

Document  
Version du  
14/12/2021

# Scot

SUD GARD

*ENSEMBLE, CONSTRUISONS  
LE TERRITOIRE DE DEMAIN*



Modification simplifiée n°1  
Notice de présentation

# Sommaire

<b>Sommaire .....</b>	<b>2</b>
<b>Contexte administratif .....</b>	<b>2</b>
<b>I - Présentation et justification de la procédure.....</b>	<b>4</b>
1) Contexte.....	4
2) L’objectif de la modification simplifiée n°1 du SCoT Sud Gard.....	4
3) Cadre règlementaire.....	5
<b>II - Exposé des adaptations apportées au volet littoral du SCoT Sud Gard .....</b>	<b>8</b>
1) Les communes concernées par l’application de la loi littoral.....	8
2) Critères d’identification des agglomérations et villages via le terme « <i>enveloppe urbaine principale</i> » 10	
3) Critères d’identification des Secteurs Déjà Urbanisés (SDU) .....	12
4) Suppression de la notion des « hameaux nouveaux intégrés à l’environnement » .....	15
5) Incidence sur l’environnement .....	15
<b>III – les pièces du SCoT modifiées .....</b>	<b>16</b>
1) Extrait du Document d’orientations et d’objectifs – D2O .....	16
2) Extrait du rapport de présentation (justification des choix) .....	27

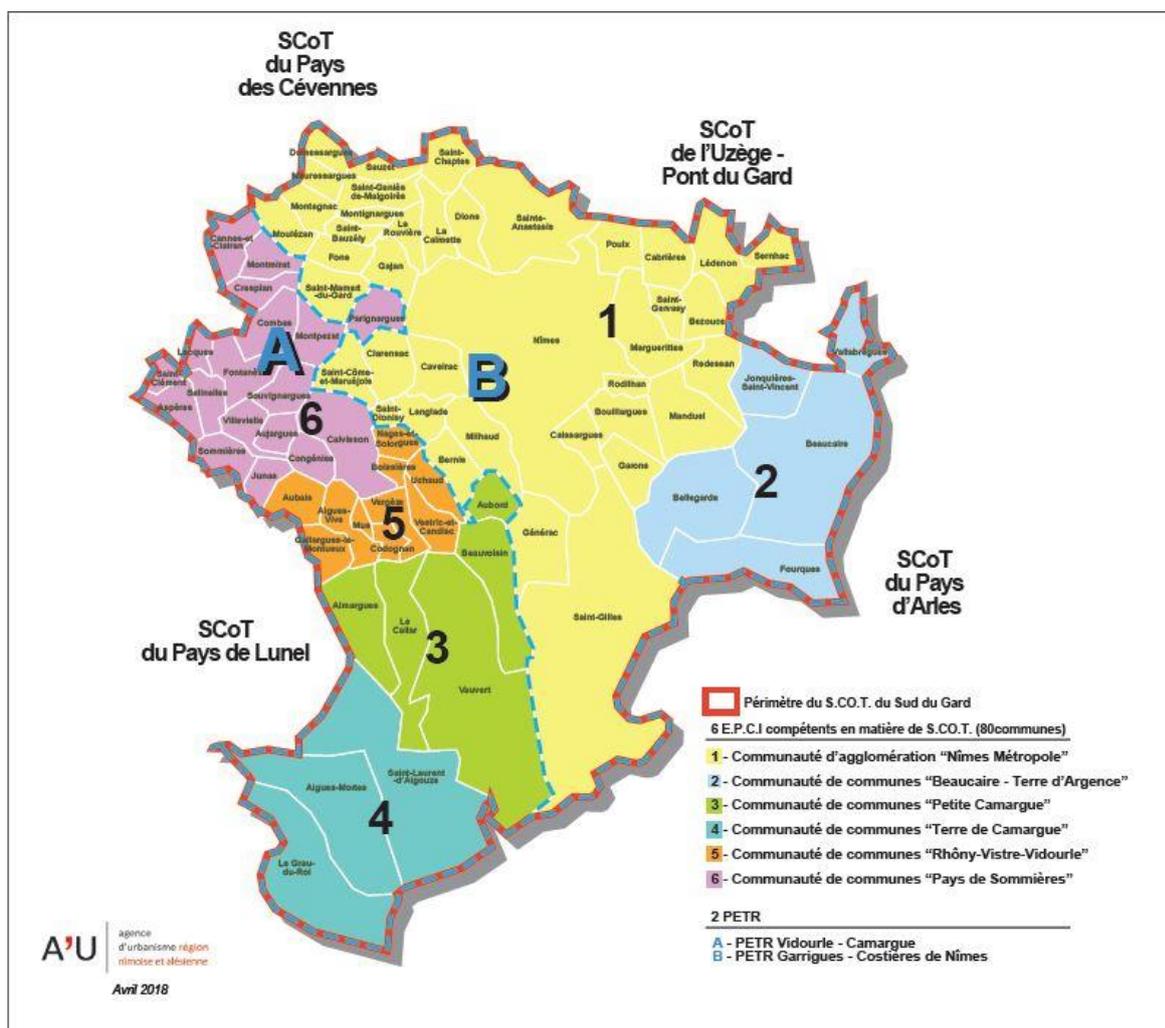
# 2

## CONTEXTE ADMINISTRATIF

Le périmètre du SCoT Sud Gard comprend 80 communes et comptait plus de 388 000 habitants en 2013, répartis sur une communauté d'agglomération et cinq communautés de communes :

- Communauté d'agglomération « Nîmes Métropole »
- Communauté de communes « Beaucaire -Terre d'Argence »
- Communauté de communes « Petite Camargue »
- Communauté de communes « Terre de Camargue »
- Communauté de communes « Rhône-Vistre-Vidourle »
- Communauté de communes « Pays de Sommières »

Les EPCI du SCoT Sud Gard au 1<sup>er</sup> janvier 2018



# 3

Carte 1 : Les EPCI du SCoT Sud Gard au 1<sup>er</sup> janvier 2018

Par délibération du 10 décembre 2019, le Syndicat mixte pour le Schéma de Cohérence Territoriale a approuvé le SCoT Sud Gard, sur son périmètre de 81 communes.

## I - PRESENTATION ET JUSTIFICATION DE LA PROCEDURE

### 1) Contexte

La loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, dite loi ELAN renforce les compétences des SCoT en matière d'application de la loi Littoral. Ces derniers doivent désormais déterminer les critères d'identification des agglomérations, villages et des secteurs déjà urbanisés prévus à l'article L.121-8 du code de l'urbanisme, et en définir la localisation.

Pour permettre aux SCoT de mettre en œuvre rapidement cette mesure, la loi ELAN autorise le recours à une procédure de modification simplifiée.

Le Syndicat Mixte du SCoT Sud Gard a décidé de saisir cette possibilité offerte par la loi pour compléter le volet littoral du SCoT Sud Gard approuvé le 10 décembre 2019. La présente procédure de modification simplifiée a été initiée via la délibération du conseil syndical du 5 octobre 2020.

### 2) L'objectif de la modification simplifiée n°1 du SCoT Sud Gard

Le Code de l'urbanisme prévoit :

*Art. L.121-3 du code de l'urbanisme, alinéa 2 : « Le schéma de cohérence territoriale précise, en tenant compte des paysages, de l'environnement, des particularités locales et de la capacité d'accueil du territoire, les modalités d'application des dispositions du présent chapitre. Il détermine les critères d'identification des villages, agglomérations et autres secteurs déjà urbanisés prévus à l'article L. 121-8, et en définit la localisation. »*

*Art. L.121-8 du code de l'urbanisme : « Dans les secteurs déjà urbanisés autres que les agglomérations et villages identifiés par le schéma de cohérence territoriale et délimités par le plan local d'urbanisme, des constructions et installations peuvent être autorisées, en dehors de la bande littorale de cent mètres, des espaces proches du rivage et des rives des plans d'eau mentionnés à l'article L. 121-13, à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics, lorsque ces constructions et installations n'ont pas pour effet d'étendre le périmètre bâti existant ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti. Ces secteurs déjà urbanisés se distinguent des espaces d'urbanisation diffuse par, entre autres, la densité de l'urbanisation, sa continuité, sa structuration par des voies de circulation et des réseaux d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité, d'assainissement et de collecte de déchets, ou la présence d'équipements ou de lieux collectifs. »*

# 4

Le SCoT répond déjà aux exigences de la loi ELAN en matière d'application de la loi Littoral :

- il donne une définition de ce que sont les **agglomérations et les villages** (via le terme « *enveloppe urbaine principale* »), mais sans en faire le distinguo, et il les localise.

Charge aux Plans Locaux de l'Urbanisme d'en définir les limites précises, étant entendu que pour les communes littorales, la continuité de l'urbanisation s'entend pour des interstices inférieurs à 25 mètres entre deux constructions.

Le D2O fixe des prescriptions et recommandations privilégiant l'urbanisation au sein de ces enveloppes : elles doivent accueillir au moins 50% des nouveaux logements, via le biais de comblement de dents creuses ou d'opération de renouvellement urbain ou de densification. En outre, le D2O autorise des extensions de l'urbanisation en continuité de ces enveloppes.

- il donne une définition succincte de ce que pourrait être un **secteur déjà urbanisé** (SDU) (via le terme « *enveloppe urbaine secondaire* »), et il les localise. Charge aux Plans Locaux de l'Urbanisme d'en définir les limites précises.

Le D2O n'autorise que l'optimisation de l'urbanisation au sein de ces enveloppes (extension des constructions existantes, comblement de dents creuses, opération de renouvellement urbain ou de densification). Les extensions de ces enveloppes sont interdites.

L'objectif de la modification simplifiée est de prendre en compte le volet « Littoral » de la loi ELAN. Ainsi, dans le cadre des études amont, une expertise géographique et urbanistique a été menée sur l'ensemble du territoire des 4 communes littorales. L'objectif était de passer aux cribles des critères existants l'ensemble des écarts et hameaux afin de valider le classement en enveloppe urbaine principale ou secondaire.

Cette expertise a permis de valider que les critères d'identification des enveloppes urbaines principales correspondent aux agglomérations et villages, il n'a pas été jugé utile de créer une sous-catégorie pour les distinguer entre elles. En revanche, la définition existante de l'enveloppe urbaine secondaire doit être affinée pour correspondre à la notion de SDU et ce uniquement pour les communes littorales (les enveloppes urbaines secondaires pour les autres communes ne sont pas concernées par cette modification simplifiée).

Pour mémoire, le code prévoit que les agglomérations et villages peuvent connaître des extensions, contrairement aux SDU qui ne pourront connaître que des opérations de densification et à la condition d'être localisés en dehors des Espaces Proches du Rivage (EPR).

Ainsi, par le biais de cette modification simplifiée n°1, le SCoT répond au nouveau cadre de la loi Littoral introduit par la loi ELAN en :

- déterminant les critères d'identification des autres secteurs déjà urbanisés (SDU) prévus à l'article L.121-8 du Code de l'urbanisme ;
- localisant les autres secteurs déjà urbanisés (SDU), qui hors espaces proches du rivage (EPR), peuvent se densifier sans extension par des opérations de logements ou d'hébergements ou de services publics ;
- supprimant la notion de hameau nouveau intégré à l'environnement et d'ensemble bâti traditionnel.

### 3) Cadre réglementaire

#### Une procédure de modification simplifiée permise par la loi ELAN

La loi ELAN permet aux SCoT d'avoir recours à la procédure de modification simplifiée pour déterminer les critères d'identification et localiser les agglomérations, les villages et les secteurs déjà urbanisés dans les communes littorales.

Cette modification doit être engagée avant le 31 décembre 2021 et être soumise pour avis à la commission départementale des sites.

**Art. 42 de la loi ELAN** : « Il peut être recouru, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites :

1° A la procédure de modification simplifiée prévue aux articles L.143-37 à L. 143-39 du code de l'urbanisme, afin de modifier le contenu du schéma de cohérence territoriale pour la mise en œuvre de la seconde phrase du second alinéa de l'article L.121-3 du même code ou du deuxième alinéa de l'article L.121-8 dudit code, et à condition que cette procédure ait été engagée avant le 31 décembre 2021. »

**Le conseil syndical du SCoT Sud Gard a engagé la procédure de modification simplifiée via la délibération du 5 octobre 2020.**

#### Cadre réglementaire spécifique de la procédure de modification simplifiée

**Article L.143-32 du code de l'urbanisme** : « Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L.143-29, le schéma de cohérence territoriale fait l'objet d'une procédure de modification lorsque l'établissement public prévu à l'article L.143-16 décide de modifier le document d'orientation et d'objectifs. »

**Article L.143-33 du code de l'urbanisme** : « La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public prévu à l'article L. 143-16 qui établit le projet de modification. Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public, le président de l'établissement public notifie le projet de modification à l'autorité administrative compétente de l'Etat et aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-8. Lorsque le projet de modification prévoit la création d'une ou plusieurs unités touristiques nouvelles, il est également soumis aux avis prévus au 5° de l'article L.143-20. »

**Article L.143-37 du code de l'urbanisme** : « Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L.143-34, le projet de modification peut faire l'objet d'une modification simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle. »

**Article L.143-38 du code de l'urbanisme** : « Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-8 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Ces observations sont enregistrées et conservées. Les modalités de la mise à disposition sont précisées par l'organe

délibérant de l'établissement public prévu à l'article L. 143-16 et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition. Lorsque la modification simplifiée d'un schéma de cohérence territoriale n'intéresse que certains établissements publics de coopération intercommunale ou certaines communes dont le territoire est inclus dans le périmètre du schéma, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces établissements ou communes. A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public, qui en délibère et adopte le projet, le cas échéant modifié pour tenir compte des avis émis et des observations formulées lors de la mise à disposition. »

**Article L.143-39 du code de l'urbanisme** : « L'acte approuvant la modification simplifiée devient exécutoire dès sa publication et sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions définies aux articles L.2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales. »

### **Evaluation environnementale**

#### **Article R104-7 du code de l'urbanisme**

« Les schémas de cohérence territoriale font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :

1° De leur élaboration ;

2° De leur révision ;

3° De leur modification lorsque celle-ci permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;

4° De leur mise en compatibilité :

a) Lorsque celle-ci permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;

b) Dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique ou d'une déclaration de projet, lorsque la mise en compatibilité porte atteinte aux orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables du schéma ou change les dispositions du document d'orientation et d'objectifs prises en application des articles L. 141-6 et L. 141-10 ;

c) Dans le cadre d'une procédure intégrée en application de l'article L.300-6-1, si l'étude d'impact du projet n'a pas inclus l'analyse de l'incidence de ces dispositions sur l'environnement. »

# 6

**La présente procédure de modification simplifiée du SCoT n'étant pas susceptible d'affecter de manière significative un site Natura 2000, elle n'est pas soumise à Evaluation Environnementale.**

### **Les Personnes Publiques Associées (PPA)**

Conformément à l'article L.143-33 du code de l'urbanisme, le projet de modification (simplifiée ou non) est notifié :

- à la préfecture du Gard ;

- au Conseil Régional et au Conseil Départemental ;

- aux autorités organisatrices de la mobilité ;

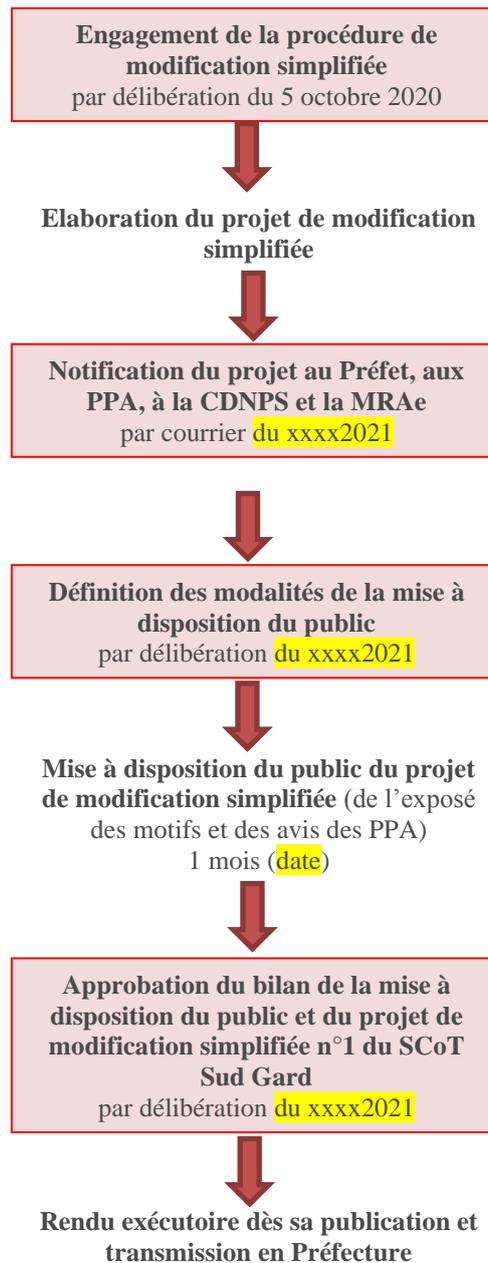
- aux établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière de programme local de l'habitat ;

- à la Chambre de Commerce et d'Industrie, la Chambre des Métiers et de l'Artisanat, la Chambre d'Agriculture ;

- aux structures porteuses de SCoT limitrophes.

Il est également notifié à la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS) conformément à l'article 42 de la loi ELAN.

### Synopsis simplifiée de la procédure



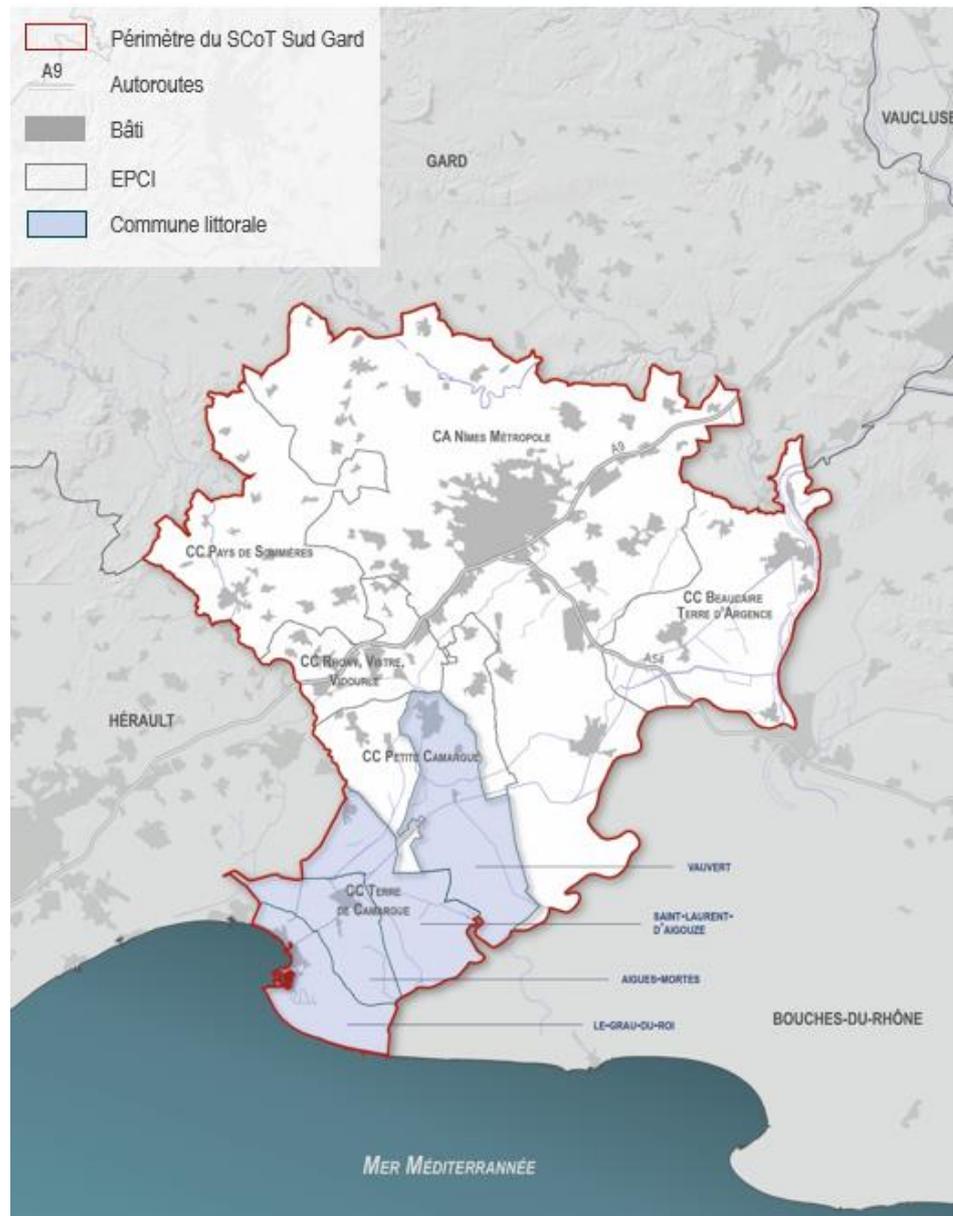
# 7

## II - EXPOSE DES ADAPTATIONS APPORTEES AU VOLET LITTORAL DU SCoT SUD GARD

### 1) Les communes concernées par l'application de la loi littoral

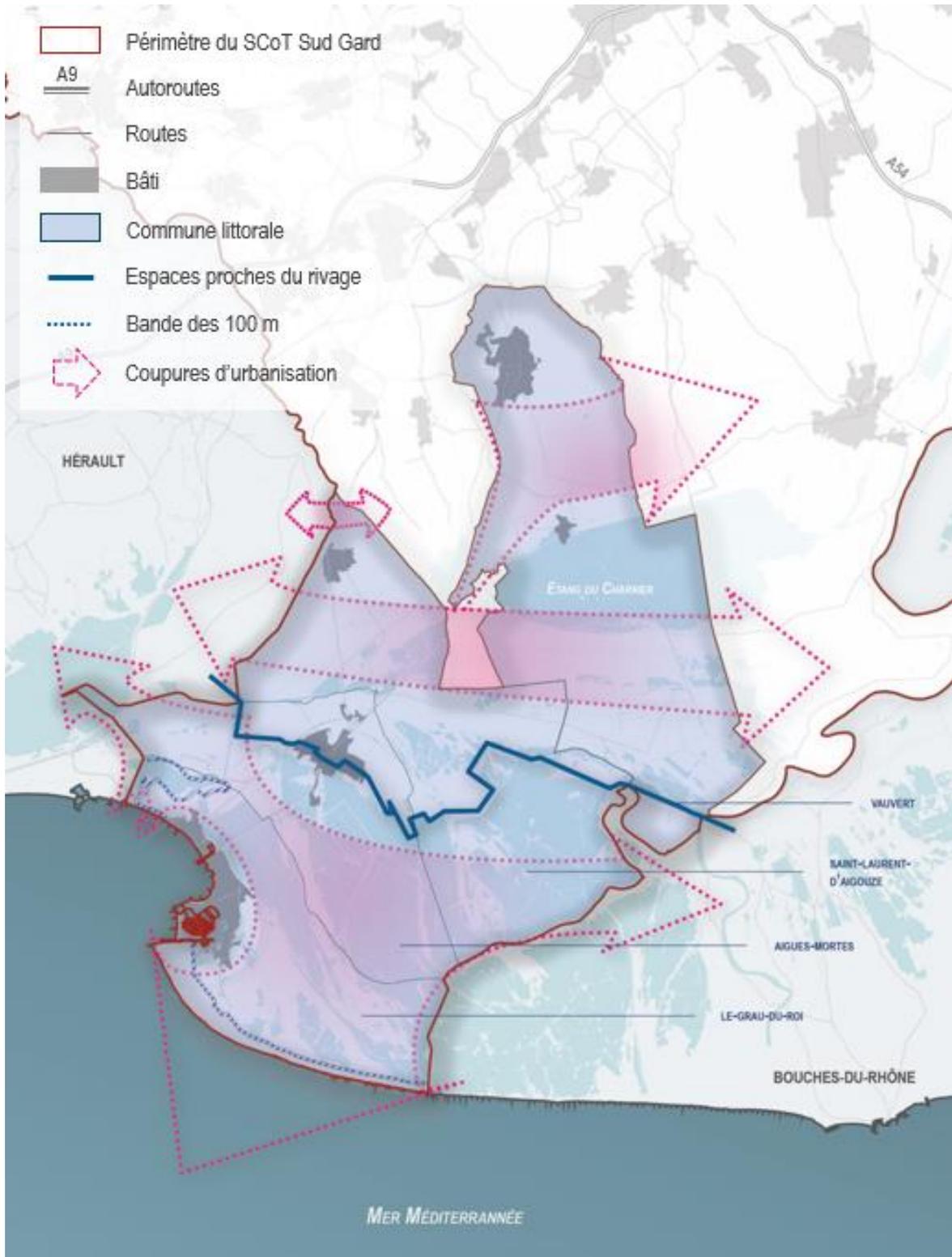
Sur les 81 communes qui composent le périmètre du SCoT Sud Gard, seules 4 sont assujetties à la loi Littoral :

- Le Grau du Roi
- Aigues Mortes
- Saint-Laurent-d'Aigouze
- Vauvert



Carte 1 : Les communes du SCoT Sud Gard concernées par la Loi Littoral

A ce titre, le D2O du SCoT fixe les principes d'application de la loi littoral que les communes doivent traduire de manière plus fine dans le cadre de leur Plan locaux de l'Urbanisme (PLU).



# 9

Carte 2 : L'application des principes de la loi Littoral, Source : extrait du D2O du SCoT approuvé le 10 décembre 2019

## 2) Critères d'identification des agglomérations et villages via le terme « *enveloppe urbaine principale* »

Le code de l'urbanisme prévoit :

*Art. L.121-3 du code de l'urbanisme, alinéa 2 : « Le schéma de cohérence territoriale [...] détermine les critères d'identification des villages, agglomérations [...] et en définit la localisation. »*

Le SCoT approuvé le 10 décembre 2019 fixe une définition des « *enveloppes urbaines* » selon deux niveaux : « *principales* » ou « *secondaires* » et les localise sur les cartes du D2O.

### Extrait de la page 53 du D2O en vigueur

#### Définition des enveloppes urbaines

Les enveloppes urbaines 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...en dehors des communes littorales, une tolérance pourra être définie pour intégrer dans l'enveloppe des espaces non contigus (25 m). Elles n'intègrent pas les zones affichées en extension de l'urbanisation des PLU existants dont l'urbanisation n'a pas été engagée (terrains non viabilisés). En revanche, elles concernent les secteurs ayant fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme délivrée (par exemple : Zone d'Aménagement Concerté dossier de création approuvé, Permis d'Aménager et Permis de Construire délivrés).

Le SCoT identifie deux types d'enveloppes urbaines dont les objectifs sont différents :

**Une enveloppe urbaine principale :** Elle correspond aux tissus urbains agglomérés des villes et des villages, majoritairement situés en continuité immédiate des centres anciens.

53 #

#### Prescriptions spécifiques

L'objectif est de prioriser le renforcement de ces tissus et de permettre les extensions urbaines, lorsqu'elles sont autorisées, en appui sur ces enveloppes.

**Une enveloppe urbaine secondaire.** Elle correspond à la fois aux extensions urbaines diffuses (garrigues habitées) et aux hameaux (hors écarts).

#### Prescriptions spécifiques

L'objectif est de permettre uniquement leur optimisation, éviter leur renforcement et interdire leur extension en dehors des secteurs identifiés sur le document graphique.

# 10

Ainsi, le SCoT identifie déjà les bourgs ou centralités historiques qualifiables d'agglomération ou de village au sens de la loi littoral et il les localise sur les cartes du D2O. De plus, il fixe des prescriptions et recommandations privilégiant l'urbanisation au sein de ces enveloppes (50% au moins des logements à créer par le biais de renouvellement urbain ou densification) ou en continuité immédiate.

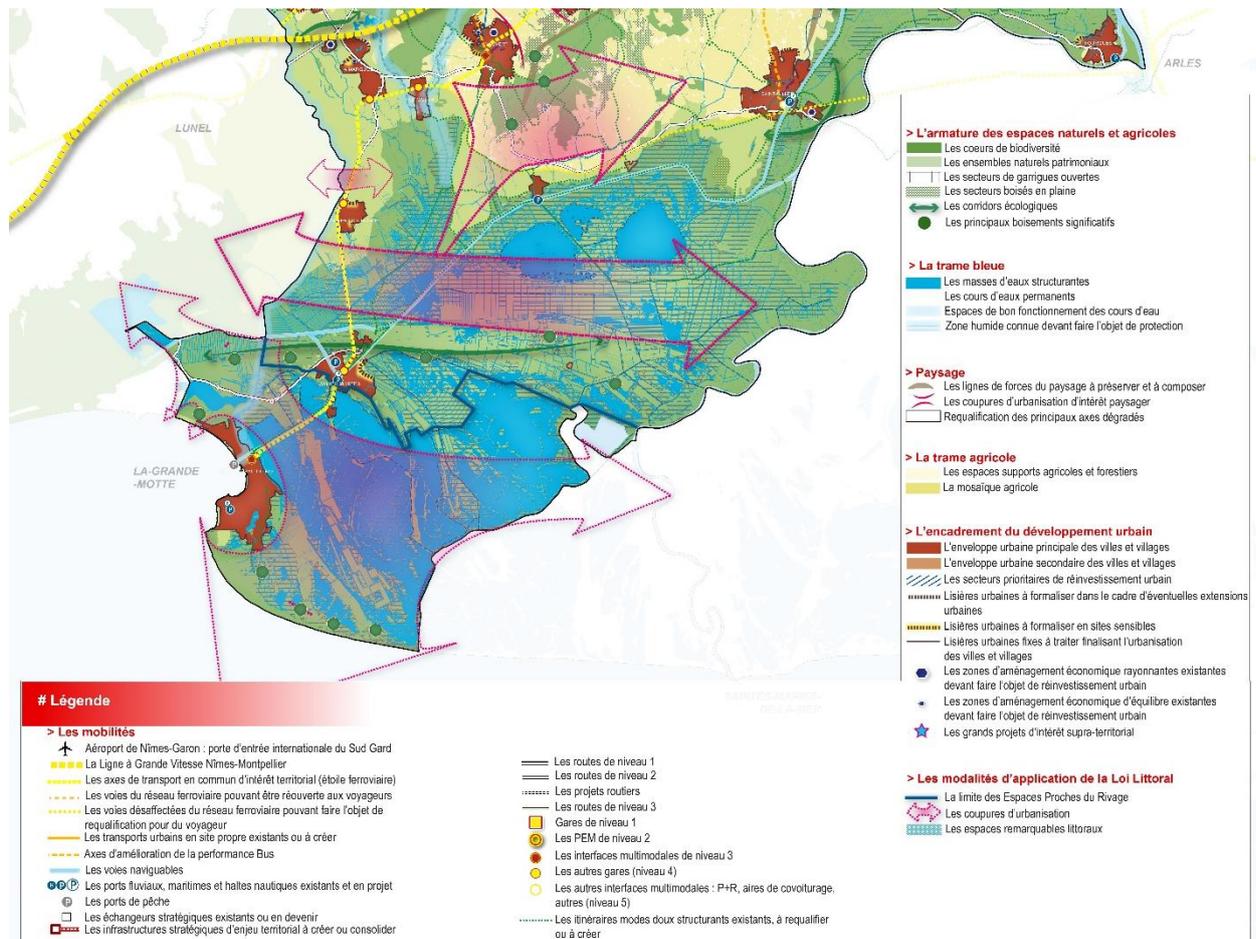
Pour les 4 communes littorales, ces enveloppes correspondent aux centres-bourgs historiques et les extensions en continuité directe opérées et fil des ans et des opérations d'aménagements successives (cf. carte de synthèse du D2O en vigueur ci-dessous).

La commune de Vauvert, en plus de son centre-bourg, compte un village : « **Gallician** » qui recense environ 1 000 habitants et dispose d'un port de plaisance et d'une halte nautique. Gallician répond de ce fait aux critères de définition de « *l'enveloppe urbaine principale* ». La commune a fait le choix de concentrer les opérations d'extension de l'urbanisation autour du centre-bourg de Vauvert, Gallician n'est pas amené à s'étendre, mais uniquement à se conforter.

**La possibilité offerte par la loi Littoral de distinguer les villages des agglomérations ne s'avère pas nécessaire sur le territoire du SCoT Sud Gard. En effet, les communes présentent des bourgs historiques concentrés et n'ont pas de croissance urbaine qui pourraient s'apparenter à des villages, hormis Gallician.**

A noter que dans le D2O du SCoT approuvé le 10 décembre 2019, figurent les cartes permettant de localiser les enveloppes urbaines existantes. La délimitation qui figure sur ces cartes est à affiner dans le cadre des PLU communaux, le SCoT n'a en effet pas vocation à définir à la parcelle les limites précises de ces entités. Leur échelle de conception ne le permet pas.

Extrait de la carte de synthèse du D2O en vigueur



Carte 3 : carte de synthèse, Source : extrait du D2O du SCoT approuvé le 10 décembre 2019

### 3) Critères d'identification des Secteurs Déjà Urbanisés (SDU)

Le code de l'urbanisme prévoit :

**Art. L.121-3 du code de l'urbanisme, alinéa 2 :** « Le schéma de cohérence territoriale [...] **détermine les critères d'identification des [...] autres secteurs déjà urbanisés prévus à l'article L. 121-8, et en définit la localisation.** »

**Art. L.121-8 du code de l'urbanisme :** «*Dans les secteurs déjà urbanisés autres que les agglomérations et villages identifiés par le schéma de cohérence territoriale et délimités par le plan local d'urbanisme, des constructions et installations peuvent être autorisées, en dehors de la bande littorale de cent mètres, des espaces proches du rivage et des rives des plans d'eau mentionnés à l'article L. 121-13, à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics, lorsque ces constructions et installations n'ont pas pour effet d'étendre le périmètre bâti existant ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti. Ces secteurs déjà urbanisés se distinguent des espaces d'urbanisation diffuse par, entre autres, la densité de l'urbanisation, sa continuité, sa structuration par des voies de circulation et des réseaux d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité, d'assainissement et de collecte de déchets, ou la présence d'équipements ou de lieux collectifs.* »

La loi ELAN introduit donc une nouvelle typologie d'espaces « **les secteurs déjà urbanisés** » (SDU). Il s'agit d'un nouveau concept, qui les différencie des agglomérations et des villages et ne concerne que les communes littorales.

Dans le cadre de cette modification simplifiée, le SCoT a défini des critères d'identification de ces SDU à partir du faisceau d'indices explicité dans l'article L.121-8 du Code de l'Urbanisme. Il les localise et il précise leurs conditions d'urbanisation.

Ainsi, le SCoT Sud Gard donne la définition suivante pour les Secteurs déjà urbanisés (qui ne concernent que les communes littorales) : les SDU correspondent :

- aux groupes d'habitations composés d'un moins 15 constructions,
- présentant une continuité du bâti (*continuité comprise dans un rayon de 15 m entre chaque bâtiment*),
- disposant d'aménités urbaines (équipements, espaces publics tenus, centralité de vie)
- étant raccordés aux réseaux (*viaire et eau potable à minima*)
- et présentant une ancienneté du bâti (*sur la base de la photo aérienne de 1950*).

Ces critères sont cumulatifs.

Le SCoT Sud Gard encadre les conditions d'urbanisation de ces SDU, en indiquant qu'en dehors des espaces proches du rivage (EPR), les documents d'urbanisme locaux pourront permettre leur optimisation, éviter leur renforcement et interdire leur extension. Ces secteurs pourront accueillir de nouvelles constructions à des fins d'amélioration de l'offre de logements, d'hébergement ou d'implantation de services publics.

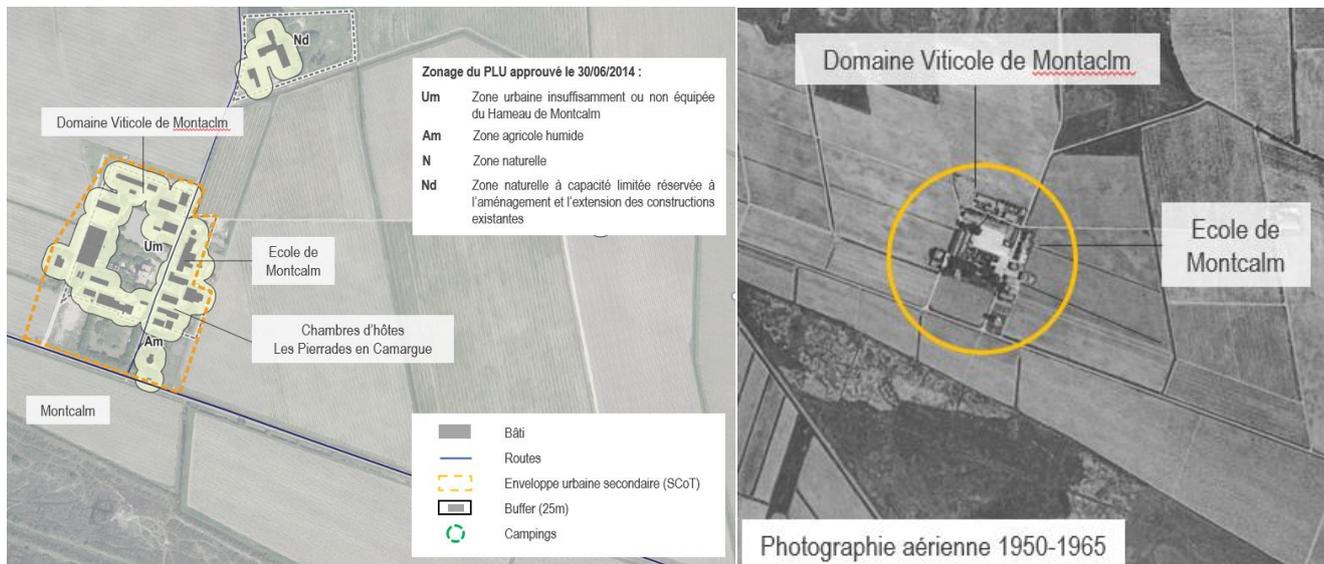
Les nouvelles constructions devront prendre en compte les caractéristiques du bâti du secteur concerné afin d'assurer les intégrations.

Sur les 4 communes littorales, deux SDU sont identifiés, il s'agit du secteur de **Montcalm** à Vauvert et **Malamousque** à Aigues-Mortes.

### Cas de Montcalm à Vauvert

Ce secteur répond à l'ensemble des critères :

- Il compte une vingtaine d'habitations groupées autour de l'ancien château.
- Il dispose d'une annexe de la mairie, d'une école, d'un restaurant et d'un musée automobile.
- Il est raccordé à l'eau potable (mais pas à l'assainissement collectif)
- Il s'est développé à la fin du XIX<sup>ème</sup> siècle, grâce à son vignoble planté dans le sable.



Carte 4 et 5 : analyse de la morphologie urbaine et son historique du hameau de Montcalm à Vauvert

Dans le cadre de la modification simplifiée du SCoT visant à intégrer les nouvelles dispositions d'application de la loi Littorale introduite par la loi Elan, il est proposé de :

- reprendre la délimitation de l'enveloppe urbaine secondaire inscrite au SCoT actuellement en vigueur, pour en réduire l'enveloppe (cf. vignette d'illustration ci-dessus)
- et de la classer en SDU.

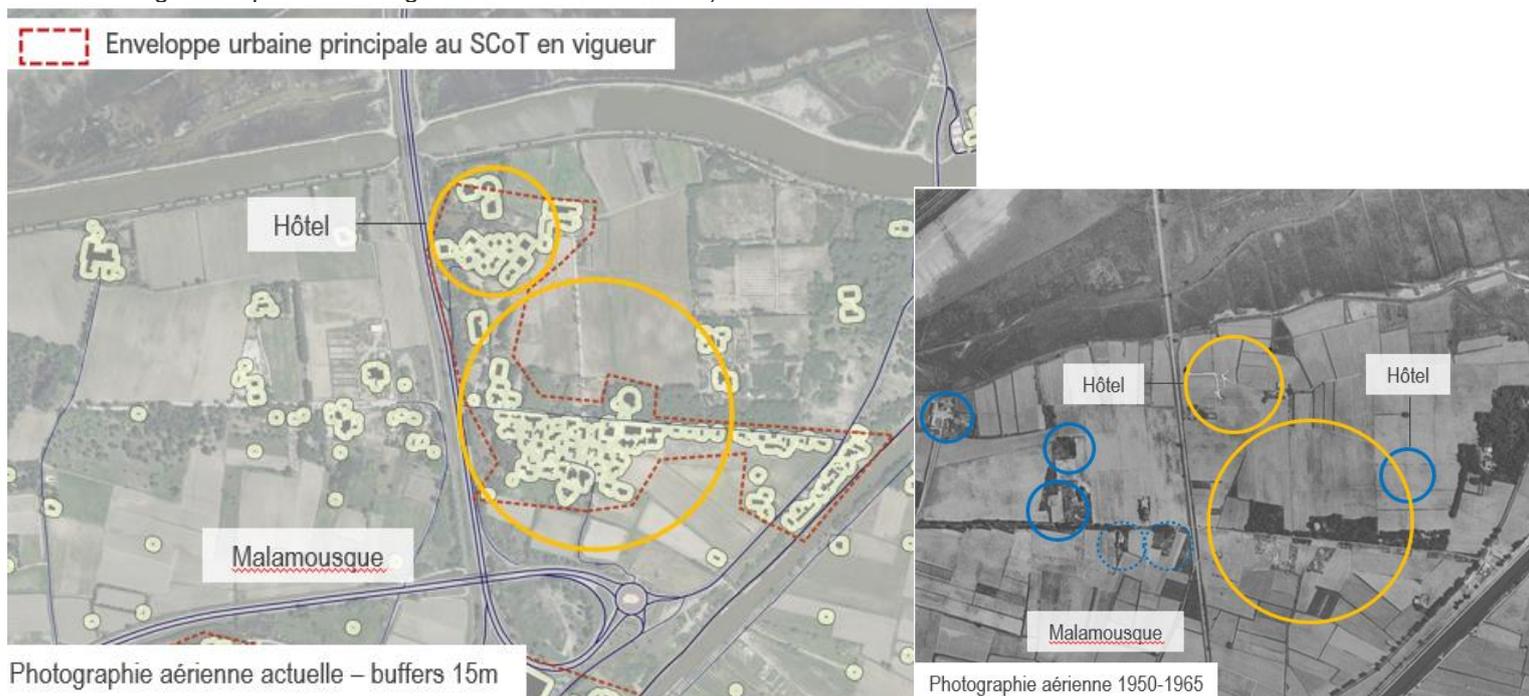
# 13



Carte 6 : illustration de l'évolution apportée à l'enveloppe urbaine de Montcalm

### Cas de Malamousque à Aigues-Mortes

Le lieu-dit « Malamousque » sur la commune d'Aigues-Mortes était classé comme « enveloppe urbaine principale » dans le SCoT approuvé en décembre 2019. L'enveloppe retenue par le SCoT en vigueur figure en pointillée rouge sur la carte ci-dessous).



Carte 7 et 8 : analyse de la morphologie urbaine et son historique de Malamousque à Aigues-Mortes

# 14

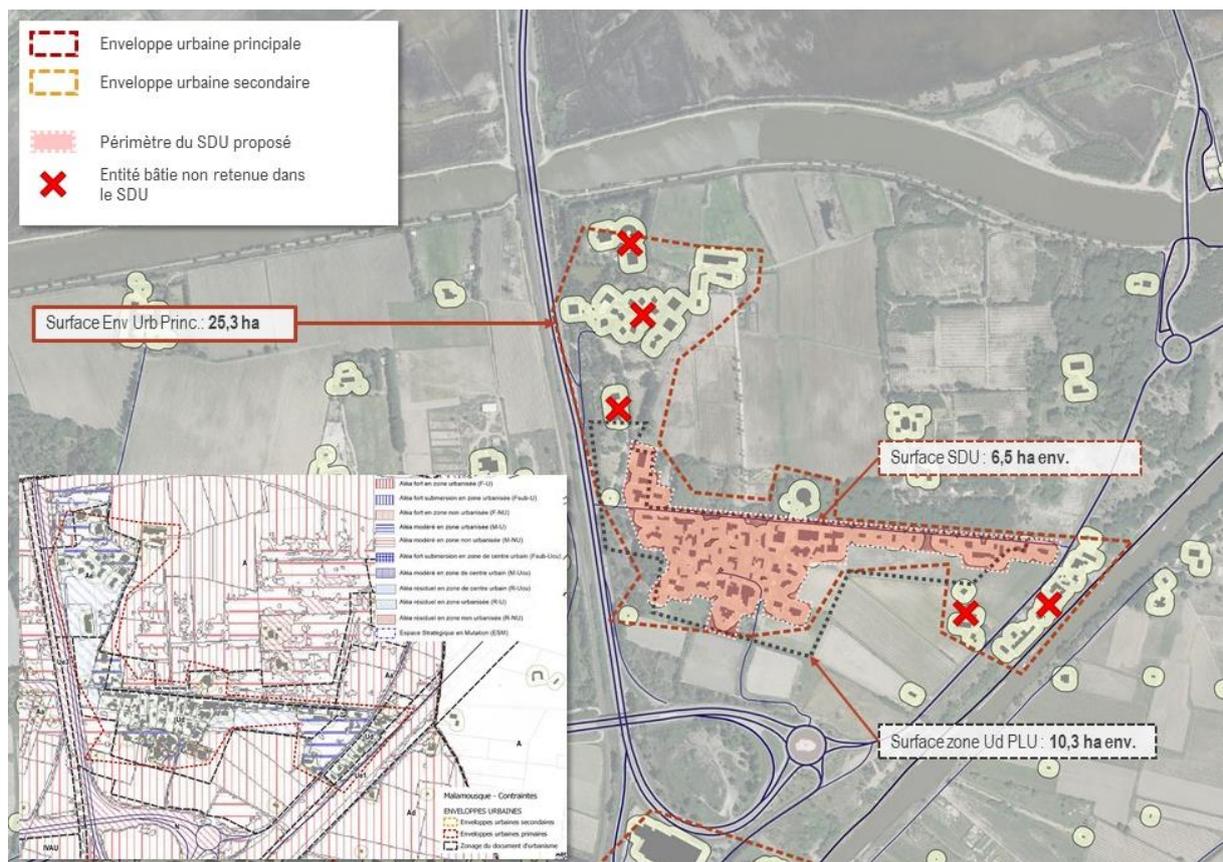
En réalité, cette entité ne présente pas une continuité du bâti sur l'ensemble de l'enveloppe prévue par le SCoT actuellement en vigueur. Seules deux poches présentent une concentration du bâti avec plus de 15 constructions (ronds orange sur la carte ci-dessus, compatibles plus de 15 constructions inscrites dans un rayon de 15m autour de chaque bâtiment). Néanmoins, seule la plus grosse au sud, qui est constituée d'une cinquantaine de constructions, présente un historique antérieur aux années 1960 le long du chemin de Truchaud, accessible via la RD 46.

Le secteur de Malamousque est en assainissement autonome et dispose d'un raccordement au réseau d'eau potable auquel toutes les constructions localisées en zone U et situées à moins de 100m du réseau sont raccordées.

En outre, le hameau de Malamousque ne peut être considéré être en continuité de l'urbanisation avec le centre-ville d'Aigues-Mortes, puisque l'échangeur marque une réelle coupure.

Il est également à souligner que la commune d'Aigues-Mortes est fortement contrainte par le Plan de Prévention du Risque inondation (PPRI) le secteur de Malamousque, ne peut donc pas s'étendre au-delà des constructions existantes. Seule la densification est possible, sous condition de ne pas augmenter sa vulnérabilité face au risque inondation.

Suite à la loi ELAN et au regard des critères fixés par le SCoT via la présente procédure de modification simplifiée, Malamousque ne peut être considéré comme un village et ne peut être intégré à l'enveloppe de l'agglomération, puisque l'échangeur marque une coupure de l'urbanisation. Ainsi, une classification en SDU correspond davantage aux caractéristiques de Malamousque. **Ainsi, Malamousque est donc requalifié en secteur déjà urbanisé (SDU) plutôt qu'agglomération ou village sur l'emprise figurant en rose sur la carte ci-dessous. La cartographie et le texte du D2O sont modifiés en ce sens.**



Carte 9 : illustration de l'évolution apportée à l'enveloppe urbaine de Malמושque

Le D2O et ses annexes cartographiques sont complétés pour intégrer ces critères et leur localisation, il en va de même de la justification des choix.

# 15

#### 4) Suppression de la notion des « hameaux nouveaux intégrés à l'environnement »

La loi ELAN stipule dans son article 42 que :

*L'article L.121-8 est ainsi modifié : « à la fin des mots "soit en continuité avec les agglomérations et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement" sont remplacés par les mots "en continuité avec les agglomérations et les villages existants".*

La loi ELAN supprime le concept de hameau nouveau intégré à l'environnement. Cette notion est donc retirée du Document d'Orientations et d'Objectifs (D2O).

#### 5) Incidence sur l'environnement

La procédure de modification simplifiée n°1 du SCoT Sud Gard visant à intégrer les nouvelles dispositions du code de l'urbanisme instituées par la loi ELAN n'entraîne pas d'évolution des droits à construire sur le territoire, **elle n'a alors pas d'impact sur l'environnement. La présente procédure n'a donc pas fait l'objet d'une évaluation environnementale.**

### III – LES PIÈCES DU SCoT MODIFIÉES

Les pièces modifiées dans le cadre de cette modification simplifiée n°1 sont :

- Le Document d'orientations et d'Objectifs
  - chapitre « 2.B.6 Un territoire organisé et solidaire // Une limitation de la consommation foncière par mobilisation des ressources des tissus urbains existants et des projets d'extensions économes en espace » (P.52 suivantes)
  - chapitre 3.1. Déclinaison par bassin // Orientation spécifiques sur le littoral – Camargue » (P.96 et suivantes)
- La Justification des choix (Rapport de Présentation).
  - chapitre « II.B.V Les choix du D2O répondant aux orientations du PADD du SCoT // Des cœurs de villes à protéger, revaloriser, repeupler, réactiver... » (P.78 et suivantes)
  - chapitre « II.B.VI. Une limitation de la consommation foncière par mobilisation des ressources des tissus urbains existants et des projets d'extensions économes en espace » (P.79 et suivantes)
  - chapitre « III.9. Les orientations spécifiques au littoral et modalités d'application de la loi littoral » (pages 123 et suivantes)
  - chapitre « IV. Analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et justification des objectifs de limitation de la consommation // III. La philosophie générale et les outils utilisés dans le D2O pour limiter la consommation foncière » (P. 145 et suivantes)

Les modifications apportées sont présentées :

- en bleu pour les ajouts ;
- en rouge barré pour les retraits.

Seuls les chapitres modifiés et complétés sont présentés dans le présent dossier de modification. Le reste des pièces sont consultables au siège du Syndicat Mixte du SCoT Sud Gard et sur son site internet : [Les documents du SCoT | SCOT Sud Gard \(scot-sud-gard.fr\)](http://Les documents du SCoT | SCOT Sud Gard (scot-sud-gard.fr)).

# 16

#### 1) Extrait du Document d'orientations et d'objectifs – D2O

### 2. Un territoire organisé et solidaire

#### B.6. Une limitation de la consommation foncière par mobilisation des ressources des tissus existants et des projets d'extensions économes en espace

Le PADD affiche l'ambition de réduire la consommation foncière des espaces agricoles et naturels au regard de ce qui s'est consommé au cours de ces dernières années. Pour cela, le SCoT propose d'encadrer le développement urbain du territoire au respect d'orientations fondamentales. Il s'agit, par ordre de priorité :

1. De préserver les espaces inconstructibles au travers de coupures urbaines, des espaces protégés de la TVB et de la mosaïque agricole (Cf. partie « A. Un territoire de ressources à préserver et à valoriser ») ;
2. D'exploiter les opportunités incluses au sein des enveloppes urbaines existantes en imposant un pourcentage de production de logements en renouvellement urbain et en identifiant des secteurs prioritaires à réinvestir ;
3. D'imposer des objectifs de consommation foncière maximum par EPCI. A l'échelle du territoire, la consommation foncière maximale pour l'habitat (et l'habitat mixte) est de l'ordre de 648 ha à l'horizon 2030 ;
4. D'encadrer les potentiels de développement urbain au travers :
  - a. des densités minimales imposées par commune en fonction de leur rôle dans l'armature urbaine et de leur localisation au regard de l'étoile ferroviaire ;
  - b. des conditions particulières renforçant la qualité des nouveaux espaces urbanisés favorables au confort urbain, de manière à optimiser dans la durée les espaces nouvellement urbanisés (et à long terme, de limiter un gaspillage de foncier) ;
  - c. d'orienter le développement par des « lisières urbaines » strictes ou support d'extension.

### Prescriptions générales

Les documents d'urbanisme locaux devront traduire et justifier les objectifs de consommation foncière limitée en :

- définissant à la parcelle les enveloppes urbaines principales et secondaires. Pour cela, les communes ou les EPCI s'appuieront sur les enveloppes urbaines identifiées dans la carte « Accompagner le développement urbain du territoire » et pourront les actualiser au moment de la révision ou de l'élaboration des documents d'urbanisme, à condition de respecter la définition des enveloppes urbaines (telle que précisée ci-dessous) ;
- évaluant les capacités de densification des tissus urbains existants ;
- respectant les objectifs de consommation foncière maximum fixés par le D20 ;
- respectant la localisation préférentielle des extensions urbaines indiquée par les lisières urbaines ;
- garantissant et justifiant le respect de la densité moyenne communale fixée par la mise en place d'Orientations d'Aménagement et de Programmation thématiques ou sectorielles dans les PLU.

### Définition des enveloppes urbaines

Les enveloppes urbaines 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... en dehors des communes littorales, une tolérance pourra être définie pour intégrer dans l'enveloppe des espaces non contigus (25 m). Elles n'intègrent pas les zones affichées en extension de l'urbanisation des PLU existants dont l'urbanisation n'a pas été engagée (terrains non viabilisés). En revanche, elles concernent les secteurs ayant fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme délivrée (par exemple : Zone d'Aménagement Concerté dossier de création approuvé, Permis d'Aménager et Permis de Construire délivrés).

Le SCoT identifie ~~deux~~ trois types d'enveloppes urbaines dont les objectifs sont différents :

**Une enveloppe urbaine principale** : Elle correspond aux tissus urbains agglomérés des villes et des villages, majoritairement situés en continuité immédiate des centres anciens.

### Prescriptions spécifiques

L'objectif est de prioriser le renforcement de ces tissus et de permettre les extensions urbaines, lorsqu'elles sont autorisées, en appui sur ces enveloppes.

# 17

**Une enveloppe urbaine secondaire**. Elle correspond à la fois aux extensions urbaines diffuses (garrigues habitées) et aux hameaux (hors écarts).

### Prescriptions spécifiques

L'objectif est de permettre uniquement leur optimisation, éviter leur renforcement et interdire leur extension en dehors des secteurs identifiés sur le document graphique.

**Secteur déjà urbanisé (pour les communes littorales uniquement)**. Ces secteurs correspondent aux groupes d'habitations composés d'un moins 15 constructions, présentant une continuité du bâti (15 m), disposant d'aménités urbaines (équipements, espaces publics, centralité de vie), étant raccordés aux réseaux (viaire et eau potable à minima et présentant une ancienneté du bâti (sur la base de la photo aérienne de 1950. Ces critères sont cumulatifs.

Seuls Montcalm à Vauvert et Malamousque à Aigues-Mortes ont été identifiés comme étant un SDU.

### Prescriptions spécifiques

L'objectif est de permettre, en dehors des espaces proches du rivage (EPR), uniquement leur optimisation, éviter leur renforcement et interdire leur extension. Ces secteurs peuvent accueillir de nouvelles constructions à des fins d'amélioration de l'offre de logements, d'hébergement ou d'implantation de services publics, hors espaces proches du rivage, au sein de la zone urbanisée. Les nouvelles constructions devront prendre en compte les caractéristiques du bâti du secteur concerné afin d'assurer les intégrations.

### Valoriser le potentiel du tissu urbain en incitant au renforcement urbain des espaces urbains existants

Pour répondre aux objectifs d'accueil de population affichés dans le PADD, le SCoT Sud Gard répartit les efforts de production de logements sur le territoire en considération le potentiel que représente le tissu urbain déjà constitué.

#### Prescriptions générales

Il s'agit de renforcer l'effort de modération de la consommation foncière et de lutte contre l'étalement urbain en imposant **qu'au moins 50% des besoins de logements programmés à l'horizon 2030 soient réalisés au sein des enveloppes urbaines principales et secondaires et des secteurs déjà urbanisés (SDU)** du SCoT par des opérations de divisions parcellaires, de comblement de dents creuses, de réhabilitation, de changement de destination et de remise sur le marché de logements vacants. En cela, il impose qu'une partie de la production de logements soit réalisée au sein des enveloppes urbaines principales et secondaires des villes et villages **ou des SDU** en renouvellement urbain ou en densification.

#### Prescriptions spécifiques

- une contribution différenciée des EPCI à cet effort de modération est considérée en prenant en compte leur potentiel de densification et de renouvellement urbain. Le tableau ci-après fixe les objectifs par EPCI en matière de production de logements au sein des enveloppes urbaines.
- les PLH et les PLU(i) veilleront à traduire et justifier précisément la répartition de la production par commune en respectant l'armature urbaine et les densités moyennes communales ;
- dans le cas où l'EPCI ne serait pas doté d'un PLH, le document d'urbanisme local (PLU(i), cartes communales) évaluera la capacité de densification de l'enveloppe urbaine principale et secondaire de la commune et le projet devra mettre en œuvre les moyens suffisants pour tendre vers une contribution de l'ordre de 50% de la production de logements au sein de ces enveloppes urbaines ;
- dans le cas où la commune ou l'EPCI n'est pas en mesure de respecter les objectifs de production minimale de logements en renforcement du tissu urbain existant, elle doit justifier et démontrer les facteurs (présence de risques naturels majeurs, capacités de densification limitée, souhait de maintenir des espaces ouverts à vocation écologique ou agricole, au maintien de la biodiversité, de la nature en ville, de l'agriculture urbaine ou encore la remise en état des continuités écologiques...).

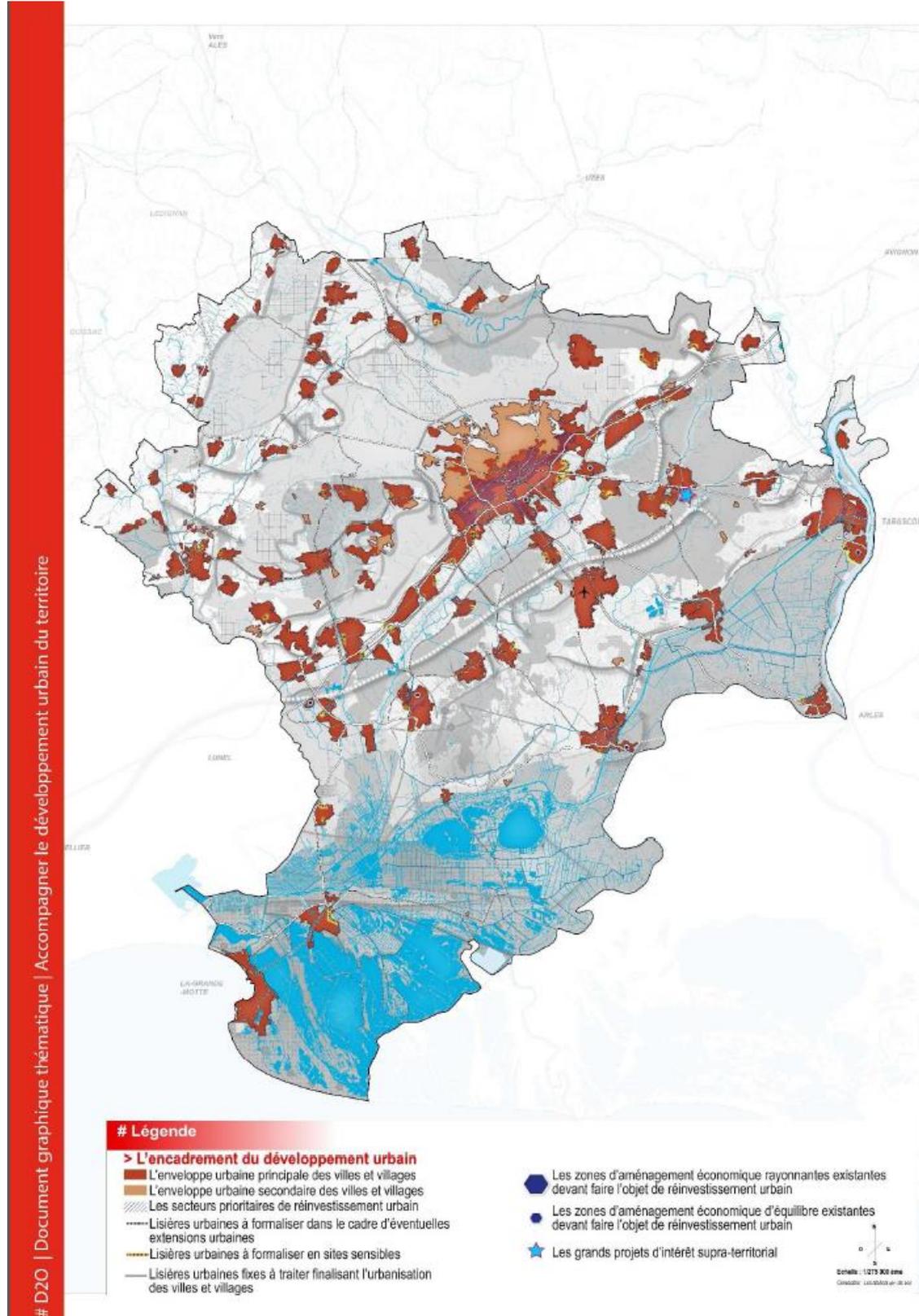
EPCI	Renouvellement urbain (%)
Nîmes Métropole	45
Petite Camargue	45
Rhony Vistre Virdoule	50
Pays de Sommières	50
Terre de Camargue	55
Beaucaire Terre d'Argence	50
<b>Total</b>	<b>50</b>

*Répartition en renouvellement urbain par EPCI*

#### Recommandations spécifiques :

- Il conviendra de privilégier le renforcement urbain des secteurs desservis, ou prévus de l'être, par des transports collectifs et autres équipements, réseaux et services adaptés.
- Les divisions foncières sont à considérer dans l'élaboration des PLU comme un potentiel de production de logements au sein des enveloppes urbaines. Afin d'accompagner au mieux ce phénomène, il serait souhaitable de l'encadrer au travers d'études de densification ainsi que l'élaboration d'OAP thématique dans les PLU(i), garantissant un aspect qualitatif des futures constructions, notamment au regard du fonctionnement urbain existant...
- La stratégie du renouvellement urbain doit intégrer les problématiques opérationnelles qu'imposent de tels projets. A ce titre, un coefficient de rétention foncière est à définir au sein des PLH et des PLU(i). Cette rétention foncière ne peut être supérieure à celle utilisée dans le cadre du SCoT (à savoir 65 %), car les projets connus à courts termes à l'échelle de ces documents d'urbanisme sont censés être mieux maîtrisés. Seul 35% du foncier est considéré comme mobilisable dans la temporalité d'application du SCoT.

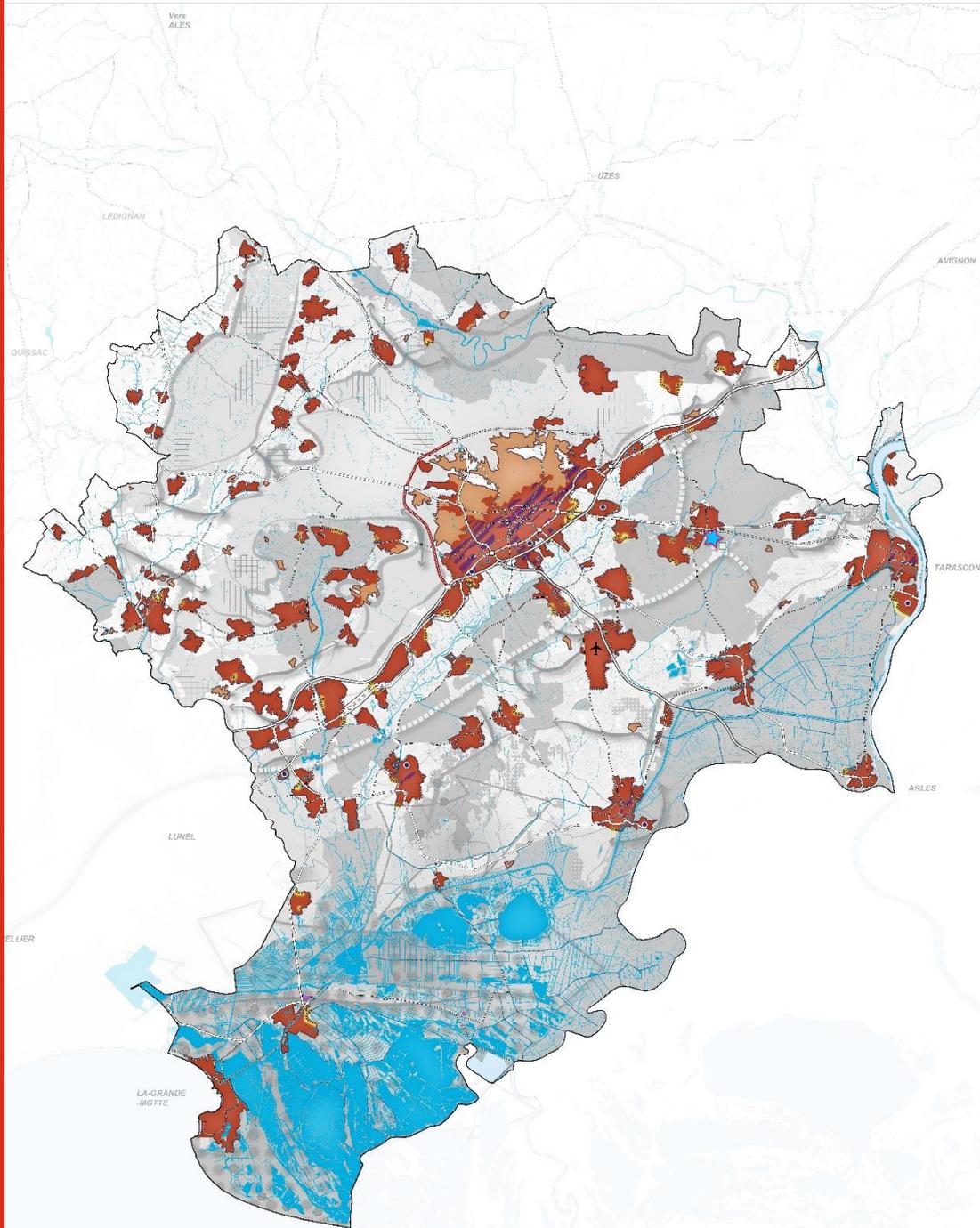
**Carte P57 du D2O avant modification**



Carte P57 du D2O après modification

# 20

# D2O | Document graphique thématique | Accompagner le développement urbain du territoire



# Légende

> L'encadrement du développement urbain

- L'enveloppe urbaine principale des villes et villages\*
- L'enveloppe urbaine secondaire des villes et villages
- Les Secteurs Déjà Urbanisés - SDU (Loi Littoral)
- Les secteurs prioritaires de réinvestissement urbain
- Lisières urbaines à formaliser dans le cadre d'éventuelles extensions urbaines
- Lisières urbaines à formaliser en sites sensibles
- Lisières urbaines fixes à traiter finalisant l'urbanisation des villes et villages

\* Dans le cas des 4 communes littorales (Le Grau du Roi, Aigues Mortes, Saint-Laurent-d'Aigouze et Vauvert), l'enveloppe correspond à la délimitation des agglomérations et villages au sens de l'article L.121-8 du code de l'urbanisme.

- Les zones d'aménagement économique rayonnantes existantes devant faire l'objet de réinvestissement urbain
- Les zones d'aménagement économique d'équilibre existantes devant faire l'objet de réinvestissement urbain
- Les grands projets d'intérêt supra-territorial

N  
O — E  
S

Echelle : 1/275 000 ème  
Cartographie : Les ateliers SP4 de 302

[...]

## Déclinaison par bassin

### 1. Orientations spécifiques sur le littoral – Camargue

[...]

#### 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 ou secteur déjà urbanisé (SDU) 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, de la morphologie urbaine et de leur raccordement aux réseaux.

#### Prescriptions générales

Pour les agglomérations et villages, il s'agit :

- de délimiter précisément les limites des enveloppes urbaines ;
- de réaliser les extensions de l'urbanisation des communes littorales en continuité de l'urbanisation existante.

Pour les secteurs déjà urbanisés (SDU), il s'agit :

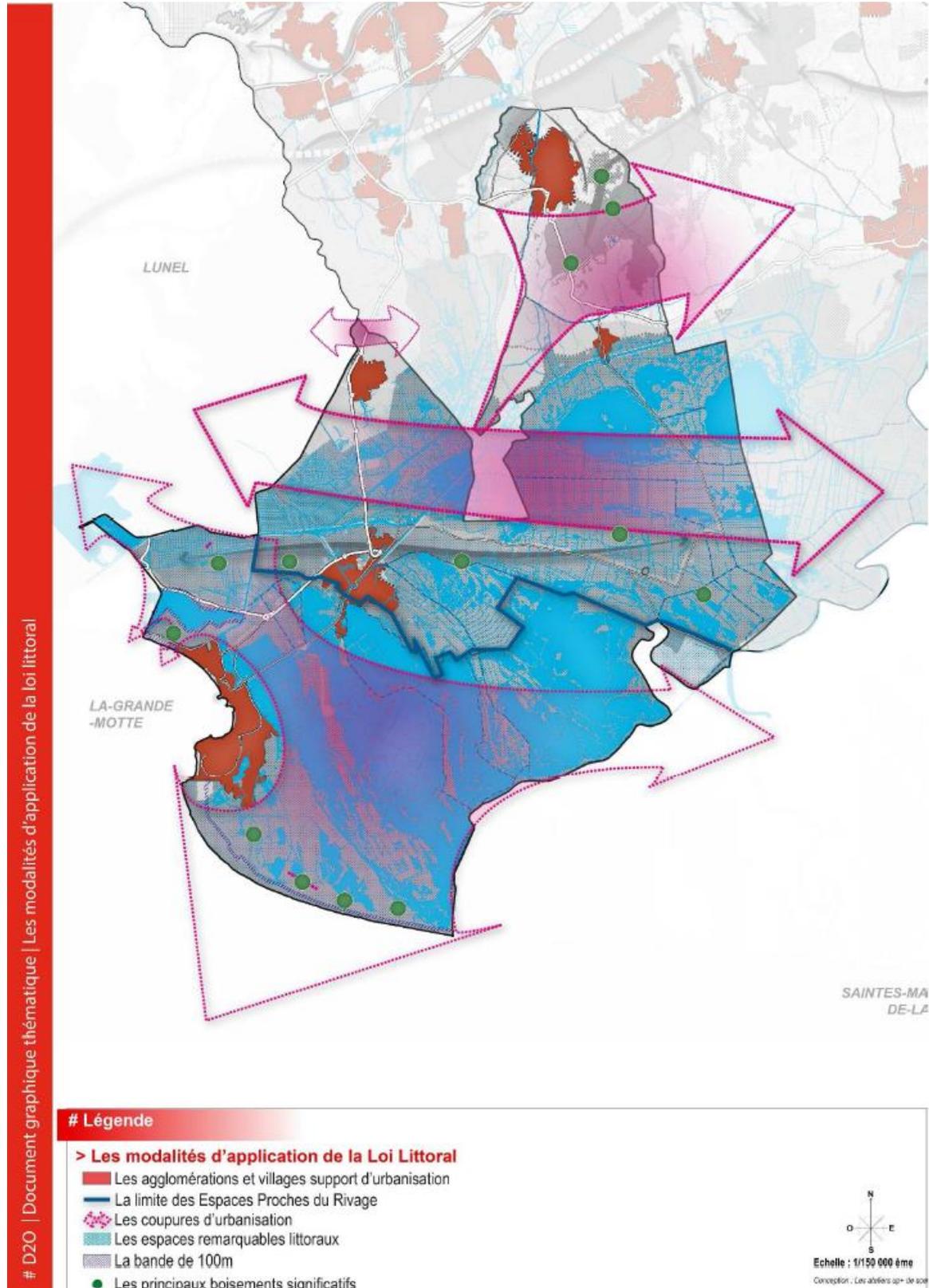
- de délimiter précisément les limites du secteur, au plus proche du bâti
- de n'autoriser que des opérations de comblements de dents creuses, densification ou renouvellement dans l'enveloppe existante
- d'interdire toute extension de l'urbanisation en dehors de l'enveloppe du secteur.

#### Recommandations complémentaires :

- les espaces urbanisés non considérés comme agglomérations et villages mais comme hameaux ~~existants~~ secteurs déjà urbanisés ne peuvent faire l'objet d'extension d'urbanisation ;
- les hameaux secteurs déjà urbanisés 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 pour qu'ils ne soient pas associés à des constructions isolées ;
- la construction au sein des hameaux secteurs déjà urbanisés sera réduite aux capacités de densification et de comblement de dents creuses, dans le respect :
  - o de ne pas dénaturer la volumétrie et la morphologie du hameau existant ;
  - o et d'une urbanisation limitée pour les hameaux compris au sein des espaces proches du rivage.

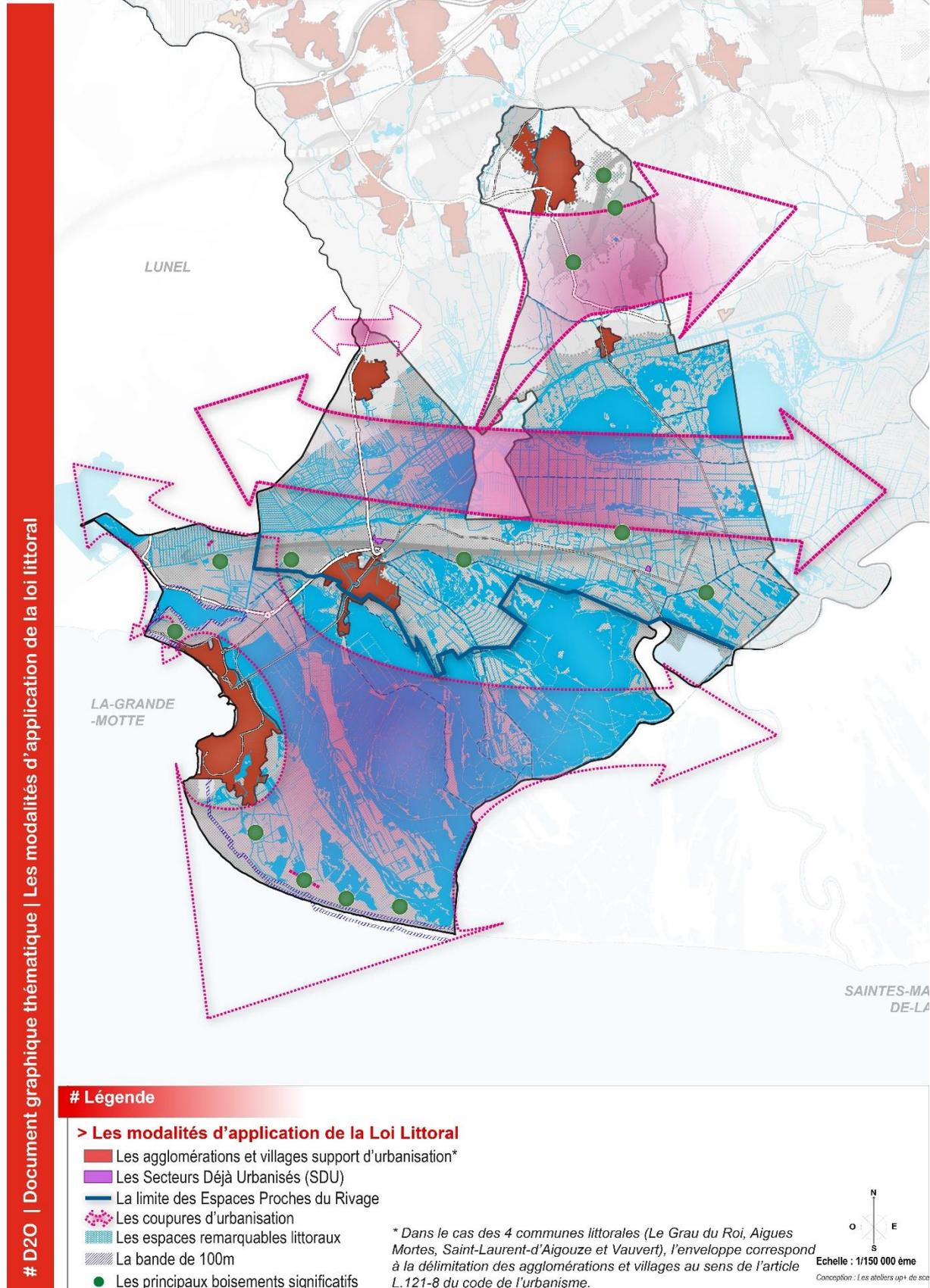
# 21

**Carte P103 du D2O avant modification**



# 22

**Carte P103 du D2O après modification**



### Les exceptions et dérogations de la loi littoral (p.104)

Par exception aux principes de constructibilité définis précédemment, la Loi littoral prévoit dans ses articles certaines exceptions permises sous conditions particulières.

#### Prescriptions générales

Il s'agit de :

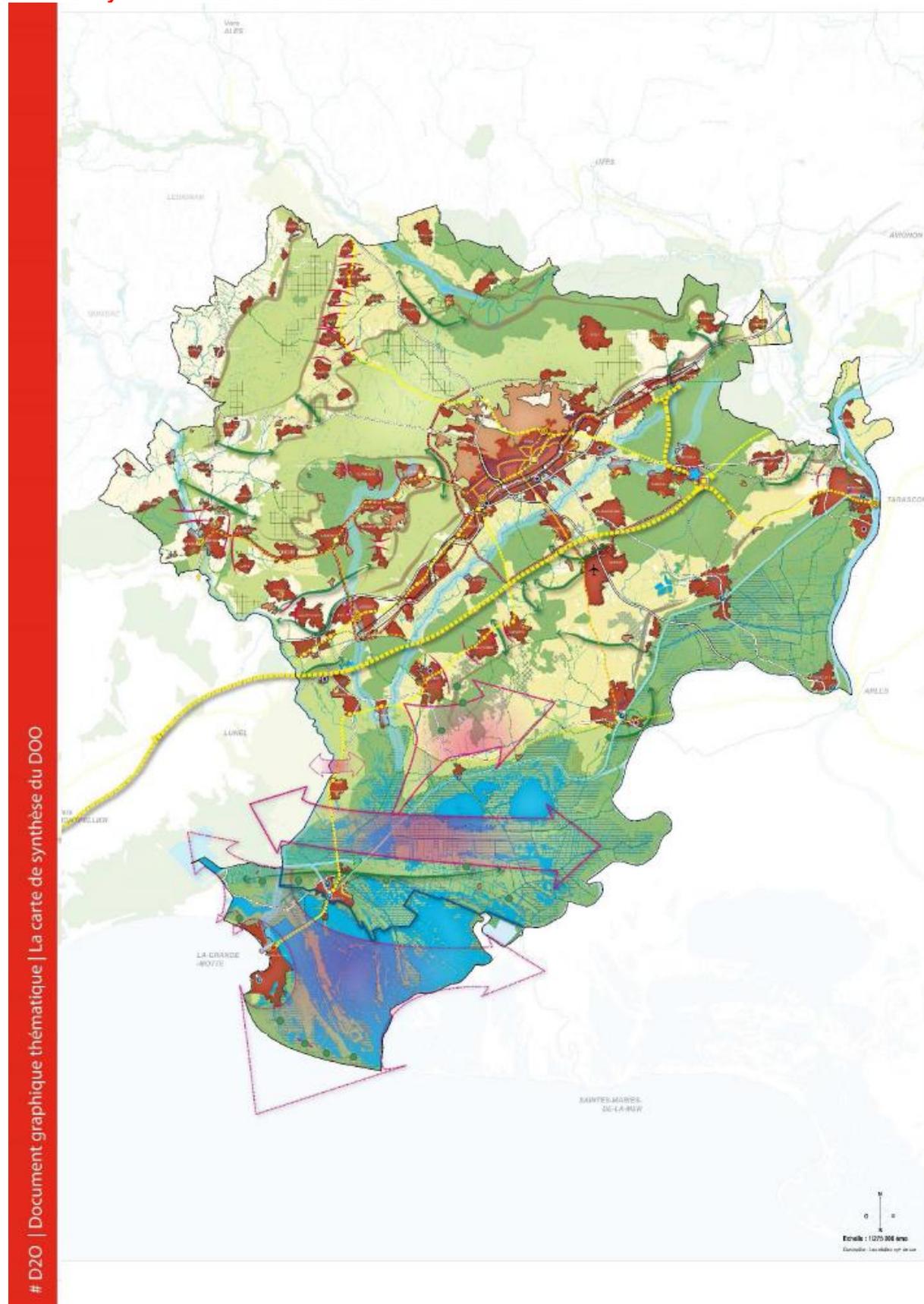
- ~~— d'autoriser les hameaux nouveaux intégrés à l'environnement sous condition :~~
  - ~~○ qu'ils soient exceptionnels, définis d'un seul tenant et répondent aux impératifs du STECAL ;~~
  - ~~○ qu'ils ne prennent pas la forme de village ou d'agglomération ;~~
  - ~~○ qu'ils s'intègrent dans le paysage local et que leurs impacts soient limités sur l'économie agricole ;~~
  - ~~○ qu'ils fassent l'objet d'une orientation d'aménagement.~~
- des constructions et installations nécessaires aux activités agricoles ou forestières ou aux cultures marines peuvent être autorisées avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites de la commission départementale des espaces naturels, agricoles et forestiers qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées en dehors des espaces proches du rivage, dans les conditions prévues par l'article L. 121-10 du code de l'urbanisme ;
- des stations d'épuration d'eaux usées, non liées à une opération d'urbanisation nouvelle ;
- de l'aménagement de routes nouvelles dans les conditions de l'article L. 121-6 du code de l'urbanisme ;
- de la reconstruction à l'identique après démolition venant à être démolie ou détruite dans les conditions prévues par l'article L. 111-15 du code de l'urbanisme ;
- les extensions limitées des constructions existantes qui ne sont pas considérées comme des extensions d'urbanisation ;
- la réalisation de travaux de mise aux normes des exploitations agricoles, à condition que les effluents d'origine animale ne soient pas accrus.

Pour ces constructions et aménagement, il s'agit de respecter l'ensemble des dispositions définies par le D20, notamment celle relatives aux paysages, aux espaces agricoles et de la trame verte et bleue.

#### ~~Recommandation complémentaire :~~

- ~~— Le hameau nouveau intégré à l'environnement peut être une solution pour améliorer les conditions d'une situation dégradée voire parfois illégitime (cabanisation).~~

**Carte de synthèse du DOO P115 du D2O avant modification**

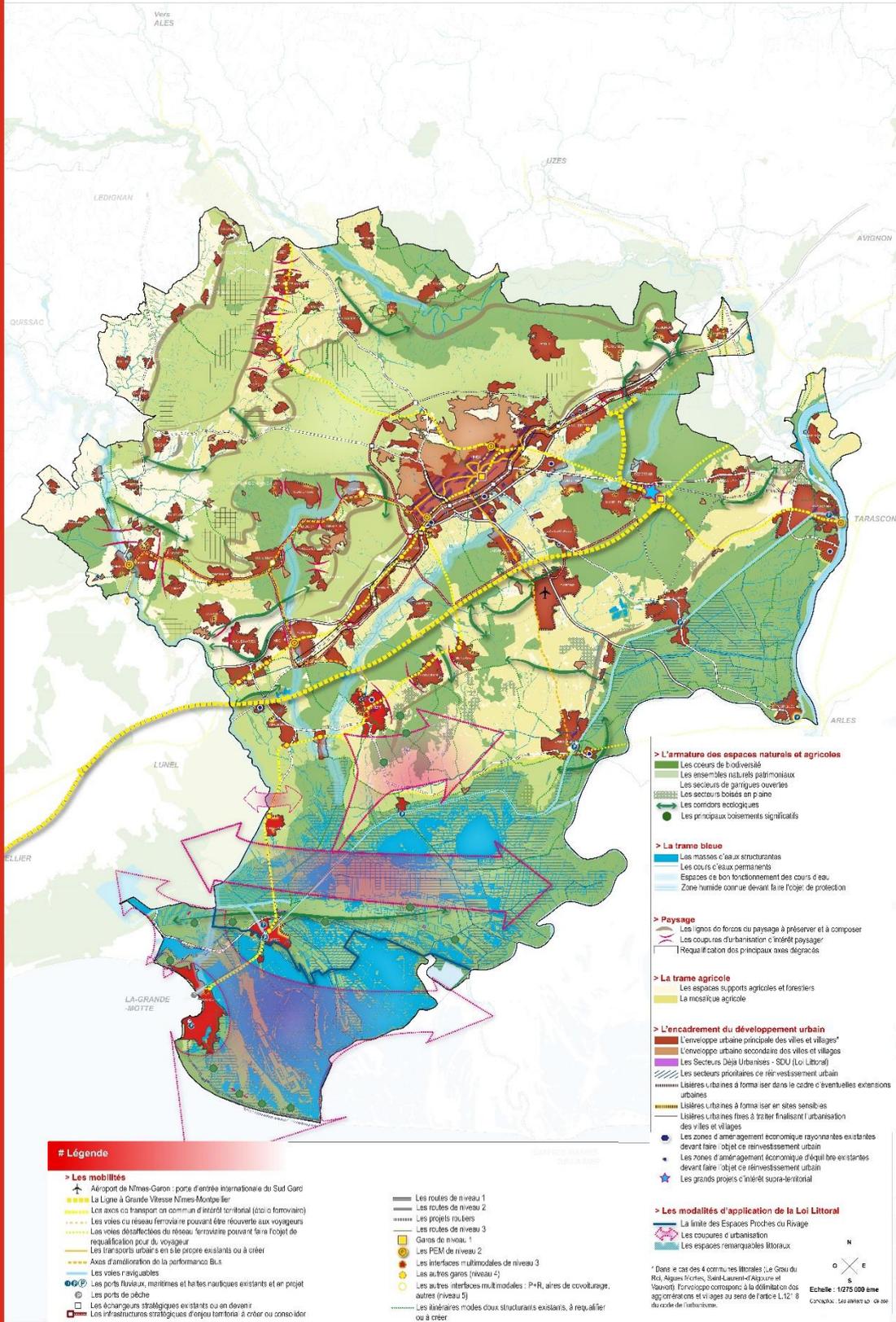


# 25

Carte de synthèse du DOO P115 du D2O après modification

# 26

# D2O | Document graphique thématique | La carte de synthèse du DOO



## 2) Extrait du rapport de présentation (justification des choix)

### II. Les choix du D2O répondant aux orientations du PADD du SCoT B.V. Des cœurs de villes à protéger, revaloriser, repeupler, réactiver... (P.78)

#### Constat

Le phénomène d'appauvrissement des centres villes se constate de manière plus ou moins forte sur le territoire. Chaque commune est néanmoins concernée par cette situation où les cœurs historiques perdent en habitants et activités, souvent au profit de zones périurbaines en développement. En effet, l'offre proposée par les logements périphérique répond souvent plus aux attentes des ménages qui recherchent des espaces accessibles en voiture, avec un extérieur, et de grandes superficies lumineuses. Au-delà de la dynamique urbaine, c'est la qualité urbaine de ces centres qui se dégrade. Le renouvellement urbain engagé dans certaines villes et villages doit permettre d'enrayer l'évasion des ménages vers la périphérie, et recréer une dynamique urbaine mixte, favorable à la vie urbaine et à l'animation des espaces publics. À ce titre, le SCoT Sud Gard identifie le renouvellement urbain et la mobilisation du foncier comme des leviers permettant de satisfaire les objectifs de production de logements attendus dans le but de revaloriser et repeupler les cœurs de ville. Cette production de logements doit néanmoins s'aligner avec les nouvelles attentes des ménages tout en respectant l'équilibre des espaces urbains environnant. Également, ils doivent permettre d'accueillir tous types de ménages.

L'enjeu pour ce SCoT est donc de développer des nouveaux modes de construction et de manière d'habiter, notamment dans les enveloppes urbaines existantes **et dans les secteurs déjà urbanisés**, afin de fabriquer et diversifier des logements plus respectueux de l'environnement, du paysage ainsi que recréer des lieux de convivialité et de lien social.

Les opérations visant à réactiver les cœurs de ville doivent également participer à l'effort de production de logement social et à la rénovation des anciens édifices afin d'en réduire les consommations d'énergie (et lutter contre la précarité énergétique).

# 27

[...]

### B.VI. Une limitation de la consommation foncière par mobilisation des ressources des tissus urbains existants et des projets d'extensions économes en espace (P.79)

#### 1. La définition d'un objectif global de renouvellement urbain

À ce titre, le D2O affiche un **objectif général de 50% de la production de logements à réaliser au sein des enveloppes urbaines** (principales et secondaires) **et des secteurs déjà urbanisés définis à l'échelle du SCoT**.

Cette capacité de 50% a été déterminée au regard de différentes données :

1. Le retour des questionnaires envoyés aux communes ;
2. L'observatoire foncier et de l'habitat de l'agence d'urbanisme (sur le territoire de Nîmes Métropole) ;
3. L'analyse des différents PLU applicables ;
4. Les objectifs minimums de l'ancien SCoT.

Ces données apparaissent par ordre d'importance. À partir du moment où la donnée supérieure ne pouvait être disponible, la donnée inférieure a été exploitée. La volonté affichée par les élus était au moins de maintenir l'objectif initial du SCoT 1, à savoir 33% de renouvellement urbain.

En regroupant l'ensemble de ces données, il a pu être établi un état des lieux chiffré des capacités foncières du territoire au sein des enveloppes urbaines, telles que définies par les communes / agence

d'urbanisme (au regard des zones U des PLU/POS et des zones AU qui ont été pour l'essentiel, à plus de 50%, aménagées).

À partir de cette donnée globale, une pondération liée à la rétention foncière des zones les plus complexes (multipropriétaires, contraintes diverses, pollution...) a été établie. Les retours des analyses foncières de l'Agence d'urbanisme et des élus (notamment Nîmes Métropole) ont permis de fixer le coefficient à hauteur de 65% pour l'ensemble des communes du territoire.

En parallèle de cela, un second travail sur la définition des enveloppes urbaines **et des secteurs déjà urbanisés (pour les seules communes littorales)** du SCoT a été formalisé. Ces enveloppes urbaines ont permis de définir une limite au 25 000ème des secteurs urbanisés au 1<sup>er</sup> janvier 2014, complété avec les récents projets urbains dont les travaux de viabilisation ont été engagés en 1<sup>er</sup> janvier 2018.

Ces enveloppes n'ont pas été définies à la parcelle. La marge d'appréciation est donc laissée aux communes qui, dans un rapport de compatibilité, devront traduire cette limite urbaine.

Les enveloppes urbaines ont été définies à partir de deux sources de données :

- La base de données Ocsol2012 (champs pris en compte : « territoire artificialisé » hors « bâti diffus » et « réseaux routier et ferroviaire » et « réseaux de communication et espaces associés ») ;
- La photographie aérienne de 2012 : l'enveloppe urbaine définie par la base de données Ocsol est affinée par la photo-interprétation.

Seules les surfaces artificialisées continues ont été prises en compte. Elles ont été complétées en fonction des alertes des élus sur les nouveaux projets engagés et viabilisés au 1<sup>er</sup> janvier 2018.

En somme, ces enveloppes urbaines correspondent au territoire urbanisé dans une continuité surfacique formée par le tissu bâti, les rues, les espaces publics, les équipements sportifs (stades), les dents creuses inscrites dans le tissu urbain... en dehors des communes littorales, une tolérance pourra être définie pour intégrer dans l'enveloppe des espaces non contigus (25 m.)

Cette marge d'appréciation des 25 m permet de considérer d'un seul tenant l'enveloppe urbaine, sans rentrer dans un détail fin qui se rapproche d'une délimitation à la parcelle. Cette option permet également de considérer l'ensemble des espaces de franges urbaines (espaces de jardin au contact des activités agricoles et naturelles par exemple) sur lesquels des projets de réinvestissement urbain peuvent être engagés. Elle permet également d'intégrer les espaces de dents creuses, qui sont soumises à des pressions urbaines, car enclavées en grande partie par des espaces artificialisés.

En synthèse, au regard des capacités du territoire, des analyses menées (sur la tension foncière et la définition des enveloppes urbaines) et des objectifs minimums imposés, un objectif global de 50% de renouvellement urbain a pu être défini (pour l'habitat et l'habitat mixte).

### 3. En ajustant ces objectifs au regard des capacités et attentes de certaines parties du territoire

Par ailleurs, le D2O du SCoT met en place des outils qui viennent régulariser les efforts de renouvellement urbain et les modes de constructions, en accord avec le niveau d'équipements de zones. Ainsi, certains secteurs à enjeux ont été fléchés sur le document graphique et au sein duquel la participation au renouvellement urbain doit être soit renforcé, soit atténué.

Il s'agit :

- Les enveloppes urbaines principales : Elles correspondent aux tissu urbains agglomérés des villes et villages en continuité directe des centres anciens. L'objectif est de prioriser le renforcement de ces tissus et de permettre leur extension ;
- Les enveloppes urbaines secondaires : Elles correspondent à la fois aux extensions urbaines diffuses (garrigues habitées) et aux hameaux (hors écarts). L'objectif est de permettre uniquement leur optimisation, éviter leur renforcement et interdire leur extension (en dehors de ceux identifiés sur le document graphique). Ces secteurs ont peu ou pas de capacités d'accueil (réseaux limités) ;
- Les secteurs principaux de renouvellement urbains : il s'agit des territoires équipés autour desquels des enjeux de renouvellement urbains forts sont attendus : les quartiers ANRU et les secteurs compris le long des tracés TCSP.
- Les secteurs déjà urbanisés (SDU) : cette notion introduite par la Loi ELAN ne concerne que les communes littorales. Les SDU correspondent aux entités bâties, composées d'au minimum d'une quinzaine de constructions groupées, implantées sans interruption du bâti, disposant d'aménités urbaines (équipements, espaces publics) et étant raccordés aux réseaux. L'objectif est de permettre, en dehors des espaces proches du rivage (EPR), uniquement leur optimisation, éviter leur renforcement et interdire leur extension. Ces secteurs peuvent accueillir de nouvelles constructions à des fins d'amélioration de l'offre de logements, d'hébergement ou d'implantation de services publics, hors espaces proches du rivage, au sein de la zone urbanisée. Les nouvelles constructions devront prendre en compte les caractéristiques du bâti du secteur concerné afin d'assurer les intégrations.

[...]

## Les orientations spécifiques au littoral et modalités d'application de la loi littoral

### ⇒ La continuité de l'urbanisation (P.131)

# 29

Sur l'ensemble du territoire des communes littorales, l'extension de l'urbanisation doit se réaliser soit en continuité avec les agglomérations et villages existants, soit **au sein des secteurs déjà urbanisés en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement** (Articles L. 121-8 et suivants du code de l'urbanisme).

Ce principe s'applique à l'ensemble du territoire communal, à proximité du rivage ou non. Il ne permet qu'une urbanisation à partir de zones déjà urbanisées comportant une densité significative de constructions : constructions en nombre suffisant et constitué à travers un tissu aggloméré compact.

La notion de village existant correspond en principe à une urbanisation de taille moins importante, mais avec toujours une densité significative de constructions, et la présence d'équipements, services ou lieux collectifs existants, voire passés, ce dernier critère étant toujours déterminant.

La notion de continuité se détermine à partir du bâti en limite. La distance interstitielle trop importante entre bâtis et la présence de ruptures physiques (voie ferrée, ruisseau...), constituent une discontinuité.

**En dehors de ces espaces, toute nouvelle construction est interdite. Ce principe vaut pour les extensions de l'urbanisation, mais aussi pour les constructions nouvelles au sein d'espaces d'urbanisation trop diffus.**

Le SCoT identifie les contours d'agglomération et villages existants, en continuité desquels l'extension de l'urbanisation peut s'opérer. Il les justifie selon un faisceau de critères liés :

- D'une part à la composition urbaine : structure/centralité, nombre de constructions, compacité (tissu aéré ou dispersé), habitat, présence d'équipements, services ou lieux collectifs et, d'autre part, selon une analyse des contours urbains : présence d'un front bâti, notamment pour des tissus urbains pavillonnaires, absence d'élément de rupture physique (voie ferrée, cours d'eau...).

- D'autres part de la notion des enveloppes urbaines (principales comme secondaires) définies par le D2O du SCoT.

La délimitation conduite selon ce faisceau de critères englobe les agglomérations du Grau-du-Roi, d'Aigues-Mortes, de Saint-Laurent-d'Aigouze, et de Vauvert, ainsi que les villages de Gallician, le secteur Mas Cambon/ Mas de la Carbonnière (Malamousque).

Le tissu urbain des communes littorales se caractérise majoritairement par un tissu pavillonnaire organisé prédominant, ceinturant un noyau historique. Ces tissus urbains pavillonnaires, moins denses, font partie intégrante de l'agglomération existante dès lors qu'ils sont reliés aux quartiers plus denses et aux centres d'agglomération de manière continue, sans rupture d'urbanisation. Le Grau du Roi dispose également d'un tissu de résidences touristiques.

L'agglomération s'appuie sur les tissus existants mais aussi sur les zones d'urbanisation nouvelles dès lors que leur réalisation a été actée et qu'elles ont déjà donné lieu à un début d'exécution des aménagements et des constructions à la date d'approbation du SCoT et sous réserve qu'elles organisent un parti d'aménagement suffisamment dense.

Afin de mettre en œuvre ce principe de continuité d'urbanisation, le D2O établit différentes prescriptions. Ainsi, conformément à la Loi Littoral, les PLU devront identifier les limites des enveloppes urbaines qu'ils définiront comme agglomérations et villages. Le reste des secteurs urbanisés seront à considérer comme hameaux pour lesquels le D2O définit des recommandations.

#### ⇒ **Les secteurs déjà urbanisés**

Les secteurs déjà urbanisés sont une notion introduite par la Loi n°2018-101 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, dit loi ELAN. Entités se situant entre les villages et l'urbanisation diffuse, elles ne peuvent accueillir de nouvelles constructions qu'à des fins d'amélioration de l'offre de logements, hébergements ou services publics, au sein d'un périmètre urbanisé et hors espaces du rivage (EPR). Comme pour les villages et agglomérations, c'est au SCoT d'en fixer les critères d'identification et de les localiser.

Le SCoT a choisi comme critère d'identification :

- La présence d'au moins 15 constructions à usage d'habitation (afin de ne conforter que des espaces déjà habités par des tiers)
- La continuité du bâti (il a été estimé que celle-ci devait se mesurer par une distance inférieure à 15 m)
- La présence d'aménités urbaines (équipements, espaces publics, etc..) (afin de ne conforter que des espaces présentant un minimum de services permettant de donner une vie de village)
- Le raccordement aux réseaux (le caractère urbanisé est ainsi renforcé par une structuration du bâti et une desserte par les réseaux d'eaux, d'électricité et de collecte des déchets).

Afin d'assurer que les nouvelles constructions n'aient pas pour effet de modifier de manière significative les caractéristiques du bâti, le SCoT prévoit que les documents locaux d'urbanisme prennent en compte les caractéristiques du bâti existant.

Les nouvelles constructions n'étant possible qu'en dehors des espaces proches du rivage (EPR), la commune du Grau-du-Roi étant entièrement dans le périmètre des EPR, elle ne dispose pas de SDU. La commune d'Aigues-Mortes, est quant à elle couverte en grande partie par la limite des EPR, toutefois, un SDU est identifié au nord de la commune (hors EPR) au lieu-dit Malamousque. Enfin, la commune de Saint-Laurent-d'Aigouze, bien que n'étant pas inscrite dans les EPR, ne dispose pas de SDU sur son territoire communal.

#### ~~⇒ **Les hameaux nouveaux intégrés à l'environnement**~~

~~Les hameaux nouveaux intégrés à l'environnement ne sont pas soumis au principe de continuité. Ils se définissent comme « un petit nombre de constructions de faible importance, proches les unes des autres, lesquelles constructions constituent un ensemble dont non seulement les caractéristiques, mais aussi l'organisation, s'inscrivent dans les traditions locales ».~~

~~Le D2O du SCoT n'identifie pas d'hameaux nouveaux à intégrer à l'environnement. Néanmoins, il laisse la possibilité aux documents d'urbanisme inférieurs de définir en fonction des besoins du territoire la délimitation de hameaux, sous conditions. Les éventuels hameaux nouveaux intégrés à l'environnement devraient donc respecter les conditions suivantes :~~

- ~~— Ils devront être exceptionnels, définis d'un seul tenant et répondre aux impératifs du STECAL~~
- ~~— Ils ne prendront pas la forme de village ou d'agglomération~~
- ~~— Ils devront s'intégrer dans le paysage local et leurs impacts devront être limités sur l'économie agricole.~~
- ~~— Qu'ils fassent l'objet d'une orientation d'aménagement~~

#### IV. Analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et justification des objectifs de limitation de la consommation

##### III. La philosophie générale et les outils utilisés dans le D2O pour limiter la consommation foncière

Définir les limites des enveloppes urbaines (principales et secondaires) qui permettront (une fois délimitées précisément au sein des documents d'urbanisme inférieurs) d'identifier les projets urbains en renouvellement et en extension urbaine (P.152)

[...]

##### ⇒ les secteurs déjà urbanisés

La notion de secteurs déjà urbanisés (SDU) a été introduite par la Loi ELAN et ne concerne que les communes littorales.

Le SCoT a déterminé les critères d'identification des SDU. Ainsi, les SDU **correspondent aux entités bâties, composées d'au minimum d'une quinzaine de constructions groupées, implantées sans interruption du bâti, disposant d'aménités urbaines** (équipements, espaces publics) **et étant raccordés aux réseaux**. Ces secteurs ont une capacité d'accueil limitée.

L'objectif est de permettre, en dehors des espaces proches du rivage (EPR), uniquement leur optimisation, éviter leur renforcement et interdire leur extension. Ces secteurs peuvent accueillir de nouvelles constructions à des fins d'amélioration de l'offre de logements, d'hébergement ou d'implantation de services publics, hors espaces proches du rivage, au sein de la zone urbanisée. A l'échelle du SCoT Sud-Gard, seules 4 communes sont concernées par la loi Littoral (Le Grau-du-Roi, Aigues-Mortes, Saint-Laurent-d'Aigouze et Vauvert). Après expertise, seul le hameau de Montclam sur la commune de Vauvert et le secteur de Malamousque sur la commune de d'Aigues-Mortes répondent à ces critères.

Les nouvelles constructions devront prendre en compte les caractéristiques du bâti du secteur concerné afin d'assurer les intégrations.

Les documents d'urbanisme locaux devront affiner la délimitation à la parcelle au plus proche du bâti existant. L'objectif n'étant pas d'étendre ces entités mais bien uniquement de permettre des constructions par le biais d'opération de comblement de dents creuses, renouvellement urbain.

[...]

**Scot**  
SUD GARD