Commune de Aigues-Mortes

Projet de valorisation touristique du site des Salins du Midi
Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU

Dossier concertation 2 / Novembre 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

PRESCRIPTION

- Délibération du Conseil Municipal définissant les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation
- Mesures de publicité de la délibération

ELABORATION DU PROJET

- Mise en forme du dossier de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU alimentée par la concertation
- Délibération tirant le bilan de la concertation

MRAe et EXAMEN CONJOINT

- Transmission du dossier à la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (avis sous 3 mois)
- Transmission du dossier aux services de l'Etat, personnes publiques associées et à la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF).
- Réunion d'examen conjoint du projet et des dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du PLU par les personnes publiques associées

ENQUETE PUBLIQUE CONDUITE PAR M. LE MAIRE

- Enquête publique d'une durée d'un mois précédée des mesures de publicité obligatoire
- Remise de son rapport et de ses conclusions motivées par le commissaire enquêteur dans un délai d'un mois à compter de la clôture de l'enquête publique

APPROBATION

- Délibération du Conseil Municipal adoptant la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU, éventuellement modifiée pour tenir compte des avis et de l'examen conjoint, des observations du public et des résultats de l'enquête publique

Cadre juridique de la procédure de déclaration de projet important mise en compatibilité du PLU

Objet et déroulement de la procédure de mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme

La procédure de la déclaration de projet au titre de l'article L. 300-6 du Code de l'Urbanisme est une procédure permettant la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU) lorsque les dispositions de celui-ci ne permettent pas en l'état la réalisation d'un projet présentant un caractère d'intérêt général. Cette procédure permet ainsi de faire évoluer le contenu d'un PLU afin que celui-ci permette la réalisation de l'opération d'intérêt général que celle-ci soit publique ou privée, sans passer par une procédure plus longue et globale de révision générale.

La procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU est encadrée par les articles L.153-54 à L.153-59 et R.153-15 à R.153-17 du Code de l'Urbanisme ; le logigramme ci-contre en indique les principales étapes.

Par arrêté du 17 septembre 2021, M. le Maire d'Aigues-Mortes a engagé la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité de PLU en vue de permettre la réalisation d'un projet de valorisation touristique du site des Salins d'Aigues-Mortes / Salins du Midi.
Ce projet, porté par la Compagnie des Salins du Midi, a pour objectif d'une part d'améliorer les conditions d'accueil des quelques 150 000 visiteurs qui viennent chaque année visiter les Salins d'Aigues-Mortes et d'autre part de développer une offre touristique nouvelle au travers de la création d'une offre de restauration et d'hébergement hôtelier.
Il s'agit là d'un projet d'intérêt général en matière d'identité territoriale, d'économie touristique et d'emplois (voir page 2 ci-avant).

Or, le Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Aigues-Mortes, approuvé le 2 octobre 2003, ne permet pas en l'état la réalisation de ce projet
Le secteur retenu, situé au sein des installations des Salins et pour partie déjà affecté à l'accueil des visiteurs (parking, boutique) est en effet classé au PLU en secteur Ab défini comme un secteur affecté à l'exploitation salinière. Le règlement de ce secteur interdit les installations touristiques de type restaurant ou hébergement hôtelier prévues par le projet. Il est donc nécessaire de procéder à sa mise en compatibilité.

Modalités de la concertation

La Loi ASAP (Loi d'Accélération et de Simplification de l'Action Publique) du 7 décembre 2020 soumet à concertation obligatoire les procédures de mise en compatibilité des Plans Locaux d'Urbanisme soumises à évaluation environnementale.

Les modalités de la concertation relative à la mise en compatibilité n°1 du Plan Local d'Urbanisme d'Aigues-Mortes avec le projet de valorisation touristique du site des Salins d'Aigues-Mortes / Salins du Midi, ont été définies par la délibération du Conseil Municipal en date du 28 septembre 2021 :

- Affichage en Mairie et insertion sur le site Internet de la commune de la délibération du 28 septembre 2021 pendant toute la durée de la concertation ;
- Mise à disposition d'un dossier de concertation, actualisé, en Mairie d'Aigues-Mortes, aux jours et heures habituels d'ouverture, et sur le site internet de la commune ;
- Mise à disposition du public en Mairie, aux jours et heures habituels d'ouverture, d'un registre d'observations ;
- Exposition de panneaux de présentation du projet (Office du Tourisme d'Aigues-Mortes) ;
- Possibilité d'adresser des observations écrites à M. le Maire par courrier envoyé en Mairie.

A l'issue de la concertation, le Conseil Municipal en tirera le bilan par délibération.

Le présent document a pour but de présenter les éléments de mise en compatibilité du PLU.

La mise en compatibilité du PLU

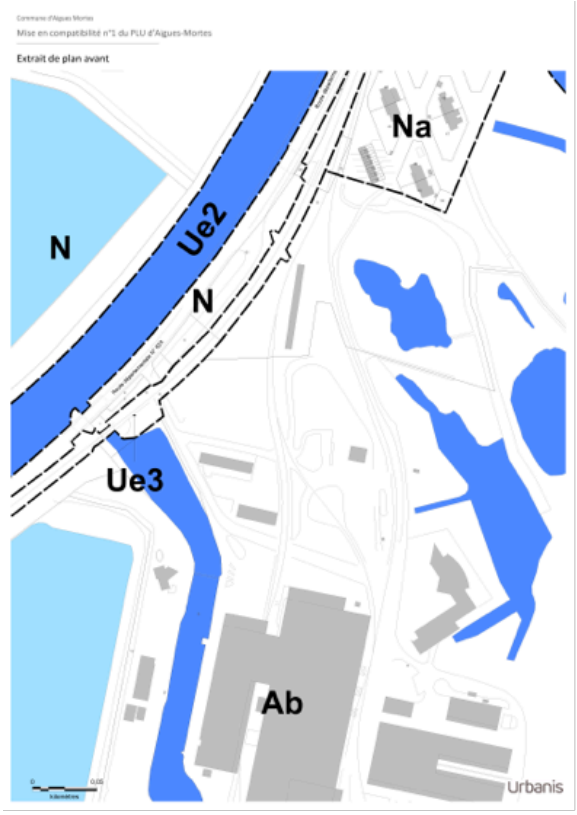
La mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme D'AIGUES-MORTES avec le projet de valorisation touristique des Salins du Midi porte à la fois sur :

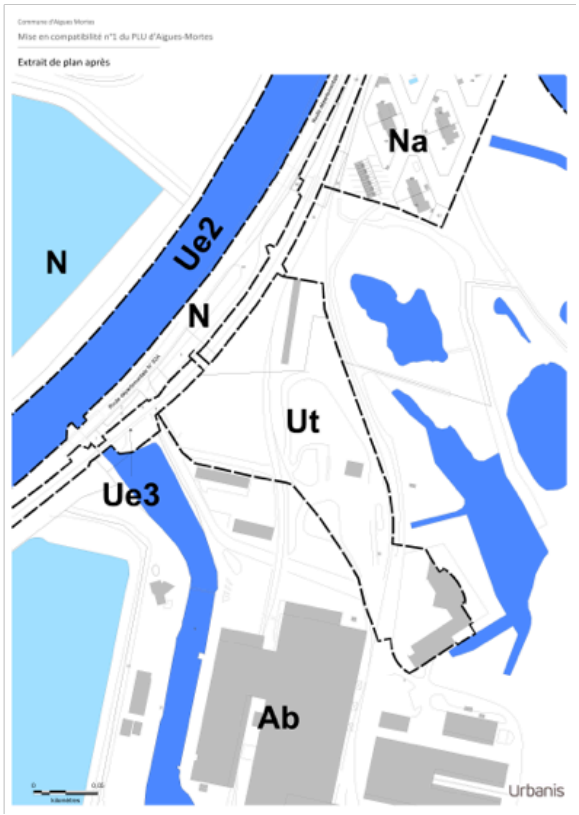
- Le règlement graphique et écrit du PLU ;
- Les orientations d'aménagement et de programmation qui viennent définir les grands principes d'aménagement du secteur faisant l'objet du projet.

Règlement graphique du PLU : création d'un secteur spécifique Ut

Le secteur de projet est classé au PLU approuvé en secteur Ab. Il s'agit d'un secteur dédié à l'exploitation salinière sur lequel sont uniquement autorisés les exhaussements, affouillements et installations nécessaires à la mise en œuvre d'activités salinières, à l'exclusion de tout bâtiment à vocation d'activités touristiques, de restauration ou d'hébergement hôtelier tel que prévu par le projet de valorisation touristique des Salins du Midi.

Pour cette raison, la réalisation du projet nécessite une adaptation du PLU qui va se traduire par la délimitation sur l'emprise de projet – soit sur environ 2,6 ha – d'une zone spécifique à vocation d'hébergement touristique et d'activités touristiques et commerciales liées notamment à l'exploitation du sel Ut.





Règlement écrit du PLU : rédaction des dispositions règlementaires spécifiques à la zone Ut créée

La zone Ut est définie comme une zone à vocation d'accueil, d'activités et hébergement touristiques située sur l'emprise des Salins du Midi.

L'article 2 du règlement proposé pour cette zone n'autorise sur cette zone que les constructions et occupations du sol prévues par le projet de valorisation touristique des Salins, à savoir :

- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier et d'hébergement touristique
- Les constructions à destination de restaurant.
- Les constructions à destination de commerce en lien avec l'activité des Salins
- Les aires de stationnement ouvertes au public
- Les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux publics.
- Les piscines ouvertes au public

Ces constructions et installations devront respecter les dispositions règlementaires en zone d'aléa inondation et notamment les dispositions suivantes :

- La surface du plancher aménagé des constructions devra être calée à la côte 2,70 m NGF en zone d'aléa fort ou modéré et à TN (terrain naturel) + 50 cm en zone d'aléa résiduel ;
- Les parcs de stationnement devront être signalés comme étant inondables et ne pas créer de remblais ni d'obstacle à l'écoulement des crues ; leur évacuation devra également être organisée à partir d'un dispositif de prévision des crues ou d'alerte prévu au Plan Communal de Sauvegarde ;

Les principales dispositions règlementaires proposées pour la zone Ut ont pour objectif d'assurer la bonne intégration paysagère des futures constructions et des futurs aménagements :

- Limitation de l'emprise au sol de l'ensemble des constructions implantées sur la zone Ut à 4 000 m^2.
- Maintien de 20% au moins de la surface totale de la zone en espaces de pleine terre végétalisés.
- Limitation de la hauteur des bâtiments à 8,50 m par rapport au terrain naturel, incluant la surhausse de plancher imposée en zone inondable.
- Obligation de volumes simples et de toits terrasses limitant l'impact visuel depuis les remparts ; interdiction de couleurs claires et notamment du blanc pour les façades, de façon à favoriser leur intégration au paysage.

En outre les places de stationnement des véhicules légers (hors voies de desserte) seront traitées en matériaux non imperméabilisés pour **limiter les phénomènes de ruissellement.**

Les plantations utiliseront uniquement des **essences locales** à l'exclusion de toute espèce envahissante

Orientations d'aménagement et de programmation : définition des grands principes d'aménagement de la zone

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) reprennent les grands principes du projet de valorisation touristique des Salins tels que présentés dans le premier document de concertation (voir ci-après l'esquisse de plan masse du projet et sa traduction en OAP)

- **La réorganisation de l'accès visiteurs depuis la RD 979,** qui sera désormais distinct de l'accès au site industriel ; les véhicules des visiteurs accèderont ainsi directement à l'aire de stationnement.

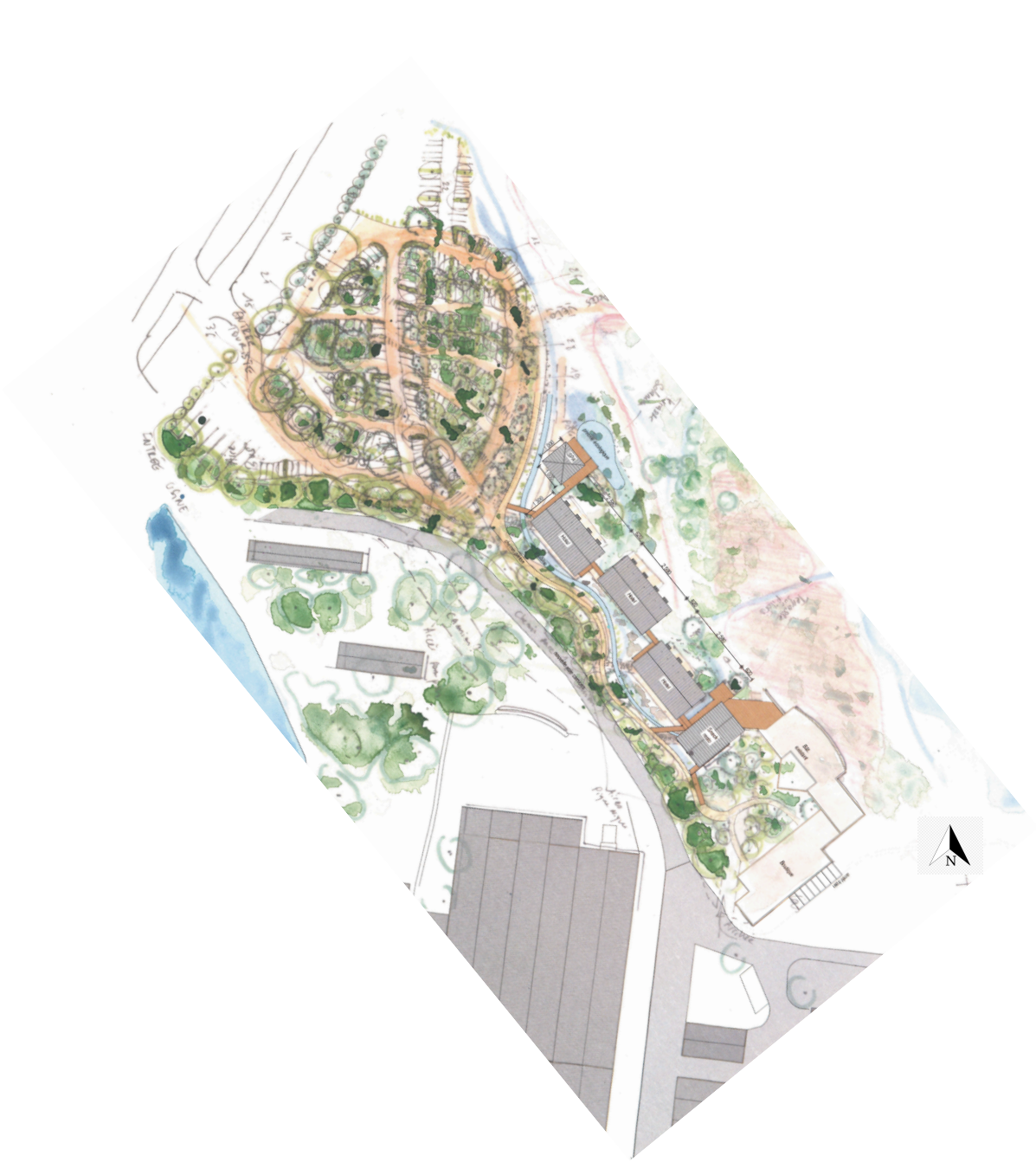
- **l'aménagement d'une aire de stationnement paysagée d'un hectare environ,** sur l'emprise de l'actuel parking visiteurs d'une part et sur la partie Ouest du parking actuellement réservé au personnel d'autre part. Ce parking sera planté d'arbres d'ombrages contribuant à limiter son impact visuel depuis les remparts D'AIGUES-MORTES et à masquer les actuels hangars d'exploitation salinière.

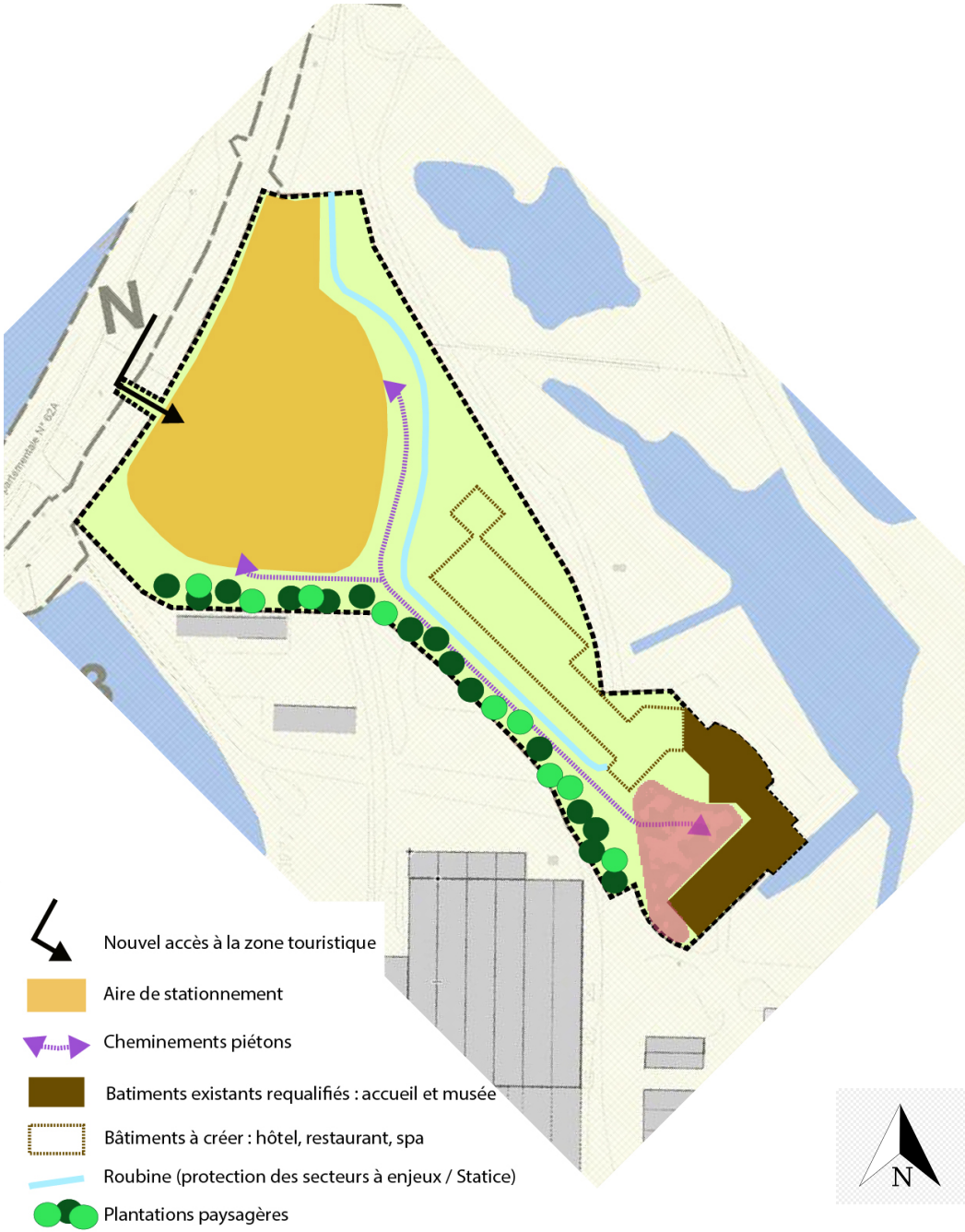
- **l'aménagement et le changement de destination des bâtiments situés à la pointe Sud du secteur de projet** (pôle d'accueil, boutique, musée) **et la construction, en continuité, de petites unités bâties,** destinées à accueillir un restaurant, un snack ainsi qu'un hôtel. Ces petits bâtiments, construits sur pilotis (pour respecter les obligations en zone inondable) et articulés entre eux (favorisant ainsi le passage de la petite faune) seront implantés de façon à offrir une vue lointaine sur l'étang de la Ville et sur les remparts d'Aigues-Mortes.
  L'hôtel d'une capacité de 50 chambres environ, se développera sur deux niveaux dotés de loggias, dans la limite de la hauteur fixée par le règlement du PLU de 8,50 m par rapport au terrain naturel ; (intégrant le calage du plancher à la cote 2,70 m NGF).

- **la création d'un cheminement piéton** entre l'aire de stationnement et le pôle d'accueil, dont le tracé évitera les stations de Statice de Provence à protéger ; le projet prévoit par ailleurs la création d'une roubine le long de ce cheminement qui viendra canaliser les circulations piétonnes et éviter tout risque de piétinement.

- **Le déplacement du point de départ du petit train touristique à proximité du pôle d'accueil / boutique / musée ;** son tracé rejoindra ainsi directement les salins, limitant ainsi le dérangement sur les espaces naturels situés au Nord-Est, qu'il traverse actuellement.

Esquisse du plan masse du projet et Orientations d'Aménagement et de Programmation





Les orientations d'aménagement et de programmation de la zone Ut intègreront également un certain nombre de mesures proposées dans le cadre de l'évaluation environnementale de la mise en compatibilité du PLU :

- **Respect d'un calendrier d'intervention pour le démarrage du chantier :** réalisation des travaux préparatoires (coupe de quelques arbres et remaniements du sol) hors périodes de reproduction de la faune, soit entre septembre et fin février ; une attention particulière sera portée à la réalisation des travaux d'aménagement de la future aire de stationnement et de l'aire de retournement du petit train touristique de façon à éviter la destruction de gîtes potentiels d'amphibiens et de reptiles en phase d'hibernation.
  Une fois les travaux engagés dans cette période septembre / fin février, le chantier pourra se poursuivre sans contrainte particulière de calendrier mais dans une absolue continuité temporelle, de façon à éviter que certaines espèces de faune et de flore recolonisent les espaces remaniés pendant les périodes de pause.

- **Balisage de la zone de chantier et mise en défens des secteurs devant faire l'objet d'une attention particulière du fait de la présence du Statice de Provence.**

- **Limitation stricte des emprises de travaux** (par exemple au niveau du tracé du circuit du petit train touristique) **et des zones de stockage de matériaux** (préférentiellement localisées sur des zones déjà revêtues, de préférence aux abords de la route et à distance des zones naturelles).

- **Limitation de l'éclairage nocturne sur la future zone touristique,** de façon à limiter les impacts sur les chiroptères chassant régulièrement sur les lagunes mais aussi pour l'ensemble de la faune fréquentant ces milieux humides.

- **Gestion préventive des espèces invasives :** maîtrise de l'apport de graines ou de rhizomes d'espèces invasives via l'apport de terres extérieures ; exclusion de toute espèce invasive dans les nouvelles plantations.

- **Encadrement du chantier par un écologue** en charge de vérifier le respect des mesures précédentes.

- **Préconisations pour les espaces verts du projet :** maintien d'une certaine naturalité des espaces verts et des bordures du projet, notamment des espaces situés en limite des lagunes (entretien par simple fauche tardive, diversité des essences …).