







Commune d'Aigues-Mortes

Révision du Plan Local d'Urbanisme



Réunion publique Présentation des grands enjeux du territoire et du Projet d'Aménagement et de Développement Durable

15 Novembre 2022





- 1. La démarche de révision du PLU
- 2. Les grands objectifs politiques
- 3. Les grands enjeux du diagnostic et présentation des orientations du PADD
- 4. Les prochaines étapes

1/ LA DEMARCHE DE REVISION DU PLU

OOO Qu'est-ce qu'un PLU?

Le Plan Local d'urbanisme :

- Exprime un projet stratégique de développement du territoire communal porté par les élus qui engage l'avenir de la commune pour 15 ans.
- Donne les outils du développement souhaité par le territoire (« avoir la main » sur les choix d'installations, sur leurs formes, sur l'instruction des permis, …)
- Définit le droit des sols (zonage, règlement) pour les autorisations de construire
- Applique les lois sur l'urbanisme, l'environnement, l'habitat (SRU notamment), ...
- Doit être compatible avec les documents de rang supérieur : SCoT, ... et prendre en compte le SRADDET etc.

Les pièces constitutives d'un PLU



Diagnostic socioéconomique

Etat initial de l'environnement

Justifications des choix retenus

Articulation avec les documents cadres

PADD

PROJET
D'AMÉNAGEMENT
ET DE
DÉVELOPPEMENT
DURABLE

PROJET
POLITIQUE
Pièce maitresse

Déclinaison réglementaire

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (O.A.P)

Orientations pour les zones ouvertes à l'urbanisation

RÈGLEMENT ET PLANCHES GRAPHIQUES

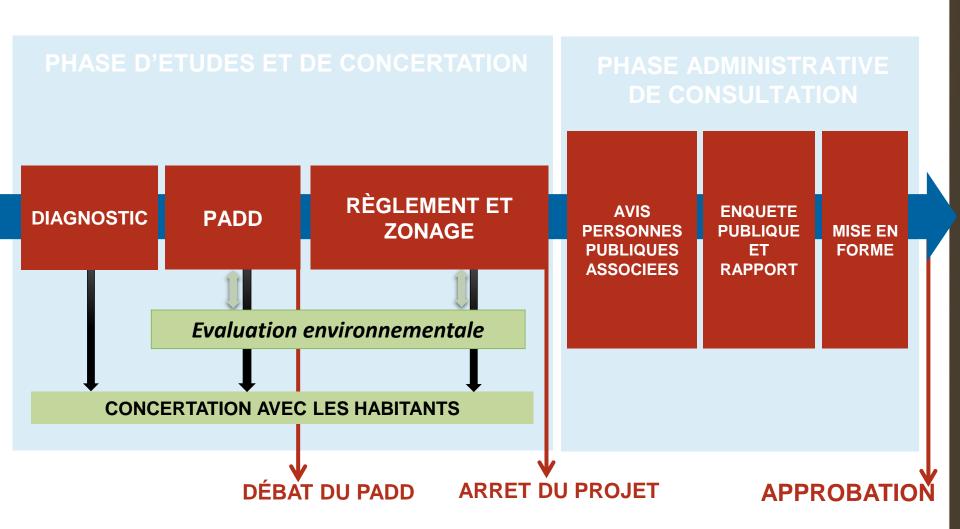
Document graphique définissant le zonage pour chaque parcelle Règles applicables pour construire, rénover, agrandir....

ANNEXES

Zones inondables, servitudes diverses, annexes sanitaires,



OOO Une procédure à respecter





2/ LES GRANDS OBJECTIFS POLITIQUES DE LA REVISION DU PLU

OOO La démarche de révision du PLU : la vision politique

- Mettre en compatibilité le document avec les lois et documents supra-communaux (SCoT Sud Gard approuvé le 10 décembre 2019, SAGE Camargue Gardoise approuvé le 6 septembre 2019, PPRI approuvé).
- Faire évoluer le projet de territoire en adaptant de logement, équipements, services et commerces aux besoins de la population, permettre une offre de mobilité adaptée aux nouveaux modes de vies, anticiper les besoins en équipement public
- Affirmer un développement urbain maitrisé en favorisant la reconstruction de la ville sur ellemême, requalification d'espaces publics, valorisation du bâti ancien, renouvellement urbain, densification de l'habitat.
- **Promouvoir un urbanisme durable** s'intégrant dans le paysage, privilégiant la performance énergétique et le recours aux énergies renouvelables.
- Valoriser les richesses du territoire : le patrimoine bâti et naturel, la biodiversité, les activités agricoles
- Assurer un développement économique dynamique et un tourisme durable
- Gestion qualitative de l'espace et de l'urbanisation : entrées de ville, maillage interquartier, stationnements notamment

La concertation dans le cadre du PLU

- Questionnaire habitants : « votre vision de d'Aigues-Mortes »
 - Questionnaire en ligne du 1^{er} juillet 2022 au 01 août 2022
 - 380 réponses
- Des réunions publiques à chaque étape clé du PLU
- Une exposition itinérante complétée au fur et à mesure de l'avancement du PLU



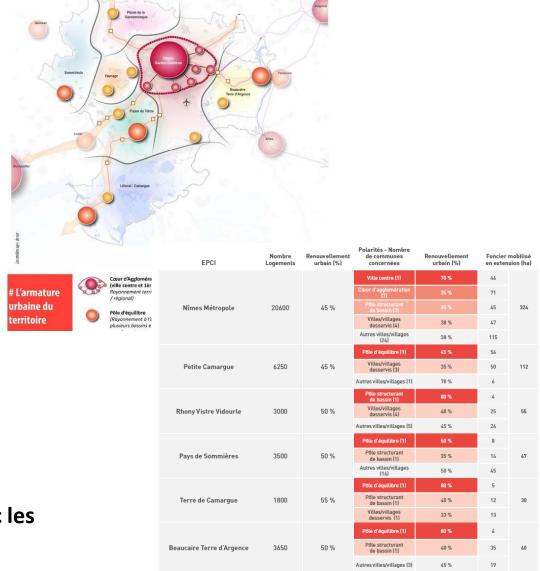
3/ LES GRANDS ENJEUX DU DIAGNOSTIC ET LES ORIENTATIONS DU PADD

Le cadre des documents supérieurs

OOO Le cadre des documents supérieurs : le SCOT Sud Gard (2018-2030)

- Identifié dans le SCOT en tant que pôle structurant de bassin de proximité
- Objectif de production pour la CC :+ 1800 logements et + 2090 habitants
- Densité moyenne : 30 logements/ha
- 40% de la construction en renouvellement urbain
- 50% des logements nouveaux dans l'enveloppe urbaine
- 20% de logements sociaux dans la production nouvelle
- 12 ha max de foncier mobilisable en extension
- 6 à 9 ha mobilisable pour l'économie à l'échelle de la CC

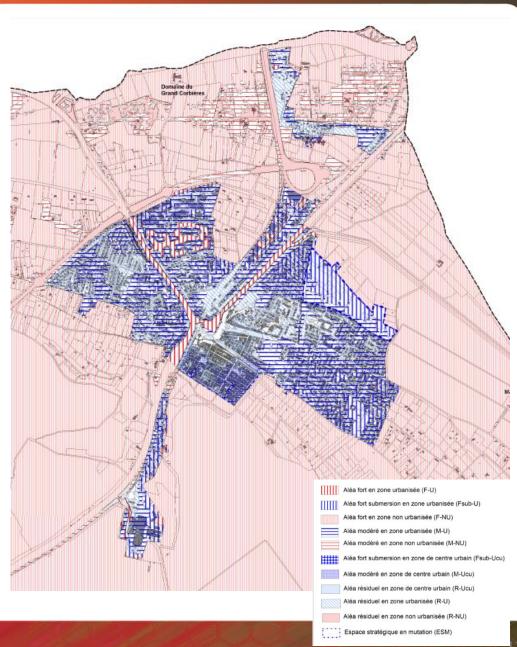
>> Le PLU doit être compatible avec les objectifs du SCoT



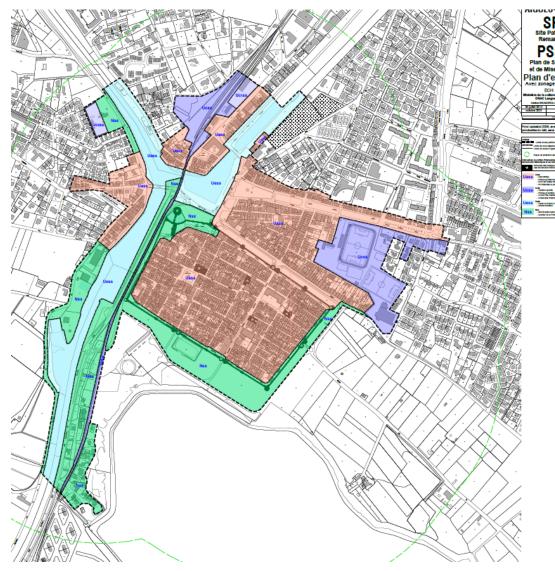
OOO Le cadre des documents supérieurs : le PPRI

- Le PPRI a été approuvé le 5 septembre 2022
- Deux types de zonages :
 - Zones rouges : soumises à interdiction de construire stricte
 - Zones bleues : zones constructibles soumises à des prescriptions particulières

>> Les pièces règlementaires du PPRI s'imposeront au PLU



OOO Le cadre pour la protection du patrimoine : le SPR-PSMV



- Le PSMV a été arrêté en février 2022 approbation à venir courant 2023
- Il règlemente l'urbanisation dans le périmètre délimité
- >> Les pièces règlementaires du SPR PSMV s'imposeront au PLU

Les grands enjeux du territoire et les orientations du PADD

Développement Durables

Axe 1/ Assurer l'avenir : se loger, bien vivre ensemble et travailler

1A/ Stimuler l'offre de logement pour l'habitat permanent et assurer un équilibre générationnel

1B/ Assurer des bonnes conditions de fonctionnement pour tous

1C/ Renforcer la dynamique économique et touristique

Axe 2/ Assurer un développement raisonné et durable

2A/ Maîtriser la constructibilité

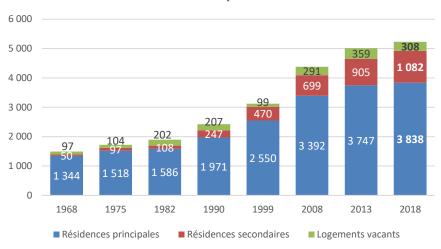
2B/ Conforter le cadre de vie en lien avec l'image d'Aigues-Mortes

2C/ Préserver la naturalité du territoire, ses paysages et lutter contre le réchauffement climatique

Un territoire sous pression

- 73,7% des logements sont de la résidence principale
- Un territoire qui produit plus de la résidence secondaire que de la résidence principale entre 2013 et 2018
- Une pression sur le logement : 5,6% de logements vacants (taux en baisse)
- 11% des logements sont à vocation social en 2020 (426 logements)
- Une majorité de propriétaires
- Une majorité de maison individuelle en 2018, néanmoins progression des appartements depuis une dizaine d'années
 - Environ 37 logements/an produits entre 2011 et 2020
- Des prix élevés au m² en acquisition et en location

Répartition des catégories de logements de Aigues-Mortes depuis 1968



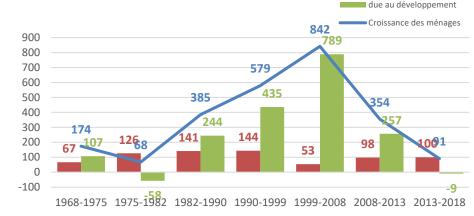
Maintenir une dynamique de construction neuve pour accueillir des habitants permanents, produire du logement social pour répondre aux besoins des habitants

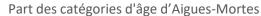
Une évolution de la structure de la population

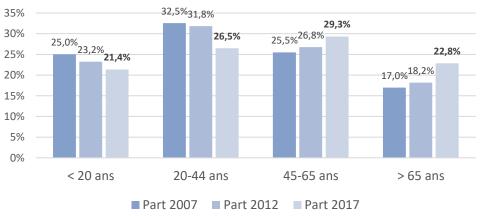
• Chute de la croissance des ménages depuis la Evolution du nombre de ménages de Aigues-Mortes période 1999-2008

- Croissance des ménages de 1 personne, les ménages familiaux restent majoritaires
- Sur la période 2013-2018 la majorité de la croissance des ménages est due au desserrement (décohabitation, séparations, etc.)
- Passage en 2017 sous le seuil de 1 de l'indicateur de jeunesse : un vieillissement de la population installé
- Plus de 53% de la population a + de 45 ans
- Les retraités sont la catégorie la plus représenté avec 31,8 %

Assurer le renouvellement de la population : l'accueil des jeunes et accompagner le vieillissement de la population avec des programmes de logements adaptés





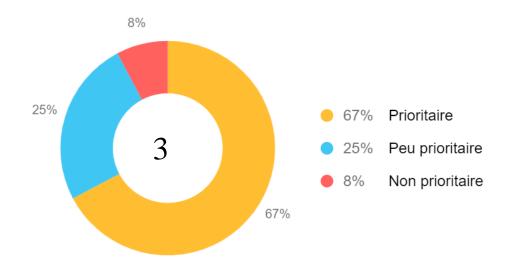


due au desserement

OOO Les retours du questionnaire habitants

Les politiques prioritaires pour le PLU :

Développer une offre en logement diversifiée et pour tous (jeunes, familles, personnes âgées)



- Satisfaction des participants sur leur logement actuel : localisation et taille
- L'accès au logement n'est pas satisfaisant : peu d'offre en particulier en location, prix élevé et peu accessible pour les jeunes
- **Besoin de développer des logements pour les jeunes** (c'est-à-dire des logements plutôt de petite taille et à prix abordables) et pour les familles (grands logements)

Axe 1/ Assurer l'avenir : se loger, bien vivre ensemble et travailler

1A/ Stimuler l'offre de logement pour l'habitat permanent et assurer un équilibre générationnel

- Soutenir un rythme de construction à destination des habitants permanents
- Développer le secteur du Mas d'Avon pour permettre l'accueil de nouveaux habitants et finaliser l'urbanisation en extension de la commune
- Attirer les jeunes en développant une offre de logements accessibles à la fois pour de l'accession à la propriété et pour le locatif
- > **Diversifier l'offre en logements** pour faciliter le parcours résidentiel
- > Accompagner l'accueil des personnes âgées avec des structures d'accueil adaptées innovantes
- Promouvoir dans toutes les opérations d'aménagement la mixité intergénérationnelle et les logements aidés
- Limiter la croissance des résidences secondaires pour maintenir les équipements

Chiffres clés

- Produire 53 logements/an en moyenne sur les 15 ans d'application du PLU doit environ 800 logements
- Produire au moins 20 % de logements sociaux soit environ 160 logements

> La mobilité

- La D62 : axe structurant supracommunal
- Des pénétrantes vers le centre saturées : chemin de la Pataquière, route de Nîmes
- Le maillage interquartiers est assez peu développé, avec des voies en impasse
- Une capacité de 1600 places de stationnements dans le centre-ville
- Absence de parking de report en dehors du centre-ville
- Des stationnements saturés en période estivale : un flux de véhicules supplémentaire dans le centre
- Des projets de requalification ou création de parkings inscrits dans le PSMV

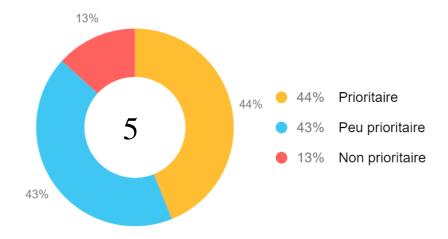
S'appuyer sur l'organisation territoriale existante pour améliorer le fonctionnement urbain (maillage viaire, mode doux stationnements)



OOO Les retours du questionnaire habitants

Les politiques prioritaires pour le PLU :

Améliorer les déplacements en complétant le maillage viaire (communication entre les différents quartiers, lotissements...)



- Satisfaction des participants sur la circulation entre les quartiers
- Qualité des déplacements piétons ou à vélo peu satisfaisante
- Des pistes d'amélioration : création d'un plan de circulation pour la saison touristique, développement des modes doux, création de parking aux portes du centre-ville

Axe 1/ Assurer l'avenir : se loger, bien vivre-ensemble et travailler

1B / Assurer des bonnes conditions de fonctionnement pour tous

Volet infrastructures de déplacement

- Créer un nouveau franchissement du canal comme nouvelle entrée de ville, via le Chemin du Mas d'Avon
- Compléter le maillage viaire structurant pour améliorer l'accès au centre : aménager les chemins des Aires et de 30 ans comme axes pénétrants pour désengorger les quartiers Est et Centre
- Améliorer le maillage viaire inter-quartier en créant des liaisons par le biais d'opérations d'ensemble facilitant les circulations quotidiennes
- Requalifier les axes structurants pour affirmer l'accès au centre : route de Nîmes, chemin de la Pataquière, chemin du Mas d'Avon

Axe 1/ Assurer l'avenir : se loger, bien vivre-ensemble et travailler

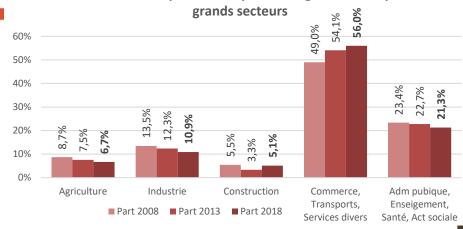
1B / Assurer des bonnes conditions de fonctionnement pour tous

Volet stationnement et mobilités alternatives

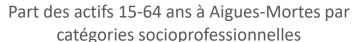
- Requalifier ou réorganiser les stationnements existants
- **Développer une offre en stationnement complémentaire** à celle du centre-ville
- Créer un pôle d'échange multimodal sur le site de la gare pour les déplacements du quotidien et touristique
- Développer les liaisons fluviales par un bateau-bus, entre le nouveau parking nord et le centre-ville en saison estivale pour permettre le report des stationnements
- Poursuivre la mise en réseau des cheminements doux (piétons, vélos) à l'échelle de la ville, la connexion avec la viaRhona et développer le réseau cyclable en s'appuyant sur les cours d'eau (Vidourle, Vistre).
- > Requalifier les quais, les berges des canaux pour faciliter les circulations douces

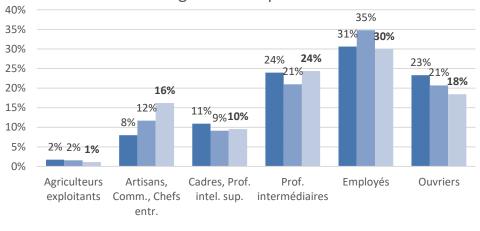
L'économie, le commerce, le tourisme, l'agriculture

- Un taux d'indépendance à l'emploi de 78% : une dépendance aux territoires alentours (Grau du Roi, Montpellier)
- La population active en 2018, majoritairement représentée par des employés à 30 %, puis des professions intermédiaires (24 %)
- Un taux de chômage qui stagne et une part des actifs qui augmente
- Le tourisme, vecteur économique et engendre des emplois vers les secteurs du commerce et de la restauration : 56% des emplois
- Présence de la ZAE « Terre de Camargue » : diversification des emplois, du foncier disponible
- Entrée de ville route de Nîmes : un secteur commercial qui rayonne, peu connecté à la ville et avec une qualité urbaine pouvant être améliorée



Evolution de la part des emplois de Aigues-Mortes par





■ Part 2013 ■ Part 2018

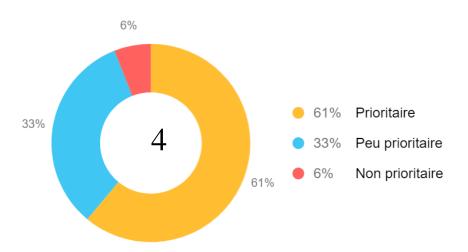
Conforter la commune dans son rôle de pourvoyeur d'emplois

■ Part 2008

OOO Les retours du questionnaire habitants

Les politiques prioritaires pour le PLU :

Préserver et développer l'agriculture sur le territoire



- Satisfaction des participants sur l'offre commerciale dont la zone commerciale route de Nîmes
- Pas de souhait de développement complémentaire de la zone commerciale route de Nîmes
- Des besoins de diversification de l'offre commerciale et d'amélioration de la qualité architecturale des bâtiments
- Des pistes d'amélioration de l'accueil des touristes : développement de l'offre en hébergement touristique, augmentation des capacités de stationnement
- La protection de l'activité agricole fait parti de l'identité de la commune sans être une piste d'amélioration essentielle

Axe 1/ Assurer l'avenir : se loger, bien vivre ensemble et travailler

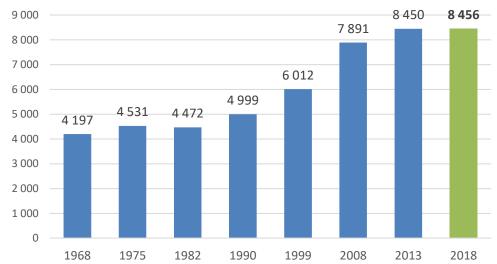
1C/ Renforcer la dynamique économique et touristique

- > Conforter le centre-ville comme centralité du quotidien et touristique
- > Requalifier et encadrer le développement de l'activité commerciale en entrée de ville Route de Nîmes
- > Limiter les implantations commerciales de grande taille à la périphérie du centre-ville
- Conforter la zone d'activités Terres de Camargue dans son rôle de polarité économique et artisanale
- > Renforcer l'offre en hébergement touristique de qualité et encadrer les mutations des résidences principales en hébergement touristique
- Pérenniser la filière agricole et promouvoir la production agricole locale (Salins du Midi, viticulture) et la diversité des activités (notamment type agrotourisme), favoriser la reconquête agricole

Evolution démographique

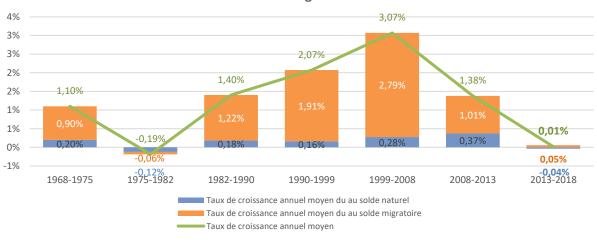
- Une croissance de la population atone depuis 2013 avec un TCAM de 0,01%
- Un taux de croissance annuel moyen de 0,69% sur les dix dernières années
- Une dynamique démographique portée par le solde migratoire sur 2008-2013 (1,01%) et quasi nulle sur la période récente

Evolution de la population d'Aigues-Mortes



Taux de croissance annuel moyen décomposé en solde naturel et migratoire de Aigues-Mortes

Maintenir une attractivité pour attirer des nouveaux habitants



Axe 2/ Assurer un développement raisonné et durable

2A/ Maîtriser la constructibilité

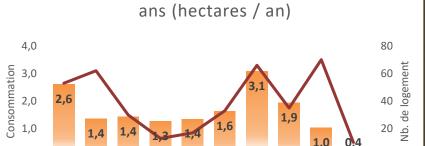
- Stabiliser la croissance démographique pour prendre en compte les capacités d'accueil du territoire
- Réaliser des opérations de densification et/ou de renouvellement urbain ciblées dans les secteurs stratégiques : secteur de la Pataquière, Chemin d'Esparron, rue du Vistre, Mont Joye
- Développer la mixité fonctionnelle sur l'entrée de ville route de Nîmes
- Mobiliser le potentiel de logements existants pour accueillir des habitants
- Poursuivre la réhabilitation des maisons de ville du centre historique

Chiffres clés

- 26,8% de la production de logements dans le tissu urbain existant
- 73,2 % de logements en extension (Mas d'Avon)

Evaluation de la consommation d'espace

- Entre 2011 et 2020, le rythme de consommation foncière est de 1,8 ha/an soit 18,9 en dix ans
- Une consommation d'espace majoritaire pour la construction d'habitation
- Une baisse de la consommation d'espace récemment dû à la rareté du foncier



2011 2012 2013 2014 2015 2016 2017 2018 2019 2020

Nombre de logements

Consommation

0,0

Consommation due au logement sur 10

Evaluation de l'espace mobilisable dans le tissu urbain

- 4,5 ha identifiés comme espace libre à bâtir : densification
- 3 ha identifiés en division parcellaire

Modérer la consommation d'espace et répondre à la Loi Climat Résilience :
Privilégier la construction dans des secteurs déjà urbanisés (densification, renouvellement urbain, mutation, logements vacants)

Axe 2/ Assurer un développement raisonné et durable

2A/ Maîtriser la constructibilité

- Mettre le territoire sur une trajectoire de Zéro Artificialisation Nette (ZAN)
- Aucune consommation d'espace à vocation économique n'est prévue au projet
- Travailler sur des formes urbaines mixtes :
 Imposer des densités moyennes minimales de 30
 logements/ha en densification et 40
 logements/ha en extension
- Mettre en place une stratégie foncière pour des projets d'intérêt général pour la commune (réserve foncière)

Chiffres clés

- Modérer la consommation d'espace à 1,7 ha/an maximum sur les 15 ans d'application du PLU
- Réalisation d'une greffe urbaine à vocation principale d'habitat de 15 ha sur le secteur du Mas d'Avon

Cadre de vie

- 4 entrées principales sur le territoire : des entrées représentatives du paysage camarguais et des entrées plus urbaines à la qualité inégale
- Des entrées de ville majeurs structurantes : route de Nîmes, chemin de la Pataquière
- Une entrée de ville qui pourrait devenir structurante : chemin du Mas d'Avon

• Un patrimoine bâti reconnu et protégé : 69 ha couvert par le SPR

Mettre en valeur le patrimoine, caractériser les entrées de ville en lien avec l'image d'Aigues-Mortes

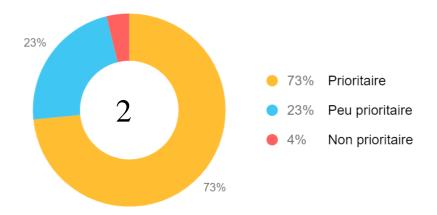




OOO Les retours du questionnaire habitants

Les politiques prioritaires pour le PLU :

Protéger et promouvoir l'identité culturelle et patrimoniale d'Aigues-Mortes



- Satisfaction des participants sur la qualité de vie à Aigues-Mortes
- Le cadre de vie, les qualités paysagères, l'histoire de la commune semblent être de forts atouts mis en valeur par les habitants
- L'image d'Aigues-Mortes : patrimoine culturel et architectural
- Pistes d'amélioration : les entrées de ville, et les autres quartiers de la commune, le patrimoine culturel

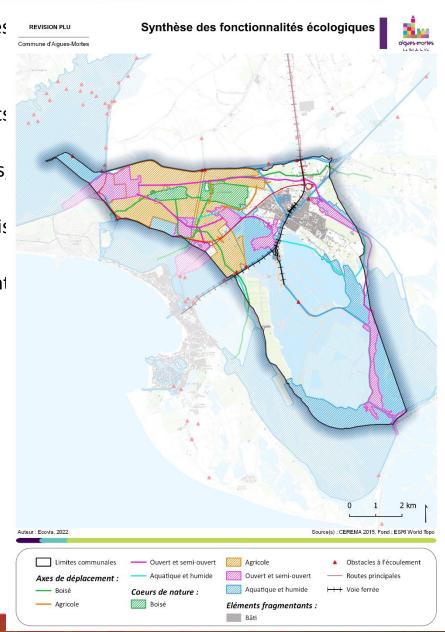
Axe 2/ Assurer un développement raisonné et durable

2B/ Conforter le cadre de vie en lien avec l'image d'Aigues-Mortes

- **Promouvoir et renforcer la nature en ville** en confortant et ajustant l'équilibre entre végétal et urbain (par la création de parcs, zones de rencontres et d'échanges, aire de pique-nique, etc.)
- Marquer les limites d'urbanisations par un traitement qualitatif des franges urbaines
- 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
- Valoriser le centre historique
- Préserver le patrimoine traditionnel avec l'aménagement d'un espace réservé aux traditions camarguaises
- Valoriser les abords du canal maritime comme espace paysager participant à la nature en ville et renforcer le végétal

- 3 entités paysagères : zones humides, espaces agricoles, zones bâties
- Un territoire en mosaïque de milieux :
 - Des **Milieux aquatiques et humides** dominants (cours d'eau, étangs, prairies humides)
 - Des **Milieux agricoles nombreux** (rizières vignes, salicultures, cultures céréalières)
 - Des **Milieux forestiers plus rares** mais fonctionnels
 - Des Milieux ouverts et semi-ouverts également assez rares.
- Des protections règlementaires en faveur de la biodiversité
- Des risques prégnants : inondation, submersion marine, feu de forêt, mouvements de terrain
- Des GES dominés par le transport routier et les produits pétroliers, une part de la production d'énergie renouvelable peu importante

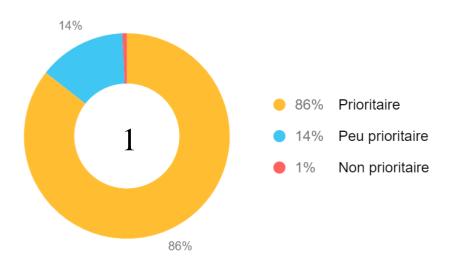
Préserver les milieux naturels structurants (réservoirs de biodiversité, corridor) Anticiper les besoins liés à la sobriété énergétique



OOO Les retours du questionnaire habitants

Les politiques prioritaires pour le PLU :

Préserver les espaces naturels et les paysages



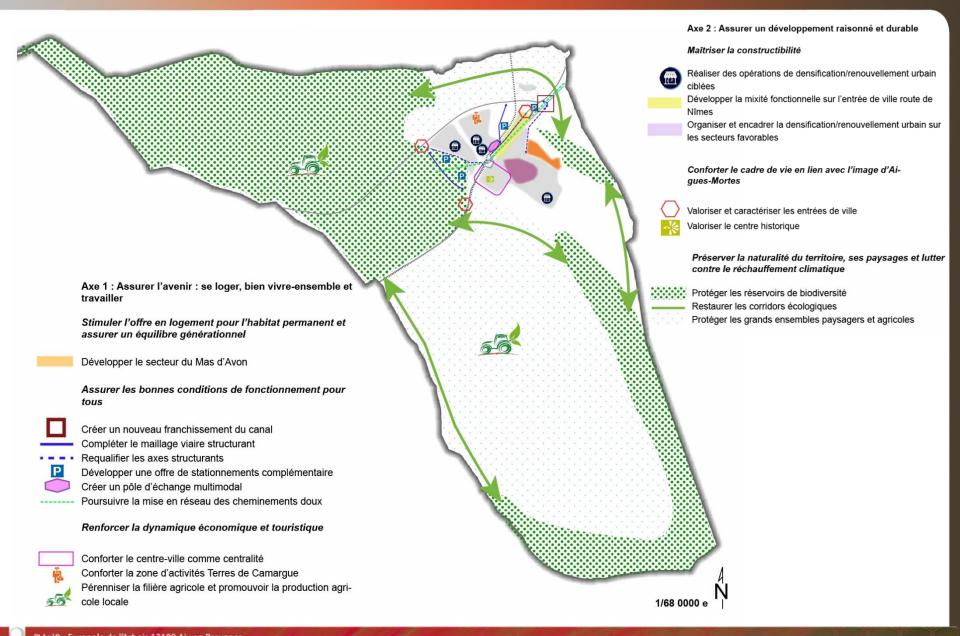
- La valorisation des espaces naturels de la commune est la piste d'amélioration la plus favorable afin de préserver l'identité de la commune
- La nature en ville est à développer au sein de la commune

Axe 2/ Assurer un développement raisonné et durable

2C/ Préserver la naturalité du territoire, ses paysages et lutter contre le réchauffement climatique

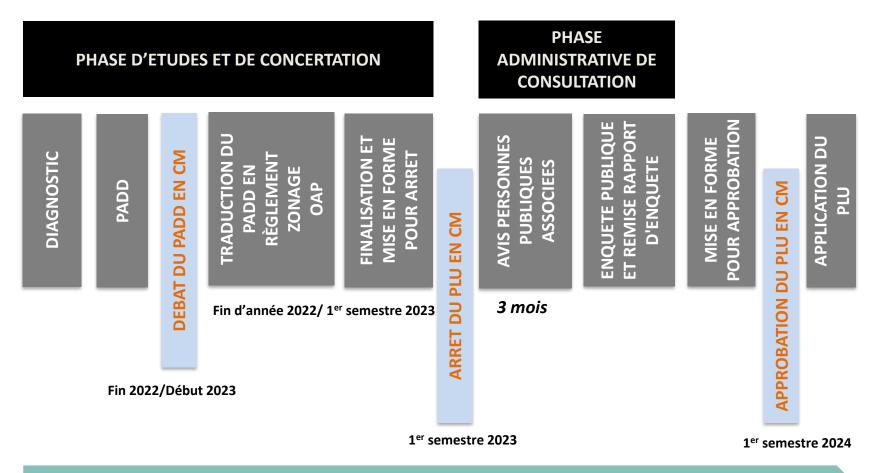
- > Protéger les réservoirs de biodiversité tout en permettant leurs mises en valeur
- > Préserver les cours d'eau et les milieux humides associés
- Protéger la trame verte et bleu, support de corridors écologiques dans et en-dehors des espaces urbanisés
- > Lutter contre les phénomènes de cabanisation et de mitage dans les zones agricoles et naturelles
- > Protéger les grands ensembles paysagers et agricoles et leurs structures paysagères
- > Maintenir et valoriser les cônes de vue sur la cité médiévale, etc.
- > Assurer la protection des biens et des personnes au regard des risques naturels prévisibles (inondation, submersion marine notamment)
- > Lutter contre les îlots de chaleur en dédensifiant des cœurs d'îlot
- > Tendre vers l'exemplarité environnementale dans les opérations d'aménagement d'ensemble
- Privilégier la production d'énergie renouvelable sur des secteurs déjà anthropisés (parking, bâtiment) et intégrés dans le paysage
- Maintenir et restituer les continuités hydrauliques et conserver un espace non aedificandi pour garantir l'entretien
- Assurer la pérennité de la ressource en eau en protégeant les sources d'approvisionnement et en maîtrisant l'urbanisation
- Préserver les espaces littoraux (loi littoral)

OOO Carte de synthèse des orientations du PADD



4/ LES PROCHAINES ETAPES

OOO Les grandes étapes clés : le calendrier



Concertation avec les habitants et les PPA









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



Elody BOUDON – e.boudon@planed.fr Océane ROUGEOT – o.rougeot@planed.fr



Elin PEZZINI– e.pezzini@ecovia.fr

