



Commune de Aigues-Mortes

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification n°4

B2 – Orientations d'aménagement et de programmation

Procédure	Prescription	Arrêt du projet	Approbation
Elaboration PLU			31/07/2003 et 02/10/2003
1 ^{ère} modification			17/06/2004
2 ^{ème} modification			30/03/2006
3 ^{ème} modification	16/11/2017		16/05/2018
4 ^{ème} modification	08/03/2021		25/01/2022

Urbanis

Agir pour un habitat digne et durable

Agence de Nîmes

188, Allée de l'Amérique Latine
30900 NÎMES
Tél. 04 66 29 97 03
Fax 04 66 38 09 78
nimes@urbanis.fr

Mairie de Aigues-Mortes

Place Saint-Louis
BP 23
30220 AIGUES-MORTES
Tel : 04 66 73 90 90
Fax : 04 66 53 86 09

Orientation d'aménagement et de programmation du secteur UC3 « Triangle de la gare »

1 – Localisation et emprise du secteur UC3 « Triangle de la gare »

Le secteur UC3 dénommé « Triangle de la Gare » est situé en enclave au sein de la zone urbaine d'AIGUES-MORTES, à l'Ouest de la voie ferrée au niveau de la Gare.

D'une superficie de l'ordre de 1,0 ha, ce secteur de forme globalement triangulaire, est délimité ;

- au Nord par la Rue des Lilas qui empiète sur le secteur et le sépare d'un habitat essentiellement de type pavillonnaire ;
- à l'Ouest par quelques parcelles d'habitat individuel ;
- à l'Est par la voie ferrée reliant Nîmes au Grau-du-Roi et desservant la gare d'AIGUES-MORTES.



**Délimitation du secteur « Triangle de la gare »
à l'arrière de la gare et de la voie ferrée**

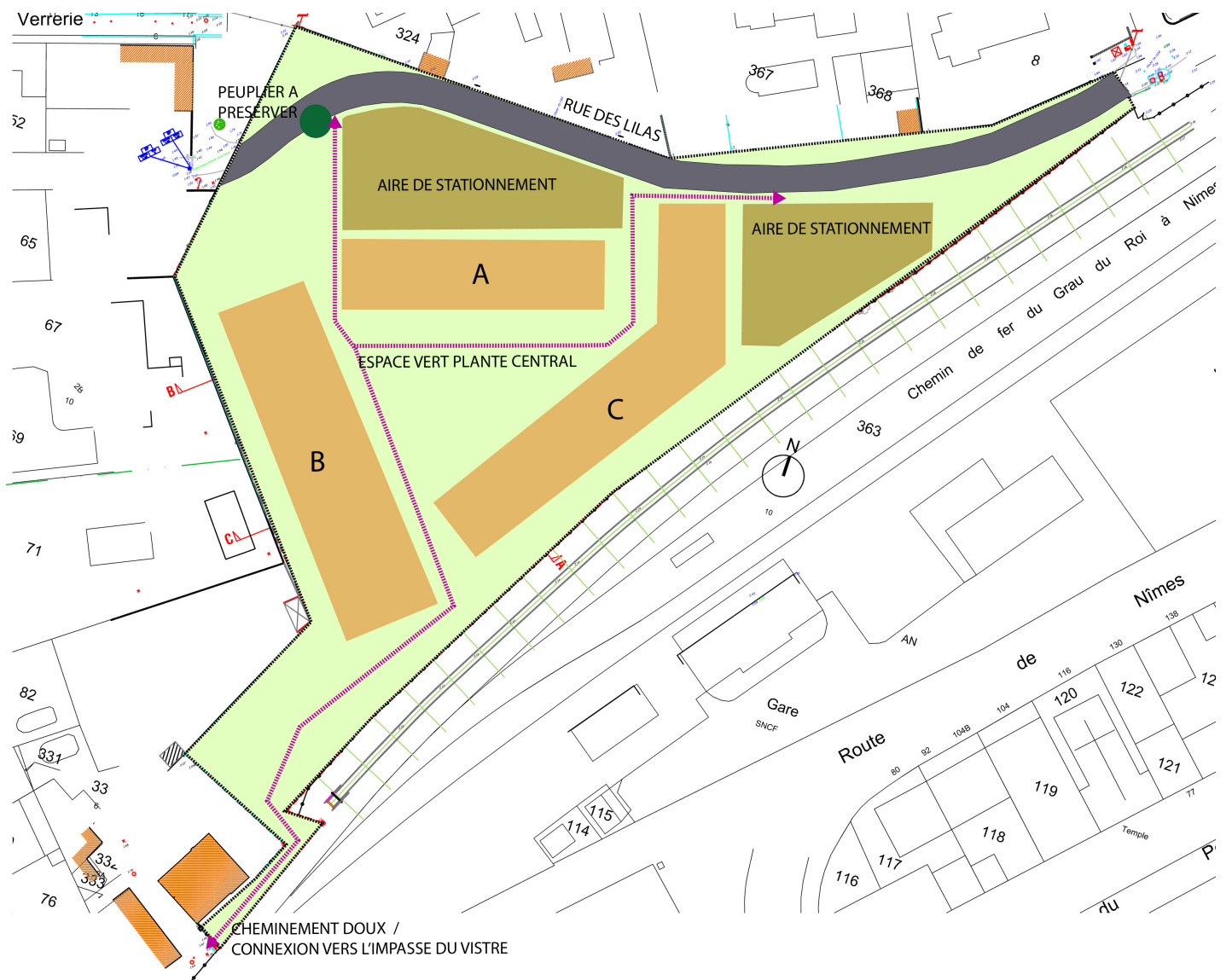


Schéma illustratif des orientations d'aménagement et de programmation

Le secteur UC3 est ainsi desservi par la Rue des Lilas qui rejoint à l'Ouest la Rue du Vistre et au Nord la RD 999 / Route de Nîmes, via le Chemin des Aires.

2 – Programme

Le secteur UC3 « Triangle de la Gare » est destiné à recevoir une opération d'environ 73 logements dont :

- un peu plus de la moitié (57% environ) seront des logements locatifs sociaux ; la moitié environ de ces logements seront destinés à des séniors non dépendants ;
- un peu moins de la moitié (43% environ) seront des logements en accession sociale PSLA.

Ce programme viendra à la fois conforter l'offre locative sociale de la commune d'AIGUES-MORTES et apporter une réponse adaptée à la demande de jeunes ménages aux revenus modérés, souhaitant s'installer sur la commune ou y poursuivre leur parcours résidentiel, mais ne pouvant accéder à la propriété dans le secteur libre.

Du fait de la composante logements locatifs sociaux séniors, le programme comportera une part significative de petits logements de type T2.

La surface totale de plancher de l'opération est de l'ordre de 5 000 m². La densité bâtie est relativement élevée, de l'ordre de 73 logements à l'hectare

3 – Principes d'aménagement

> Typologie et composition bâtie

Les quelques 73 logements attendus sur le secteur sont répartis entre 3 bâtiments en R+1 / R+2 partiel disposés en triangle autour d'un espace paysager central sur lequel s'ouvriront une très large majorité de logements :

- Le bâtiment A, implanté en arrière de la Rue des Lilas et séparé de celle-ci par une aire de stationnement, est un bâtiment en R+1, destiné à accueillir des logements locatifs sociaux.
- Le bâtiment B, parallèle à la limite Ouest du projet est un bâtiment en R+1 / R+2 partiel, essentiellement composé de logements séniors.
- Le Bâtiment C, parallèle sur sa plus grande longueur à la voie ferrée, est quant à lui composé de logements en accession sociale, en R+1 / R+2 partiel.

La hauteur et la volumétrie des bâtiments prend en compte à la fois :

- l'intégration au site : limitation de la hauteur bâtie à 9,00 m au faitage pour les toits tuile et 9,00 m à l'égout du toit pour les toits terrasses, cette hauteur étant mesurée à partir du point le plus haut du terrain naturel sur le secteur ; toits terrasses végétalisés pour les bâtiments ou partie de bâtiments en R+2 (dans la limite de 30% conformément au projet de PSMV).

- la prise en compte du risque inondation qui impose un calage de la surface du plancher aménagé à la cote 2,70 m NGF en zone M-U, TN + 50 cm en zone R-U, conformément au règlement du projet de PPRI.

> **Accès et desserte, mobilité et stationnement**

L'accès à l'opération se fera à partir de la Rue des Lilas.

Le stationnement est organisé en façade de la Rue des Lilas à l'arrière du bâtiment A d'une part et à la pointe Nord de la parcelle d'autre part, libérant ainsi le cœur de l'opération de toute circulation et de tout stationnement.

Ces deux poches de stationnement seront directement accessibles depuis la Rue des Lilas.

Un cheminement modes doux, longeant l'emprise de la voie ferrée, sera éventuellement réalisé, sous réserve de l'absence de contrainte foncière ; il reliera l'opération à l'Impasse du Vistre, assurant ainsi une proximité piétonne avec le centre ville d'AIGUES-MORTES et le futur pôle d'échanges multimodal prévu sur le site de la gare.

> **Aménagement paysager**

L'opération s'organise autour d'un espace vert planté central que viennent encadrer les trois bâtiments d'habitation implantés en triangle ; au total, 30% au moins de la surface du secteur seront traités en espaces de pleine terre plantés.

Les franges de l'opération, notamment à l'Ouest, en interface avec les parcelles d'habitat individuel, et à l'Est en limite de la voie ferrée font également l'objet d'un traitement paysager, associant arbres, arbustes et plantations basses.

> **Mesures visant à limiter les incidences potentielles sur la faune et la flore**

Le projet intègre plusieurs mesures visant à limiter les incidences potentielles du projet sur les espèces protégées et patrimoniales ; elle consistent en :

- l'adoption d'un calendrier d'intervention adapté pour les travaux lourds (remaniement des premiers horizons du sol, évacuation des éventuels dépôts encore présents, débroussaillage et coupe des arbres) devront être réalisés entre début septembre et mi-novembre (hors période de reproduction et d'hivernage de la majorité des espèces locales). Une fois ces travaux lourds réalisés, les autres travaux pourront se poursuivre sur le reste de l'année en veillant à une certaine continuité temporelle afin d'éviter la réinstallation d'espèces sur l'emprise des travaux. S'il n'est pas possible d'assurer la continuité des interventions la même année, une défavorabilisation devra être mise en place durant l'automne précédent la reprise des travaux (enlèvement des dépôts éventuellement présents sur zone et potentiellement utilisés par la faune).
- la préservation d'un peuplier blanc d'intérêt, situé en bordure Nord de l'emprise de projet, identifié comme pouvant présenter à terme un intérêt pour les espèces arboricoles, notamment oiseaux et chiroptères. Cet arbre sera mis en défens en amont des travaux lourds et pendant toute la durée du chantier.

- la limitation de l'éclairage nocturne, notamment sur l'interface comprise entre le projet et la voie ferrée, utilisée comme couloir de déplacement par les chiroptères.

- la gestion des espèces invasives : définition d'un protocole d'export des rémanents de végétaux et des éventuels volumes de terre excédentaires, avec une attention particulière portée aux terres susceptibles de comporter des rhizomes de Canne de Provence ; évacuation des débris végétaux en Installation de Stockage des Déchets Non Dangereux (ISDND) et des éventuels déblais (terres possiblement contaminées par des espèces invasives) en Installation de Stockage des Déchets Inertes (ISDI) ; véhicules de transport de terre et de rémanents végétaux bâchés afin d'éviter tout risque de dissémination pendant le transport ; choix des plantations excluant tout espèce invasive.