ Travailler sur des formes urbaines mixtes qui permettent de tenir les objectifs de modération de la consommation d'espaces tout en répondant aux objectifs de cohérence et de qualité urbaine et d'accueil de la population.</li> <li>▪ Développer la mixité fonctionnelle sur l'entrée de ville route de Nîmes en s'appuyant sur les secteurs mutables pour créer un quartier à vivre.</li> </ul> <p><b>2B / Conforter le cadre de vie en lien avec l'image d'Aigues-Mortes et sa renommée</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Promouvoir et renforcer la nature en ville.</li> </ul> |
|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|        |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|--------|---|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|        |   | <p>En somme, cette OAP a pour objectif de concilier qualité urbaine, attractivité économique, mobilité et qualité environnementale pour transformer ce secteur clé en véritable porte d'entrée structurée d'Aigues-Mortes.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <p><b>2C / Préserver la naturalité du territoire, ses paysages et lutter contre le réchauffement climatique</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Protéger la trame verte et bleue</li> <li>▪ Assurer la protection des biens et des personnes au regard des risques naturels prévisibles (inondation particulièrement).</li> <li>▪ Lutter contre les îlots de chaleur</li> <li>▪ Promouvoir l'amélioration des performances énergétiques et environnementales.</li> <li>▪ Tendre vers l'exemplarité environnementale.</li> <li>▪ Assurer la pérennité de la ressource en eau.</li> </ul> |
| Salins | 7 | <p>Le secteur des Salins concerne la requalification de la zone touristique des Salins du Midi, située à l'entrée sud de la commune, en bordure immédiate d'un site industriel actif et d'un environnement naturel remarquable. Sur une superficie d'environ 2,6 ha, ce secteur artificialisé (parkings, bâtiments logistiques et administratifs, départ du petit train touristique) fait face à des enjeux paysagers, environnementaux et touristiques. L'objectif est de valoriser le site à travers une montée en gamme de l'offre touristique, mais également d'assurer une insertion harmonieuse dans un paysage de grande qualité, au contact de milieux humides à haute valeur écologique (sansouïres, lagunes, habitat du Statice de Provence et de la Cistude d'Europe).</p> | <p><b>1C / Renforcer la dynamique économique et touristique</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Accompagner la diversification des activités des Salins, site emblématique d'Aigues-Mortes, vers de l'hébergement touristique et avec la requalification de la zone d'accueil touristique.</li> <li>▪ Pérenniser la filière agricole et promouvoir la production agricole locale (activité salicole).</li> <li>▪ Mettre en valeur le patrimoine local et vernaculaire en lien avec l'activité agricole participant à l'identité et à la qualité du territoire.</li> </ul>               |

|                   |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-------------------|---|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                   |   | <p>Le projet prévoit la création d'un pôle touristique structuré autour d'un hôtel avec spa, d'un restaurant/snack, d'une nouvelle boutique et d'un musée, le tout articulé par des passerelles et implanté uniquement sur des sols déjà anthropisés. Les constructions seront sur pilotis (respect des prescriptions PPRI) et limitées à 8,50 m de hauteur.</p> <p>L'organisation fonctionnelle de la zone permettra de séparer les flux touristiques et industriels, avec un stationnement paysagé d'environ un hectare à l'ouest, traité en revêtements perméables et ombragé par des arbres de haute tige. Un cheminement piéton reliera les parkings aux équipements d'accueil, longeant une roubine servant à canaliser les flux et protéger les zones sensibles et prévenir les risques d'inondation.</p> <p>L'OAP prévoit également la mise en place de mesures environnementales : respect du calendrier écologique des travaux, balisage des zones sensibles (Statice de Provence, sansouïres), gestion des espèces invasives, suivi écologique sur 5 ans, et aménagement d'un parc en interface naturelle à l'est du site. L'ensemble du projet s'inscrit dans une logique de limitation des impacts, de préservation des milieux naturels, tout en renforçant l'attractivité touristique de la commune par une offre qualitative et durable.</p> | <p><b>2C / Préserver la naturalité du territoire, ses paysages et lutter contre le réchauffement climatique</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Assurer les fonctionnalités écologiques des corridors écologiques.</li> <li>Assurer la protection des biens et des personnes.</li> <li>Maintenir et restituer les continuités hydrauliques.</li> <li>Assurer la pérennité de la ressource en eau.</li> </ul> |
| <b>Mas d'Avon</b> | 8 | <p>Situé au nord d'Aigues-Mortes, le secteur du Mas d'Avon représente la dernière grande réserve foncière de la commune. Situé au nord de la ville, entre le chemin du Mas d'Avon et l'avenue du Général Leclerc, à seulement 15 minutes à pied des remparts, ce site bénéficie d'une</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <p><b>1A/ Stimuler l'offre de logement pour l'habitat permanent et assurer une équilibre générationnel</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Soutenir le rythme de production de logements tout type confondu en produisant 53 logements</li> </ul>                                                                                                                                                            |

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>localisation stratégique. Actuellement composé de prairies, de friches et de zones humides traversées par des fossés (roubines). Il est notamment identifié comme un espace stratégique de mutation par le PPRi d'Aigues-Mortes.</p> <p>Le projet vise la création d'un quartier mixte exemplaire, intégrant habitat, équipements sportifs et locaux d'activités, dans une logique de sobriété foncière et de respect du contexte paysager et hydraulique. Le site est structuré autour des roubines existantes conservées et valorisées, formant des "doigts humides" qui accueillent parcs, jeux et parcours sportifs, et définissent des "doigts secs" urbanisables en continuité avec les quartiers limitrophes. Elles sont notamment préservées par des prescriptions surfaciques au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme dans le règlement graphique.</p> <p>Le quartier sera découpé en six unités d'habitation et prévoit la production de 350 à 400 logements avec une densité minimale de 30 logements/ha, intégrant une offre diversifiée et innovante (logements traversants, duplex, espaces partagés), dont 30 % de logements sociaux et 10 % de logements abordables. Des locaux d'activités et services seront implantés le long du chemin du Mas d'Avon pour dynamiser le quartier. Un pôle sportif (gymnase, terrains de sport, pump track, parcours santé) est également prévu pour favoriser la vie collective.</p> <p>Le bâti sera implanté sur pilotis, orienté majoritairement nord/sud pour favoriser le confort thermique et la ventilation naturelle, avec des hauteurs limitées à 16 m NGF pour préserver les vues depuis les remparts. Concerné par l'aléa</p> | <p>par an en moyenne soit environ 800 logements supplémentaires en 15 ans.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Attirer les jeunes en développant une offre de logements accessibles.</li> <li>▪ Diversifier l'offre en logements pour faciliter le parcours résidentiel complet sur la commune et répondre aux besoins.</li> </ul> <p><b>1/B Assurer des bonnes conditions de fonctionnement pour tous</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Créer un nouveau franchissement du canal comme nouvelle entrée de ville, via le Chemin du Mas d'Avon afin de diffuser les flux et désengorger le centre-ville en période touristique.</li> <li>▪ Hiérarchiser et renforcer le maillage viaire structurant.</li> <li>▪ Améliorer le maillage viaire inter-quartier.</li> <li>▪ Poursuivre la mise en réseau des cheminements doux (piétons, vélos).</li> </ul> <p><b>2A / Assurer un urbanisme de qualité dans une démarche de sobriété foncière</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Développer le quartier du Mas d'Avon dans un objectif de quartier à vivre : accueillir des équipements sportifs et de loisirs à vocation communale, répondre par la production de</li> </ul> |
|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|--|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  | <p>fort submersion marine en zone urbanisée (Fsub-U), la gestion du risque inondation est centrale, avec des aménagements hydrauliques intégrés, des stationnements perméables et une trame viaire pensée pour les mobilités douces.</p> <p>Une attention particulière est portée à la préservation du paysage, des zones humides et de la biodiversité locale. Le projet du Mas d'Avon s'inscrit dans une volonté de créer un quartier vivant, exemplaire ancré dans son territoire, en réponse aux enjeux environnementaux et urbains.</p> | <p>logements à une grande part des besoins de desserrement des ménages et d'accueil de population, favoriser la mixité sociale et intergénérationnelle (dont les jeunes ménages) dans une ambition de qualité urbaine, architecturale, paysagère et de haute valeur environnementale. Créer un quartier intégré harmonieusement dans le site et fixant la lisière urbaine.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Développer le quartier du Mas d'Avon dans un objectif de quartier à vivre : accueillir des équipements sportifs et de loisirs à vocation communale, répondre par la production de logements à une grande part des besoins de desserrement des ménages et d'accueil de population, favoriser la mixité sociale et intergénérationnelle (dont les jeunes ménages) dans une ambition de qualité urbaine, architecturale, paysagère et de haute valeur environnementale. Créer un quartier intégré harmonieusement dans le site et fixant la lisière urbaine.</li> <li>▪ Travailler sur des formes urbaines mixtes qui permettent de tenir les objectifs de modération de la consommation d'espaces tout en répondant aux objectifs de cohérence et de qualité urbaine et d'accueil de la population.</li> </ul> |
|--|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|  |  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|--|--|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  |  | <p><b>2B / Conforter le cadre de vie en lien avec l'image d'Aigues-Mortes et sa renommée</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Garantir une qualité paysagère globale qualitative, représentative de la Camargue Gardoise.</li> <li>▪ Promouvoir et renforcer la nature en ville.</li> <li>▪ Renforcer le végétal dans les quartiers par la création d'espace végétalisé récréatif.</li> </ul> <p><b>2C / Préserver la naturalité du territoire, ses paysages et lutter contre le réchauffement climatique</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Assurer la protection des biens et des personnes au regard des risques naturels prévisibles (inondation particulièrement).</li> <li>▪ Préserver les cours d'eau et les milieux humides associés.</li> <li>▪ Protéger la trame verte et bleue.</li> <li>▪ Lutter contre les îlots de chaleur.</li> <li>▪ Préserver les milieux naturels captant du CO<sub>2</sub>.</li> <li>▪ Promouvoir l'amélioration des performances énergétiques et environnementales.</li> <li>▪ Tendre vers l'exemplarité environnementale.</li> <li>▪ Assurer la pérennité de la ressource en eau.</li> </ul> |
|--|--|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|



# **PARTIE 8 : JUSTIFICATION AU REGARD DE LA MODERATION DE LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS ET AGRICOLES**

## CONTEXTE REGLEMENTAIRE ET BESOINS D'ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ASSOCIES

La loi Climat Résilience adoptée le 22 août 2021 fixe comme principe général une trajectoire en vue d'aboutir au Zéro Artificialisation Nette (ZAN) en 2050 après diminution par tranche du rythme de consommation de foncier et d'artificialisation des sols.

La trajectoire Zéro Artificialisation Nette (ZAN) se base sur 2 périodes :

- 2021-2031 pour un objectif de réduction d'au moins 50% de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) des 10 années antérieures ;
- 2031-2050 pour atteindre le Zéro Artificialisation Nette (ZAN).

Dans les documents de planification, l'intégration progressive de la mise en œuvre du ZAN est déclinée à différentes échelles. Le SRADDET définit les critères et les objectifs de réduction et ceux-ci sont ensuite déclinés dans le SCOT puis dans les PLUi/PLU.

Depuis le Grenelle I et 2, la thématique de la consommation des espaces est devenue l'un des sujets importants de l'élaboration des documents d'urbanisme locaux, ce qu'a précisé la loi ALUR qui donne l'obligation de procéder à l'analyse de la consommation d'espace sur les 10 dernières années précédant l'arrêt du PLU.

Par ailleurs, la loi climat et résilience de 2021, impose des objectifs en lien avec une consommation d'espaces passée selon une période qui couvre les 10 années qui ont suivi la date de promulgation de la loi. Cette analyse rétrospective permet notamment une réflexion sur les tendances à l'œuvre sur le territoire et sur les évolutions à apporter pour réduire la consommation des espaces naturels agricoles et forestier.

Ainsi l'élaboration de la stratégie de développement et d'aménagement du territoire s'est basée sur le rythme de la consommation foncière selon des dix années de référence de la loi Climat et Résilience.

## CAPACITES DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BATIS

Cette analyse rétrospective permet notamment une réflexion sur les tendances à l'œuvre sur le territoire et sur les évolutions à apporter :

### Capacités de densification (espaces non bâtis, « dents creuses ») et de mutation des espaces bâtis.

Une analyse des potentialités de densification et de mutation a été réalisée sur le territoire au sein des enveloppes urbaines. Le détail de la méthode utilisée et de ses résultats précis est inclus dans le diagnostic.

Il faut différencier dans l'application du PLU 2 types d'espaces de densification : les espaces de densification uniquement couverts par le zonage/règlement et les espaces de densification couverts en plus par des OAP (Pataquière, Bosquet, Esparron, Vistre, Tennis, Route de Nîmes) De ce fait le bilan des surfaces en densification diffère de la partie diagnostic dans la présentation des chiffres.

4,5 hectares sont identifiés en potentiel de densification (Ces surfaces ne comprennent pas les OAP au sein de l'enveloppe urbaine). Ce potentiel est à vocation habitat dans une enveloppe urbaine compacte. De plus, les grands tènements sont cadrés par des une OAP soit 60% du potentiel en densification.

Une analyse par taille des parcelles a été réalisée afin d'expertiser plus finement les capacités productives en logements de ces espaces notamment avec l'application des règles du PLU.

| Taille des parcelles                | Superficie densification (ha) | Taux de mobilisation |
|-------------------------------------|-------------------------------|----------------------|
| Inférieure à 500 m <sup>2</sup>     | 0,28                          | 10%                  |
| Entre 500 et 800 m <sup>2</sup>     | 0,43                          | 15%                  |
| Entre 800 et 1 000 m <sup>2</sup>   | 0,09                          | 20%                  |
| Entre 1 000 et 2 000 m <sup>2</sup> | 0,94                          | 25%                  |
| Entre 2 000 et 5 000 m <sup>2</sup> | 0,73                          | 25%                  |
| Supérieure à 5 000 m <sup>2</sup>   | 2,03                          | 30%                  |
| <b>Total</b>                        | <b>4,5</b>                    |                      |

Un taux de mobilisation a été appliqué étant peu important pour les petites parcelles (mobilisation souvent plus faible et outils de mobilisation plus limités), il atteint 30% pour les parcelles de plus de 5 000 m<sup>2</sup>. Les parcelles inférieures à 300 m<sup>2</sup> ont été supprimées de l'analyse de la densification, notamment les parcelles contenant des piscines, des équipements publics et des stationnements publics.

Ce potentiel au regard des règles du PLU proposées permettrait la production d'environ 20 logements avec des densités modulées en fonction des tailles de parcelles.

| Taille des parcelles                | Densité cible log/ha |
|-------------------------------------|----------------------|
| Inférieure à 500 m <sup>2</sup>     | 10                   |
| Entre 500 et 800 m <sup>2</sup>     | 10                   |
| Entre 800 et 1 000 m <sup>2</sup>   | 10                   |
| Entre 1 000 et 2 000 m <sup>2</sup> | 15                   |
| Entre 2 000 et 5 000 m <sup>2</sup> | 15                   |
| Supérieure à 5 000 m <sup>2</sup>   | 20                   |

## Capacité en division parcellaire et mutation des espaces bâtis

3 hectares sont identifiés en potentiel en division parcellaire. La moitié de ces parcelles sont inférieures à 1 000 m<sup>2</sup> et 23% de ce potentiel est cadré par des OAP. Les parcelles inférieures à 500 m<sup>2</sup> ont été retirées du potentiel. Une suppression des tènement occupés par une piscine, un espace vert de lotissement, ou encore de l'équipement a été effectuée.

Un taux de mobilisation a été appliqué en fonction des tailles de parcelles et ce taux est plus faible que pour la densification du fait de la faible mobilisation sur les parcelles déjà bâties. Les densités cibles sont les mêmes que pour les parcelles en densification.

| Taille des parcelles                | Superficie en division parcellaire (ha) | Taux de mobilisation |
|-------------------------------------|-----------------------------------------|----------------------|
| Entre 500 et 800 m <sup>2</sup>     | 0,83                                    | 10%                  |
| Entre 800 et 1 000 m <sup>2</sup>   | 0,63                                    | 15%                  |
| Entre 1 000 et 2 000 m <sup>2</sup> | 0,97                                    | 20%                  |
| Entre 2 000 et 5 000 m <sup>2</sup> | 0,53                                    | 25%                  |
| <b>Total</b>                        | <b>3</b>                                |                      |

Ce potentiel au regard des règles du PLU proposées permettrait la production d'environ une dizaine de logements avec des densités modulées en fonction des tailles de parcelles.

| Taille des parcelles                | Densité cible log/ha |
|-------------------------------------|----------------------|
| Entre 500 et 800 m <sup>2</sup>     | 10                   |
| Entre 800 et 1 000 m <sup>2</sup>   | 15                   |
| Entre 1 000 et 2 000 m <sup>2</sup> | 15                   |
| Entre 2 000 et 5 000 m <sup>2</sup> | 10                   |

1. L'application d'un taux de mobilisation différencié repose sur deux principes fondamentaux :

**L'impact de la dureté foncière :** il existe des **freins à la mobilisation** liés à la propriété foncière et aux stratégies individuelles des détenteurs de terrains. Certains propriétaires peuvent choisir de ne pas vendre ou construire pour des raisons patrimoniales ou financières. Des stratégies de mobilisation publiques peuvent être mises en place mais elles prennent aussi du temps à être mises en œuvre.

2. **L'échéance du PLU (15 ans) :** Tous les fonciers identifiés ne seront pas nécessairement activés sur la durée du document. Les délais de portage des projets et les cycles économiques influencent la concrétisation des opérations d'aménagement.

Ce potentiel au regard des règles du PLU proposées permettrait la production d'environ 140 logements avec des densités modulées en fonctions des tailles de parcelles (en densification, division parcellaire et renouvellement urbain sur du foncier public hors OAP).

Pour anticiper des modes d'application notamment à la suite des derniers décrets de la loi Climat et Résilience sur l'artificialisation des sols (étant donné que le PLU s'appliquera également jusqu'à horizon 2040), la valeur de 2 500 m<sup>2</sup> a été définie pour identifier le seuil au-delà duquel la consommation d'espace en densification constitue un espace urbanisé au titre de la loi Climat et Résilience. Dans ce cadre, une surface en densification de 2,4 hectares cadré par des OAP (Pataquière, Esparron) est comptabilisée dans la consommation d'espace au titre de Climat et Résilience sur des espaces densifiables de plus de 2 500 m<sup>2</sup>.

| <b>PROJET PLU</b>                             | <b>Logements</b> | <b>Surfaces brutes</b> | <b>Surfaces Consommation ENAF</b> | <b>Densité</b> |
|-----------------------------------------------|------------------|------------------------|-----------------------------------|----------------|
| <b>Densification et renouvellement urbain</b> |                  |                        |                                   |                |
| OAP Le Bosquet                                | 20               | 0.2                    | 0                                 | 100            |
| OAP Rue du Vistre                             | 10               | 0.4                    | 0                                 | 25             |
| OAP Tennis (renouvellement urbain)            | 20               | 0.7                    | 0                                 | 28             |
| OAP Route de Nîmes                            | 40               | 0,8                    | 0                                 | 37             |
| OAP Pataquière                                | 50               | 1.3                    | 1.35                              | 38             |
| OAP Chemin d'Esparron                         | 100              | 1.3                    | 0.85                              | 90             |

Des secteurs en renouvellement urbain sont ciblés par la commune sur du foncier public notamment à travers l'application de Servitude de Mixité Sociale en dehors des secteurs en OAP pour favoriser la production de logements sociaux et abordables en renouvellement urbain. Ce potentiel identifié par la commune et cadré par des outils règlementaires permettrait la production d'environ 115 logements locatifs sociaux.

## CALCUL DE L'OBJECTIF DE MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACES AGRICOLES ET NATURELS ET FORESTIERS CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

Le PADD du PLU a été débattu le 29 janvier 2025 en conseil municipal.

*Rappel du PADD :*

- **Réduire la consommation d'espace prévue dans le PLU** en fixant une consommation d'espace de -50% à horizon 15 ans d'application du PLU. Environ une dizaine d'hectares seront mobilisés à vocation d'habitat et d'équipements publics.  
Aucune consommation d'espace à vocation économique en extension de l'urbanisation n'est prévue au projet.
- **Mettre le territoire sur une trajectoire de Zéro Artificialisation Nette (ZAN) :**
  - Flécher les espaces de renaturation et de désartificialisation en lien avec les enjeux écologiques et d'adaptation climatique du territoire ;
  - Limiter l'artificialisation des sols ;
  - Accentuer les efforts de modulation de consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers en faisant porter l'effort autant sur les espaces résidentiels existants et futurs (densité) que sur les autres espaces fonctionnels (économie, équipements...).

### Détail du calcul de la consommation d'espace/ZAN retenu pour le PLU

Comme indiqué précédemment, la commune n'est pas encore ici dans l'application stricte du diviser par 2 sur 2021-2031 par rapport à 2011-2021, et plus au-delà de 2031, laquelle s'opère à travers le SRADDET en cours de modification pour intégrer les dispositions de la Loi Climat et Résilience, puis le SCoT d'abord (Cf. article 194 V de la loi Climat et Résilience).

Les données utilisées pour la mesure de la consommation d'espace et la production foncière sont les fichiers fonciers communément appelés « MAJIC », millésime 2021. Ces fichiers sont produits par la Direction Générale des Finances Publiques (DGFIP). Dans le cadre du PLU, ces données ont été fournies par le CEREMA.

Le calcul de la surface consommée se base sur la surface totale des parcelles urbanisées, mais ne prend pas en compte les superficies non cadastrées (voiries publiques, certains bâtiments publics...). La détermination de l'occupation principale de la parcelle est issue de la méthode développée par le CEREMA.

Deux filtres de taille de parcelles ont été appliqués comme suit :

- Suppression de toutes les parcelles urbanisées de moins de 50 m<sup>2</sup> soit 0,3 ha ;
- Suppression de toutes les parcelles urbanisées de plus de 20 000 m<sup>2</sup> soit 1 296 ha.

Le PLU étant arrêté en 2025, la consommation d'espaces sur les 10 années précédant l'arrêt du PLU (2015-2025) doit être mesurée. En s'appuyant sur les données du Cerema, accessibles sur le site [mondiagartif.beta.gouv.fr](http://mondiagartif.beta.gouv.fr), la commune a consommé 8 hectares entre 2015 et 2021. En s'appuyant sur les autorisations d'urbanisme et les projets à venir, il n'y a pas de consommation d'espaces entre 2021 et 2025 car toutes les autorisations d'urbanismes et les projets en cours sont au sein de l'enveloppe urbaine et sur des parcelles inférieures à 2 500 m<sup>2</sup>. En synthèse, la consommation sur les 10 années précédant l'arrêt du PLU (2015-2025) s'élève à 9,46 hectares.

La mise en œuvre projetée du PLU à travers les OAP, le zonage et le règlement implique la consommation de 12,16 hectares d'espaces naturels, agricoles et forestiers pour les 15 ans d'application du PLU ce qui correspond à 0.81 ha par an, en répondant aux besoins tout en réduisant la consommation foncière.

| <b>PROJET PLU</b>                                | <b>Surfaces<br/>Consommation<br/>ENAF en ha</b> |
|--------------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| <b>Logements vacants</b>                         | <b>0</b>                                        |
| <b>Densification et renouvellement urbain</b>    |                                                 |
| OAP Pataquière                                   | 1.35                                            |
| OAP Chemin d'Esparron                            | 1.35                                            |
| <i>Sous total dans l'Enveloppe urbaine</i>       | <i>2.7</i>                                      |
| <b>Extension Équipements publics</b>             |                                                 |
| Emplacement réservé                              | 0.6                                             |
| <b>Extension habitat Mas d'Avon (avant 2031)</b> |                                                 |
| 2AU partie Équipements (Ouest)                   | 2.93                                            |
| 2AU partie Habitat (Est)                         | 2.86                                            |
| 1AU partie Habitat                               | 3.37                                            |
| <b>TOTAL ha SUR 15 ANS</b>                       | <b>12,46</b>                                    |
| <b>PAR AN (ha)</b>                               | <b>0.81</b>                                     |

#### *Phasage du projet du Mas d'Avon*

Concernant le projet du Mas d'Avon cadré par une OAP sectorielle, celui-ci a été phase en deux phases et zonages distinct permettant d'échelonner la consommation d'espaces du projet dans le temps : à horizon 15 ans du PLU qui entre dans la temporalité de la loi Climat et Résilience. Il s'agit du dernier secteur d'extension urbaine pour la commune d'Aigues-Mortes du fait de l'application du PPRi approuvé le 5 septembre 2022. Ce dernier identifie le secteur du Mas d'Avon comme étant un « Espace Stratégique en Mutation ». Ce secteur est continuité de l'urbanisation existante, à proximité d'un axe structurant, support d'une future entrée de ville de la commune. Une partie de ce secteur est notamment déjà urbanisée, occupée par des habitations.

Le développement du secteur du Mas d'Avon constitue une réponse stratégique aux enjeux de croissance urbaine de la commune d'Aigues. Sa localisation en interface avec les quartiers existants en fait un secteur de liaison, apte à répondre efficacement aux besoins identifiés à court terme en matière de logements, tout en intégrant des équipements publics structurants, notamment des équipements sportifs et de loisirs. Cette double vocation résidentielle et récréative permet une urbanisation qualitative, favorisant une transition maîtrisée entre les tissus urbains constitués et les espaces en devenir, tout en offrant une finalisation de l'urbanisation cohérente et intégrée au paysage.

La zone 2AU, en façade du chemin du Mas d'Avon, joue un rôle essentiel dans la continuité morphologique du tissu bâti. Elle permet de prolonger de manière harmonieuse l'urbanisation déjà amorcée le long de l'avenue du Général Leclerc et du Chemin de Gigonzac, en s'appuyant sur un calibrage de voirie adapté, capable de supporter les charges induites par de nouvelles constructions. Ce dimensionnement, conjugué à une programmation équilibrée, assure une insertion fonctionnelle et paysagère de l'opération dans son environnement.

La totalité des zones à urbaniser pour le projet du Mas d'Avon représente une surface de 11,94 hectares. Dans ce secteur, des espaces déjà urbanisés comprenant des constructions sont présents et représentent une surface de 2,78 hectares. La surface qui sera consommée sur la temporalité du PLU correspond donc à 9,16 hectares.

**Un premier phasage a été défini permettant de répondre aux besoins du territoire en mesurant la consommation d'espaces à horizon 2031. Cette phase 1 se caractérise par la création de deux zones à urbaniser 2AU :**

- La première à l'ouest du secteur en entrée de ville, au niveau du chemin du Mas d'Avon et de l'avenue du Général Leclerc) avec une partie à vocation d'équipements publics (équipements sportifs, de loisirs, gymnase...) avec au nord une partie à vocation habitat (cf. Schéma d'OAP du Mas d'Avon, tome 1 – pièce n°3). Cette partie représente 3,43 hectares dont 2,93 ha à vocation d'équipements publics et 0,5 ha à vocation d'habitat.
- La seconde à l'est, au niveau du chemin de Gigonzac, à vocation habitat et ayant une surface de 2,36 hectares.
- Ce premier phasage de la consommation d'espaces à horizon 2031 représente 5,79 hectares.

Cette consommation d'espaces projetée permettra la production d'environ 170 logements sur les 6 premières années d'application du PLU d'Aigues-Mortes.

En ce qui concerne l'accessibilité et les déplacements sur les voiries existantes, une desserte est possible par la rue de la Carriette qui est bien calibrée. Cette voirie permet de rediriger les flux vers le chemin du Bosquet, voie structurante de la commune. Elle permet également d'éviter une requalification de l'avenue du Général Leclerc sur la première phase.

**Un second phasage a été défini permettant de mesurer la consommation d'espaces entre 2031 et 2041. Cette phase 2 se caractérise par la création d'une zone à urbaniser 1AU à vocation habitat. Il s'agit d'une zone AU différée permettant d'acter un phasage plus éloigné dans le temps. Ce phasage d'ouverture est transcrit dans les OAP (cf. article L.151-6-1 du CU). Ses modalités d'ouverture à l'urbanisation sont notamment précisées dans le règlement écrit dans la zone. Une partie de la zone comporte des constructions existantes, comptabilité au sens de Climat Résilience comme de l'espace déjà consommé, artificialisé.**

Par ailleurs, le zonage prévoit une zone 1AU sur la totalité du secteur concerné du fait du manque de capacité des réseaux existants pour supporter l'opération d'habitat.

- D'une surface initiale de 5,62 hectares, elle compte actuellement 2,25 hectares de parcelles déjà urbanisées dans des espaces à très faible densité. Elle représente donc une surface de 3.37 ha sont prévus en consommation ENAF à vocation habitat.

*Scénario d'application de la loi Climat et Résilience*

- **L'objectif général de lutte contre l'artificialisation des sols tendant vers le ZAN visé dans le PLU est de modérer la consommation d'espace de 50% par rapport aux 10 ans précédant l'arrêt du projet de PLU.**

La commune d'Aigues-Mortes a consommé 13,6 hectares entre 2011 et 2021 :

*Sur le volet habitat :*

- Entre 2011 et 2021, le projet a consommé **11,9 hectares sur le volet habitat soit 1,19 ha par an**. Entre 2021 et 2031, **le projet de PLU prévoit la consommation de 5,56 hectares sur le volet habitat soit 0,55 par an**. Au regard de la consommation d'espaces à vocation habitat sur la période de référence (2011-2021), **la consommation d'espaces projetée à vocation habitat à horizon 2031 permet une réduction de -53% de la consommation d'espaces à vocation habitat**.
- Sur la période 2031-2041, le projet de PLU, à travers **la phase 2 du Mas d'Avon, prévoit la consommation d'espaces de 3,67 hectares**. Ce qui représente **une réduction de la consommation d'espaces de -70%** par rapport à la période de référence sur le volet habitat (2011-2021). La commune ne disposera plus de foncier disponible à l'issue de l'application de ce PLU compte tenu du PPRi. La commune sera donc en ZAN dès réalisation du Mas d'Avon.
- En parallèle, depuis 2019 (date du caractère exécutoire du SCoT Sud Gard), **la commune a consommé 1,47 hectares à vocation habitat**. Dans le DOO du SCoT Sud Gard, les besoins en habitat à horizon 2030 sont estimés **à un maximum de 12 ha pour le pôle structurant (Aigues-Mortes) de bassin de la CC Terre de Camargue**. Ce qui laisse une enveloppe de 10,53 hectares. **Au total, le volet habitat en consommation d'espaces du PLU représente 8,93 ha.**

*Sur le volet économique :*

- Entre 2011 et 2021, **le projet a consommé 1,7 hectares sur le volet économique** localisés au niveau de la zone d'activités Terre de Camargue. Entre 2021 et 2031, aucune consommation d'espaces n'est prévue pour le volet économique. **Ce qui signifie que la commune a déjà atteint l'objectif ZAN sur le volet économique**. Le PLU d'Aigues-Mortes prévoit de la densification par le haut pour le développement économique du territoire, de l'extension des constructions existantes et du renouvellement urbain dans la zone d'activités.
- Entre 2011 et 2021, **la commune n'a consommé aucun espace pour le développement et le maintien de ses équipements**. Le projet de PLU à horizon prévoit **une consommation d'espaces de 3.94 ha pour le développement d'équipements publics** (espaces sportifs et récréatifs au Mas d'Avon et services publics dans la zone d'activités Terre de Camargue). À date d'approbation du SCoT Sud Gard, la commune n'a pas consommé d'espaces à vocation d'accueil d'équipements publics. Dans le DOO du SCoT

Sud Gard, les besoins foncier pour les équipements (équipement d'intérêt communal ou de quartier : terrains de sport etc...) **à horizon 2030 sont estimés à un maximum de 50 ha**. Dans cette enveloppe, la commune d'Aigues-Mortes se saisit de **3,94 hectares afin de permettre le développement et le maintien de ses équipements publics**.

# **PARTIE 9 : COMPARAISON AVEC LE PLU EN VIGUEUR**

|                         |    | ZONAGE DU PLU MODIFIÉ (2025) |       |    |        |
|-------------------------|----|------------------------------|-------|----|--------|
|                         |    | A                            | N     | AU | U      |
| ZONAGE<br>EN<br>VIGUEUR | A  |                              | 275   | -  | 2,15   |
|                         | N  | 8                            |       | -  | 18,06  |
|                         | AU | 1,21                         | 44,77 |    | 127,36 |
|                         | U  | 3,06                         | 57,94 | -  |        |

Les modifications de zonage sont intervenues entre les zones U, AU, N et A, sont essentiellement dues :

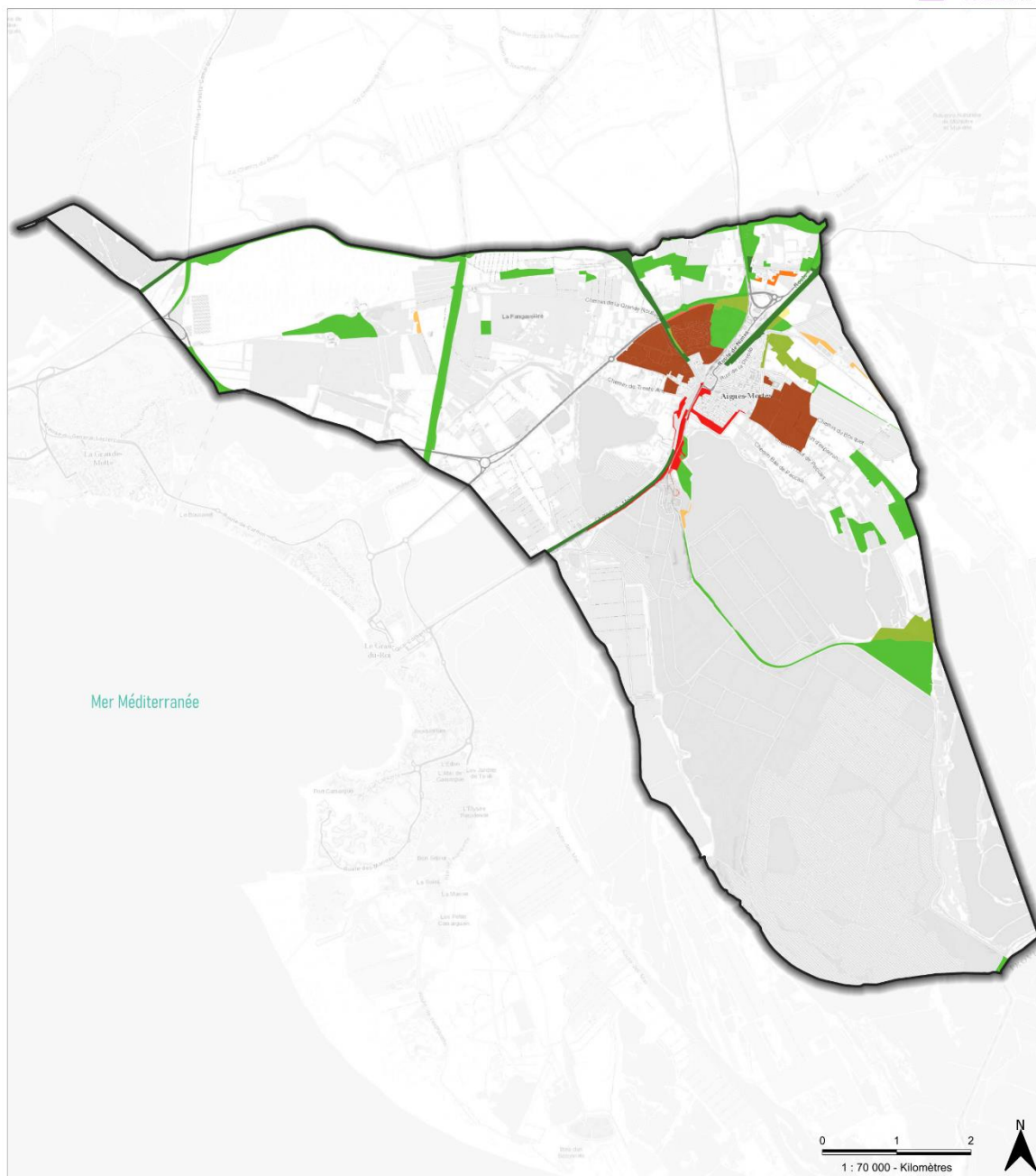
- Passage de AU en A ou en N : des grandes superficies étaient ouvertes à l'urbanisation future dans l'ancien PLU. Dans le nouveau PLU, la commune a fait le choix de classer certaines zones AU en zone agricole ou naturelle afin de répondre aux objectifs de modération de la consommation d'espace, de valorisation des zones agricoles, de préservation des espaces naturels et de stopper la constructibilité dans des zones non propices car éloignées de la zone urbanisée. Au total, ce sont 45.98 ha de zone AU remises en zone A (1.21 ha) et en zone N (44.77 ha).
- Passage de 127.36 de AU en U : Ces espaces correspondent principalement aux anciennes zones AU dans le secteur des Boudes et de la marina.
- Passage de 8 de N en A.
- Passage de 275 ha de A en N.
- Passage de U en A ou N : ces secteurs étaient des zones d'extensions en zone U, qui n'ont pas été bâties dans la durée du PLU. Il s'agit de remettre ces secteurs en zone A ou N dans un enjeu de modération de la consommation d'espace et de limiter l'étalement urbain. Au total, ce sont 61 hectares qui sont réattribués dont la quasi-totalité en zone N (57.94 ha).

**ÉVALUATION  
ENVIRONNEMENTALE**

Commune d'Aigues-Mortes

**ÉVOLUTION DU ZONAGE**

Zonage en vigueur vers zonage modifié



Réalisation : Écovia, 2025.

Source : Géoportail de l'urbanisme | Fond : ESRI World Topo

**Éléments de repère :**

□ Limite communale

**Évolution des zones simplifiées :**

■ A -> N

■ A -> U

■ AU -> A

■ AU -> N

■ AU -> U

■ N -> A

■ N -> U

■ U -> A

■ U -> N

■ U -> AU

# **PARTIE 10 : JUSTIFICATION AU REGARD DE LA MODERATION DE LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS ET AGRICOLES**

### Préservation de la biodiversité

Les espaces naturels sont très présents et très riches à Aigues-Mortes, du fait de sa localisation dans la petite Camargue et de ses nombreuses zones humides :

- Près de 100 % de la commune est identifiée en zones naturelles d'intérêt écologique, floristique et faunistique (ZNIEFF de type 1 et 2) ;
- Toute la commune est déclarée comme site d'intérêt communautaire au titre de Natura 2000 ;
- Toute la commune est en espace naturel sensible ;
- Elle est également couverte par une réserve de biosphère et un site Ramsar, deux périmètres de reconnaissance internationale ;
- 26 % de la commune fait l'objet de périmètres de protection au titre du paysage ou du patrimoine (sites inscrits ou classés, conservatoire du littoral).

La trame verte et bleue, composée d'axes de déplacement et de cœurs de nature, a également pu être identifiée dans le cadre des travaux du PLU, elle est composée de 4 sous-trames :

- Sous-trame des milieux forestiers ;
- Sous-trame des milieux ouverts et semi-ouverts ;
- Sous-trame des milieux agricoles ;
- Sous-trame des milieux aquatiques et humides.

Ainsi, l'enjeu de préservation et de protection de ces espaces est apparu dès la phase d'état initial de l'environnement comme l'un des enjeux majeurs pour le PLU.

De fait, le PADD comporte une orientation dédiée, la 2C « Préserver la naturalité du territoire, ses paysages et lutter contre le réchauffement climatique » :

- Préserver strictement les espaces et les milieux naturels restants sur la commune
- Assurer les fonctionnalités écologiques des corridors écologiques : Pinède de Malamousque, Bois de Quincandon ou de la Fangassière, Bois des Mas du Petit et du Grand Chaumont, étang de la Marette, étang de Caitives, ...
- Préserver les cours d'eau et les milieux humides associés, espaces clefs du bio climatisme, en maintenant leurs fonctionnalités écologique et hydraulique et en intégrant dans les projets une marge de recul suffisante en cas d'aménagement à proximité (Vidourle, Canal de Bougidou, étang de la Marette, étang de la Ville par exemple).
- Protéger la trame verte et bleue, regroupant les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques, dans et en dehors des espaces urbanisés, tout en permettant leurs mises en valeur, ainsi que la préservation et remise en bon état de certains corridors écologiques.
- Maintenir voire renforcer le maillage bocager support de biodiversité pour une faune/flore spécifique comme support de fonctionnement écologique.

Le PLU prévoit pour la trame verte que les arbres, haies et bosquets isolés doivent être préservés, sauf si les contraintes d'exploitation le justifient et que leur suppression est compensée à valeur

équivalente à proximité immédiate. L'implantation des aménagements, installations et constructions doit prendre en compte les enjeux de perméabilité écologique en préservant le linéaire de haies existant, les bandes enherbées et les zones humides présentes sur les secteurs identifiés.

Pour la trame bleue il est prévu une interdiction des constructions nouvelles pour les aménagements de surfaces, seules 10% pourront être imperméabilisées. Dans les ripisylves, la continuité du boisement doit être assurée par le maintien des arbres de haute tige. L'aménagement de cheminements sur les berges est autorisé sous condition qu'il soit perméable, d'une emprise restreinte pour limiter le piétinement.

Les haies sont encouragées par le règlement des zones A et N notamment. Le règlement graphique localise également plusieurs linéaires d'arbres, des plantations à réaliser et des éléments de paysages à protéger pour des motifs d'ordre écologique mais également des éléments du patrimoine paysager.

L'ensemble des espaces, des milieux et des trames naturels, agricoles et aquatiques nécessaires à la préservation de la biodiversité et à la valorisation des paysages sont protégés à travers un règlement respectant la loi Littoral en imposant :

- L'interdiction d'étendre l'urbanisation en discontinuité, seules les exploitations agricoles et forestières peuvent s'y développer en dehors des règles applicables aux Espaces Remarquables et Caractéristiques du Littoral. L'évolution de l'existant et diverses dérogations prévues par le Code de l'urbanisme sont également prévues.
- L'encadrement des aménagements légers autorisés par décret dans les Espaces Remarquables et Caractéristiques du Littoral. Les cultures marines et les activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau sont autorisées sous condition.
- En classant les Espaces Boisés Significatifs de la loi Littoral en EBC.

### **Intégration des risques**

La commune est concernée par plusieurs risques, notamment les inondations et les risques littoraux. On note également un aléa retrait-gonflement des argiles moyen, des aléas feu de forêt épars, et quelques risques technologiques (transport de matière dangereuse, rupture de barrage et industriel). Dans un contexte de changement climatique, les aléas sont susceptibles d'évoluer, en fréquence et en intensité. C'est pourquoi la prise en compte de ces risques constitue un enjeu environnemental majeur pour la commune, qui est par ailleurs couverte par un PPRi traitant des crues et des submersions marines.

Le PADD vise à « Assurer la protection des biens et des personnes au regard des risques naturels prévisibles (inondation particulièrement) ». Le PPRI est d'ailleurs une servitude qui s'oppose au PLU.

Le Règlement contient notamment plusieurs règles permettant d'assurer une limitation de l'imperméabilisation des sols, ce qui participe à maîtriser les ruissellements et les inondations. Les OAP comportent également des principes visant à désimperméabiliser (grandes nappes de parking de l'OAP 6, stationnements de l'OAP 7, etc.). L'OAP 8 maintiendra le système hydraulique existant (fossés et végétation) et comprendra des ouvrages de compensation et de stockage des eaux pluviales intégrés au système hydraulique.

### **Intégration des enjeux climat, énergie et air**

Les consommations d'énergie sont relativement faibles sur le territoire (18 MWh/hab. contre 21 à l'échelle de la CC en 2019), et sont surtout issues des secteurs routiers et résidentiels. La production renouvelable est en revanche faible, ne s'élevant qu'à 2% des consommations.

Le secteur des transports routiers est par ailleurs le secteur d'activité le plus émetteur de GES sur le territoire avec plus de la moitié des émissions totales de 2019, mais les habitants d'Aigues-Mortes émettent en moyenne moins (3,0  $\text{teqCO}_2/\text{hab.}$ ) qu'un Gardois moyen (3,4  $\text{teqCO}_2/\text{hab.}$ ). Le territoire communal constitue par ailleurs un puits de carbone grâce à ses zones humides et ses vignobles. L'enjeu identifié est ainsi la préservation de ces puits de carbone et la poursuite de la baisse des émissions engagée.

Et enfin, en matière de qualité de l'air, celle-ci est plutôt bonne sur le territoire, bien que quelques dépassements soient observés (oxydes d'azote et ozone). Une baisse est engagée depuis de nombreuses années.

Ainsi le projet de PLU va viser à répondre à ces différents enjeux, par des dispositions du PADD :

- Par la poursuite du développement des transports en commun et des déplacements doux ;
- La limitation de l'artificialisation des sols et le fléchage d'espaces de renaturation, la préservation des milieux naturels captant du  $\text{CO}_2$  ;
- La production d'énergies renouvelables en priorité sur des espaces anthropisés ;
- La lutte contre les îlots de chaleur

Cela se traduit dans le règlement par :

- L'OAP du Bosquet prévoit la requalification du chemin du Mas d'Avon pour y intégrer un cheminement modes actifs dissocié de l'opération d'habitat. L'ensemble des OAP contiennent des liaisons piétonnes à créer, des principes de continuité piétonne ou encore des cheminements doux à conforter ou créer. Et notamment l'OAP Route de Nîmes prévoit l'aménagement d'un pôle multimodal ;
- Le PLU prévoit une consommation d'environ 12 ha d'ENAF sur 15 ans. L'OAP route de Nîmes prévoit la désimperméabilisations de grandes nappes de parkings de la zone commerciale pour améliorer la perméabilité des sols ;
- Le PLU autorise les équipements liés aux énergies renouvelables intégrés et adaptés à la logique architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager ;
- Les matériaux absorbant peu le rayonnement solaire doivent être privilégiés, et, pour l'ensemble des OAP, hormis la n° 7 concernant les salins, il est prévu 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. Dans l'OAP 7 – Salins, les emplacements de stationnement des véhicules légers seront traités en revêtements non imperméables, contribuant à la désimperméabilisation de la zone. De façon générale, afin d'atténuer les effets du changement climatique, il sera d'abord question de miser sur la végétalisation et la désimperméabilisation.

### **Intégration des enjeux eau**

Parmi les masses d'eau suivies par l'Agence de l'eau et présentes à Aigues-Mortes, l'étang de l'Or et la petite Camargue Murette n'atteignent pas le bon état écologique en 2019. Elles sont en

revanche en bon état chimique. Deux nappes souterraines sont également suivies, dont une, les alluvions anciennes entre Vidourle et Lez, est en mauvais état chimique.

Le PADD acte ainsi la préservation de la ressource en eau :

- Maintenir et restaurer les continuités hydrauliques et conserver un espace non aedificandi pour garantir l'entretien en bordure des cours d'eau/canaux/surfaces en eau et limiter l'imperméabilisation des sols (favoriser les dispositifs d'infiltration dans la gestion des eaux pluviales), de mettre en place les ouvrages en faveur des continuités hydrauliques.
- Assurer la pérennité de la ressource en eau en protégeant les sources d'approvisionnement et en maîtrisant l'urbanisation : optimiser les réseaux (atteindre de bons niveaux de rendement, éviter les pertes,) protéger les secteurs stratégiques de la ressource en eau, intégrer la présence de l'eau dans les projets.

Par ailleurs, la préservation des écosystèmes naturels de la commune, en particulier les zones humides, permet de conserver les services écosystémiques procurés par ces espaces, dont l'épuration des eaux.

Dans l'OAP 8, la seule en extension d'urbanisation, il y aura également un maintien du système hydraulique existant et donc la préservation des fossés et de la végétation endémique ainsi que 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. Ainsi les incidences sur le cycle de l'eau devraient être négligeables.

### Eau potable

Aucun ouvrage de production d'eau potable n'est présent et l'eau potable de la commune d'Aigues-Mortes est gérée par la Communauté de communes Terre de Camargue, c'est Suez qui gère actuellement la délégation. En période estivale, la ville d'Aigues-Mortes est alimentée soit par le refoulement de l'usine des Baisses, par le château d'eau de Malamousque ou par l'usine BRL via le stabilisateur de pression de Pêcherie lorsque le pompage de la bêche de Malamousque est à l'arrêt. Les indicateurs montrent un réseau et des eaux distribuées de bonne qualité en 2019.

Le PADD inscrit notamment d'« assurer la pérennité de la ressource en eau en protégeant les sources d'approvisionnement et en maîtrisant l'urbanisation : optimiser les réseaux (atteindre de bons niveaux de rendement, éviter les pertes,) protéger les secteurs stratégiques de la ressource en eau, intégrer la présence de l'eau dans les projets ».

Par ailleurs, dans le cadre de l'élaboration du PLU, une analyse de l'impact des 800 futurs logements sur les capacités de production et d'alimentation en eau potable a été réalisée par Suez. D'après les résultats de simulation du modèle, l'ajout de la consommation liée aux futurs logements d'Aigues-Mortes n'a pas d'impact significatif sur la pression de service de la ville, ni sur le marnage des réservoirs en période de pointe estivale. **Ainsi, l'étude conclut à un impact négligeable des futurs logements du PLU.**

### Assainissement

L'assainissement collectif est régi par la communauté de communes Terre de Camargue, et délégué à l'entreprise Suez jusqu'en 2026. Aucune station d'épuration n'existe sur le territoire communal, mais la CC gère trois STEP dont celle du Grau du Roi qui accueille les effluents

d'Aigues-Mortes. Le schéma directeur estimait en 2018 que les capacités résiduelles des STEP étaient suffisantes pour absorber l'augmentation de population prévue en 2050.

Par ailleurs, dans le cadre de l'élaboration du PLU, une analyse de l'impact des 800 futurs logements sur les systèmes d'assainissement a été réalisée par Suez. Elle conclut que les nouveaux habitants ne représenteront que 4% de la charge entrante de 2024 et augmentera les débits entrants à 35% de la capacité de la station d'épuration environ. **L'étude conclut ainsi à un impact négligeable du PLU.**

### Défense incendie

95,9% des hydrants recensés sur le territoire de la CCTC ont été testés en 2015 et/ou 2016 par le SDIS et la CCTC. Sur ce total de 357 hydrants testés, seulement 14 (dont deux à Aigues-Mortes) ont révélé une non-conformité hydraulique, en lien avec le débit et/ou la pression de service obtenue, soit seulement 3,8% des hydrants testés.

En considérant l'ajout de la consommation des 800 logements du futur PLU, les résultats de simulation incendie réalisée par Suez indiquent un total de 38 poteaux incendie non conformes (en rouge et orange sur la carte ci-après) contre 37 recensés en situation actuelle. **Cet impact est donc estimé comme étant négligeable par rapport à la situation actuelle.**