Commune d'Aigues-Mortes

Révision du Plan Local d'Urbanisme

Conseil municipal

Débat du Projet d'Aménagement et de Développement Durables

09 Février 2023

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

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, etc.)
- Définit le **droit des sols** (zonage, règlement) pour les autorisations de construire
- **Applique les lois** sur l'urbanisme, l'environnement, l'habitat (SRU notamment), etc.
- **Doit être compatible** avec les documents de rang supérieur : le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), … et **prendre en compte** le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET), etc.

Les pièces constitutives d'un PLU

RAPPORT DE PRESENTATION

Diagnostic socio-économique

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

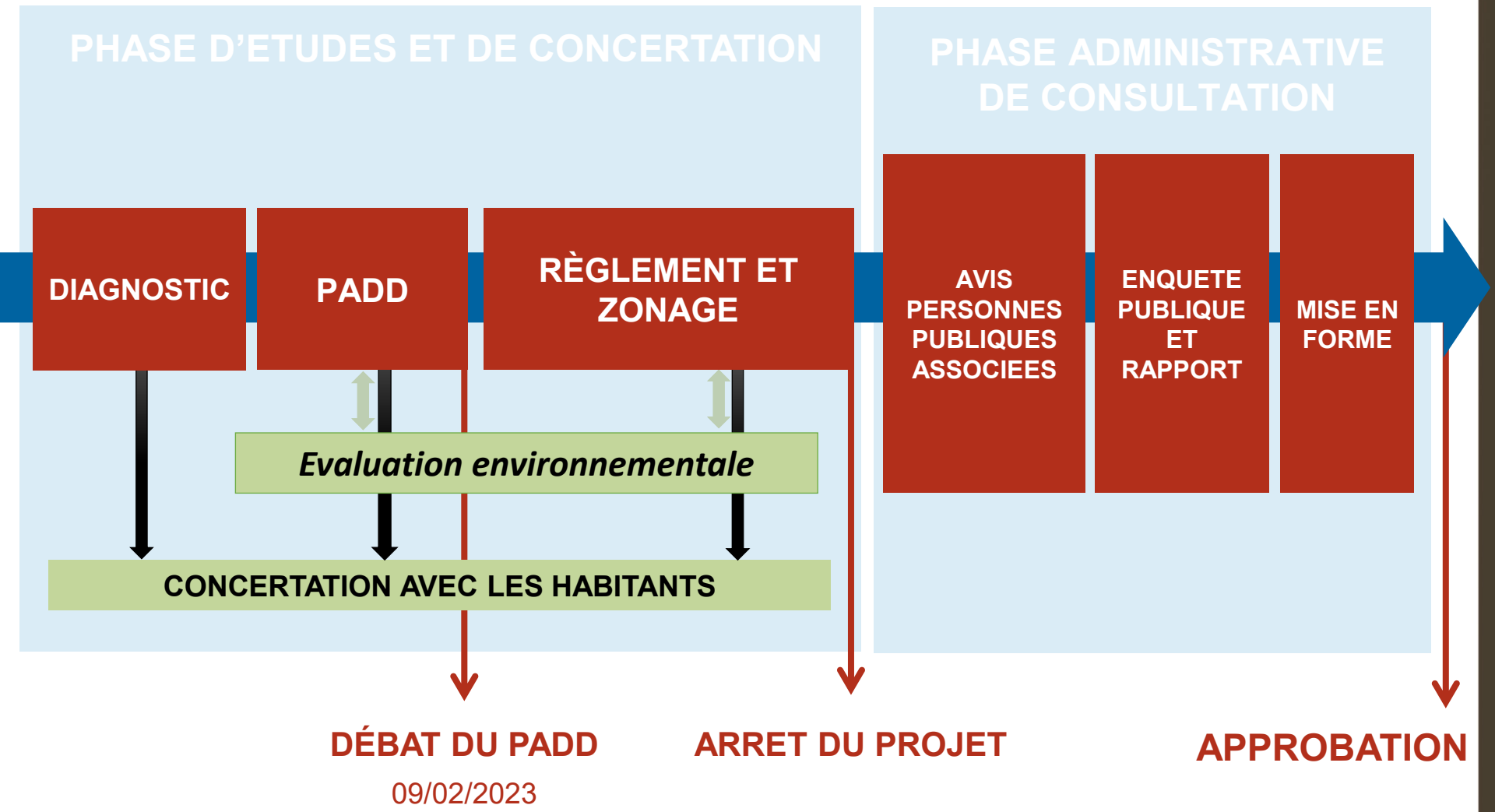
Document graphique définissant le zonage pour chaque parcelle

Règles applicables pour construire, rénover, agrandir....

ANNEXES

Zones inondables, servitudes diverses, annexes sanitaires,

Une procédure à respecter



2/ LES GRANDS OBJECTIFS POLITIQUES DE LA REVISION DU PLU

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 elle-même, 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 1er 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

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

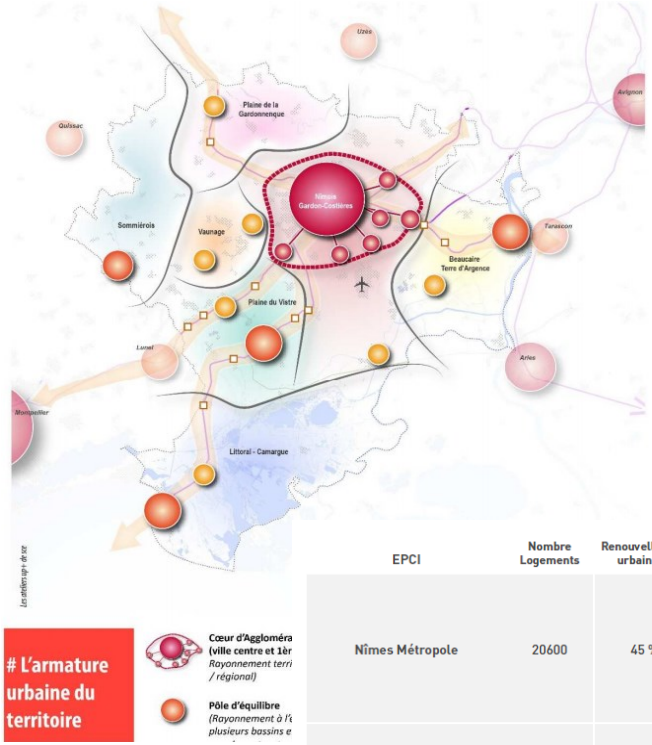
- Identifié dans le SCOT en tant que **pôle structurant de bassin de proximité**

- **Objectif de production pour la CC :**

+ 1 800 logements et + 2 090 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



EPCI	Nombre Logements	Renouvellement urbain (%)	Polarités - Nombre de communes concernées	Renouvellement urbain (%)	Foncier mobilisé en extension (ha)	
Nîmes Métropole	20600	45 %	Ville centre (1)	70 %	46	324
			Cœur d'agglomération (7)	35 %	71	
			Pôle structurant de bassin (3)	35 %	45	
			Villes/villages desservis (4)	38 %	47	
			Autres villes/villages (24)	38 %	115	
Petite Camargue	6250	45 %	Pôle d'équilibre (1)	45 %	56	112
			Villes/villages desservis (3)	35 %	50	
			Autres villes/villages (1)	70 %	6	
Rhony Vistre Vidourle	3000	50 %	Pôle structurant de bassin (1)	80 %	4	55
			Villes/villages desservis (4)	40 %	25	
			Autres villes/villages (5)	45 %	26	
Pays de Sommières	3500	50 %	Pôle d'équilibre (1)	50 %	8	67
			Pôle structurant de bassin (1)	35 %	14	
			Autres villes/villages (16)	50 %	45	
Terre de Camargue	1800	55 %	Pôle d'équilibre (1)	80 %	5	30
			Pôle structurant de bassin (1)	40 %	12	
			Villes/villages desservis (1)	33 %	13	
Beaucaire Terre d'Argence	3650	50 %	Pôle d'équilibre (1)	80 %	6	60
			Pôle structurant de bassin (1)	40 %	35	
			Autres villes/villages (3)	45 %	19	
	38800	50 %				648

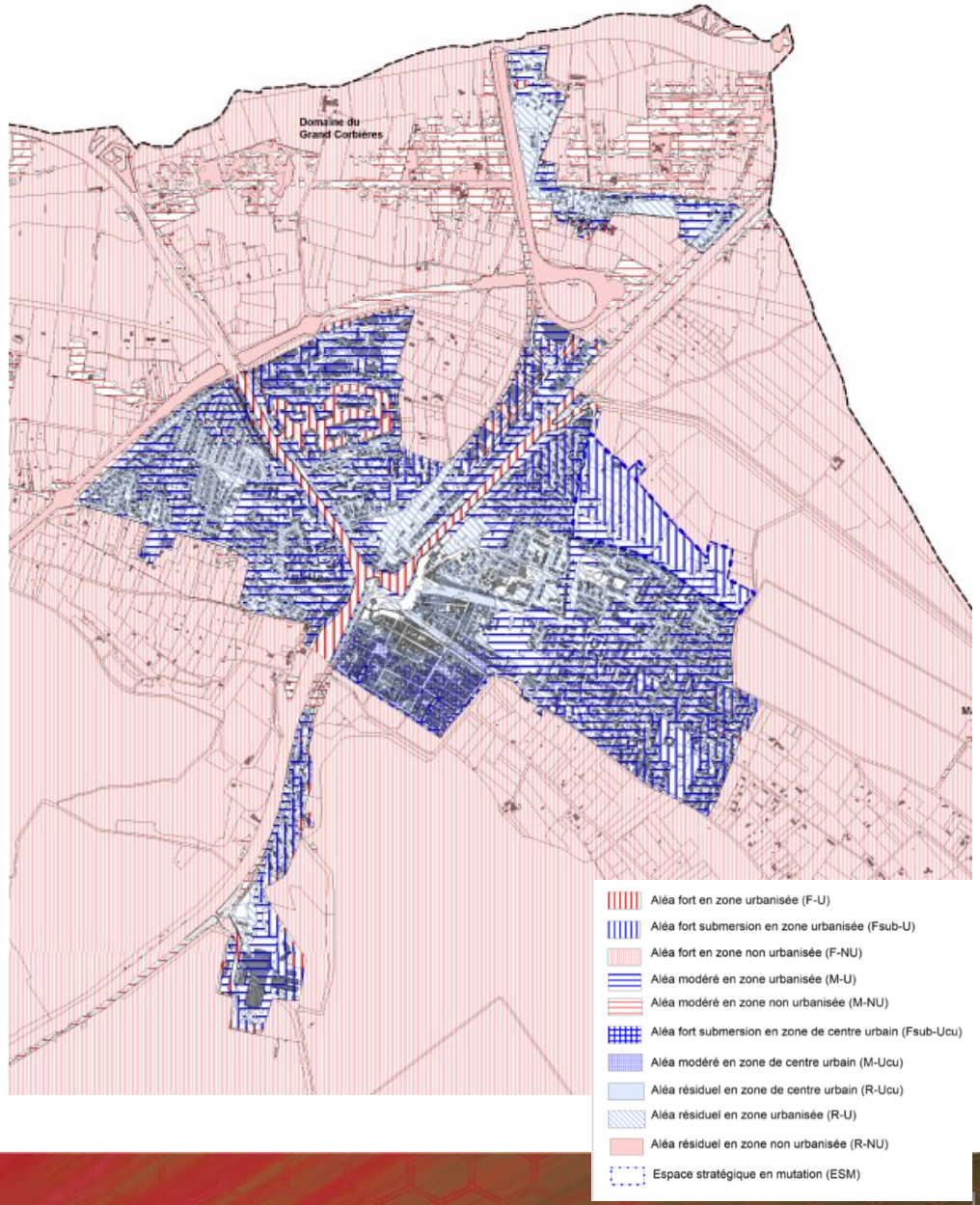
>> Le PLU doit être compatible avec les objectifs du SCoT

Le cadre des documents supérieurs : le PPRI

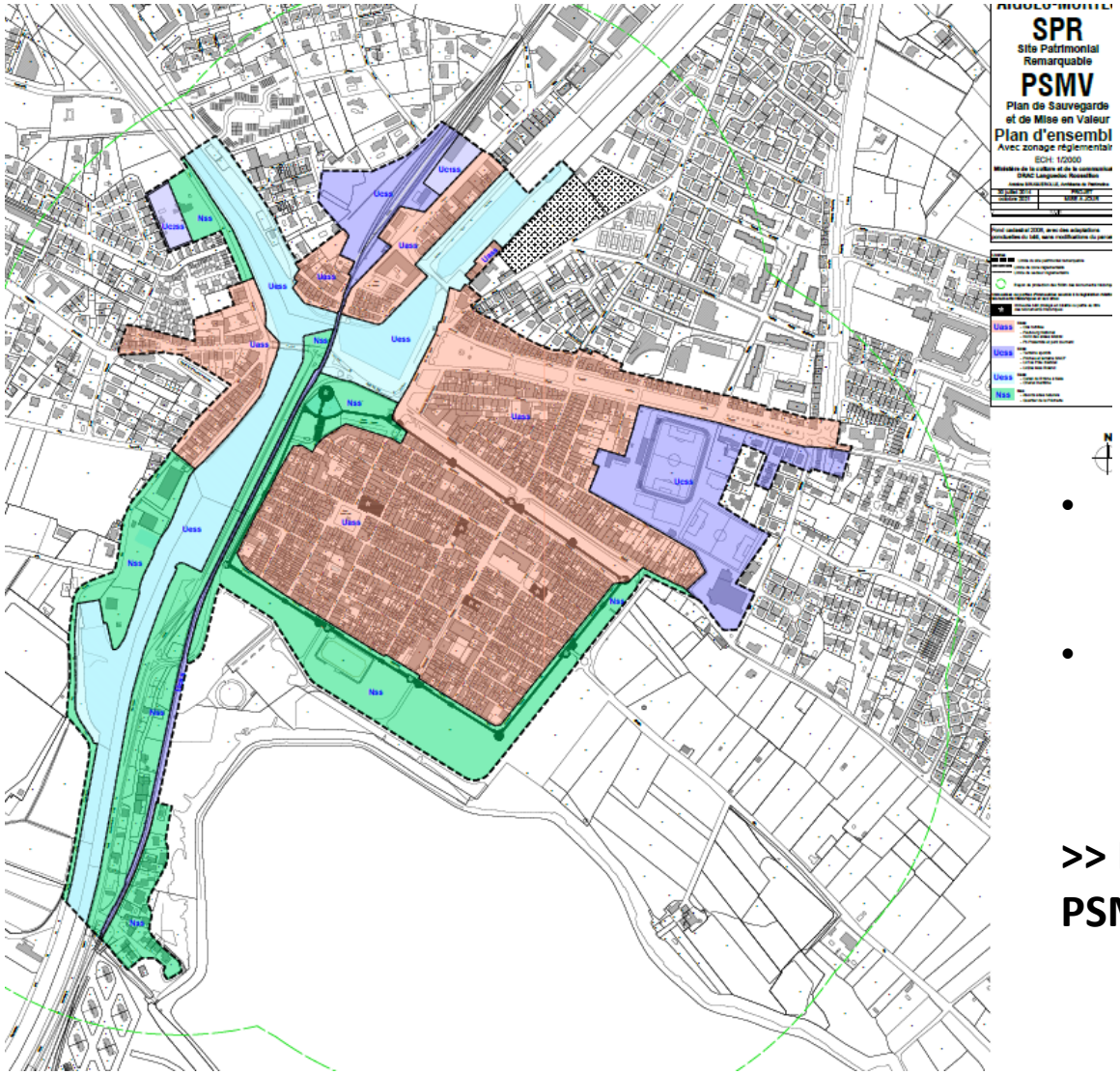
- Le PPRI a été approuvé le 5 septembre 2022

- 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



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

Les axes du Projet d'Aménagement et de 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 réfléchi qui répond aux défis de la transition climatique

2A/ Maîtriser un urbanisme de qualité dans une démarche de sobriété foncière

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

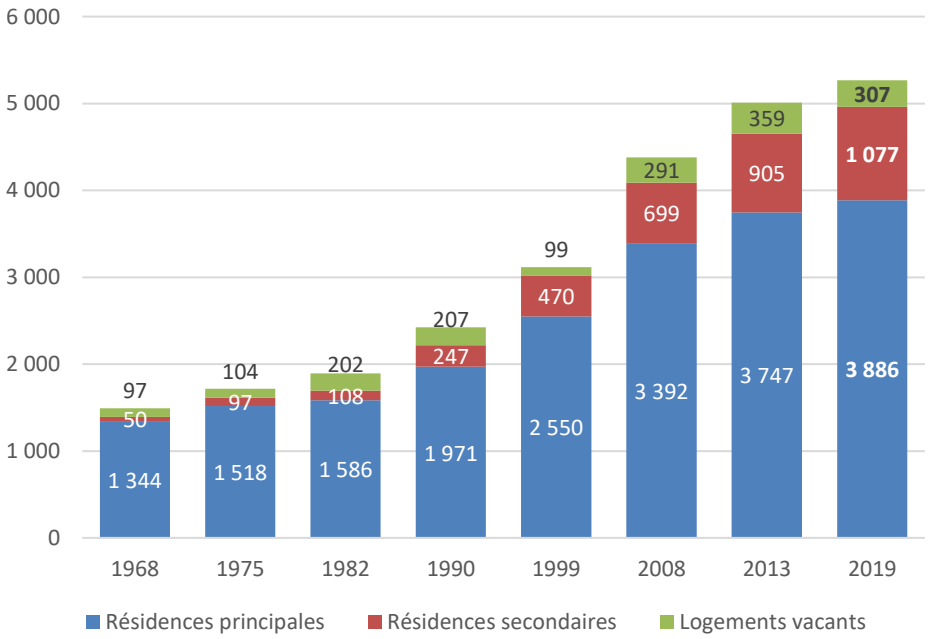
2C/ Préserver la naturalité du territoire, ses paysages et lutter contre le réchauffement climatique

➢ Un territoire sous pression

- **73,7% des logements sont de la résidence principale**
- Un **territoire qui produit plus de résidence secondaire** que de résidence principale entre 2013 et 2019
- Une pression sur le logement : **5,8 % 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 2019, 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 d'Aigues-Mortes depuis 1968

Source : INSEE RP2019

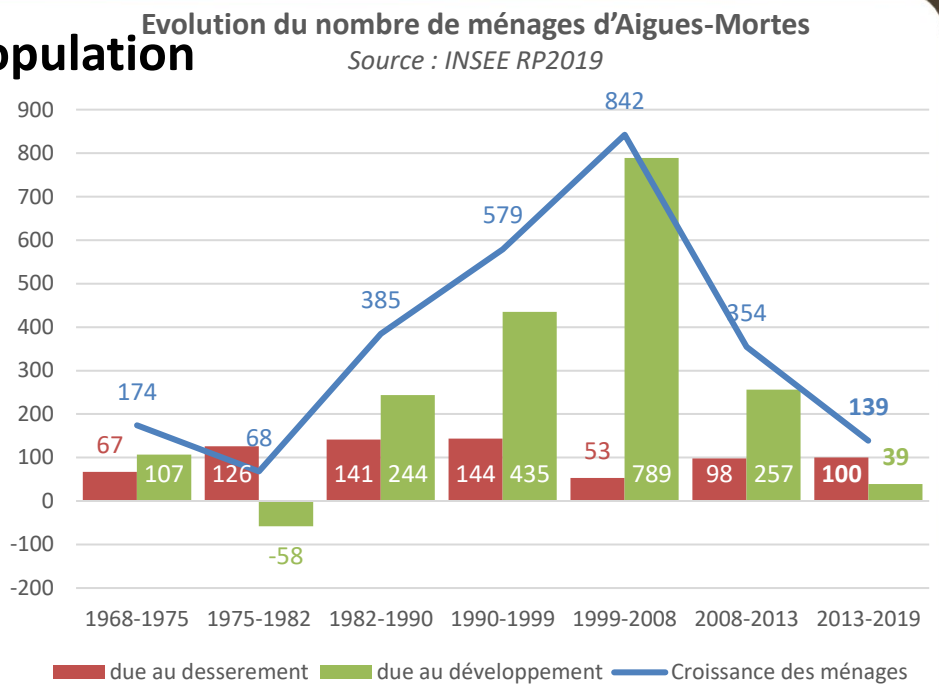


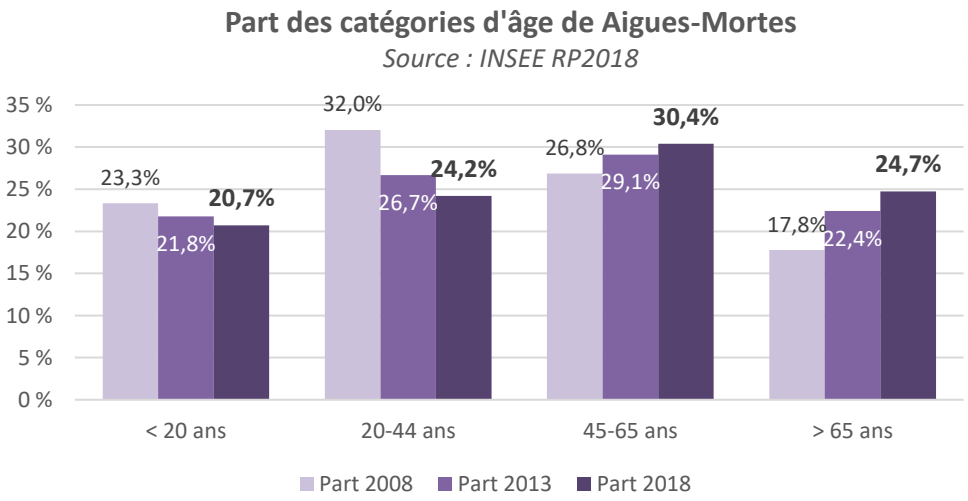
Maintenir une dynamique de construction neuve pour accueillir des habitants permanents, produire du logement social pour répondre aux besoins des habitants

➢ Une évolution de la structure de la population

- Chute de la croissance des ménages depuis la période 1999-2008
- **Croissance des ménages de 1 personne**, les ménages familiaux restent majoritaires
- Sur la période 2013-2019 la majorité de la **croissance des ménages est due au desserrement** (décohabitation, séparations, etc.)
- Passage entre 2008 et 2013 sous le seuil de 1 de l'indicateur de jeunesse : **un vieillissement de la population installé**
- **Plus de 55 % 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





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 production de logements tout type confondu**
- **Attirer les jeunes en développant une offre de logements accessibles** à la fois pour de l'accession à la propriété et pour le locatif en poursuivant la production de logements abordables dans des opérations d'ensemble et intégrés
- **Diversifier l'offre en logements** pour faciliter le parcours résidentiel complet sur la commune et répondre aux besoins
- **Accompagner l'accueil des personnes âgées** avec des structures d'accueil adaptées innovantes
- **Promouvoir dans les opérations d'aménagement d'ensemble la mixité intergénérationnelle** et les logements aidés
- **Conforter l'attractivité du centre-ville** notamment à travers la rénovation du parc de logements existants

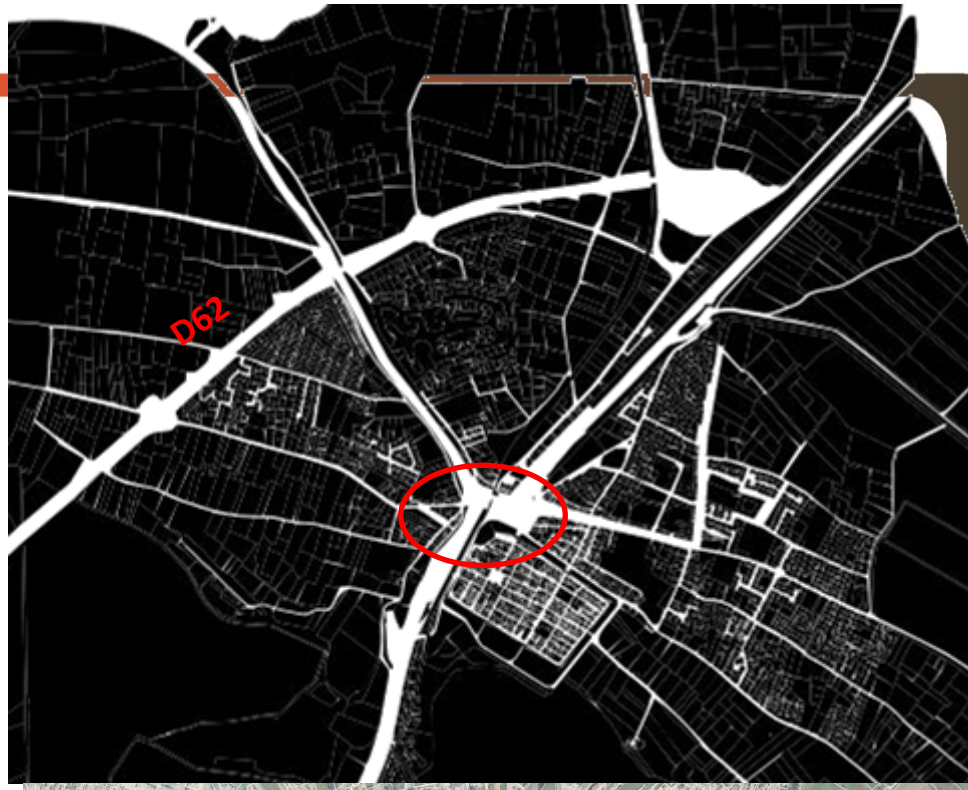
Chiffres clés

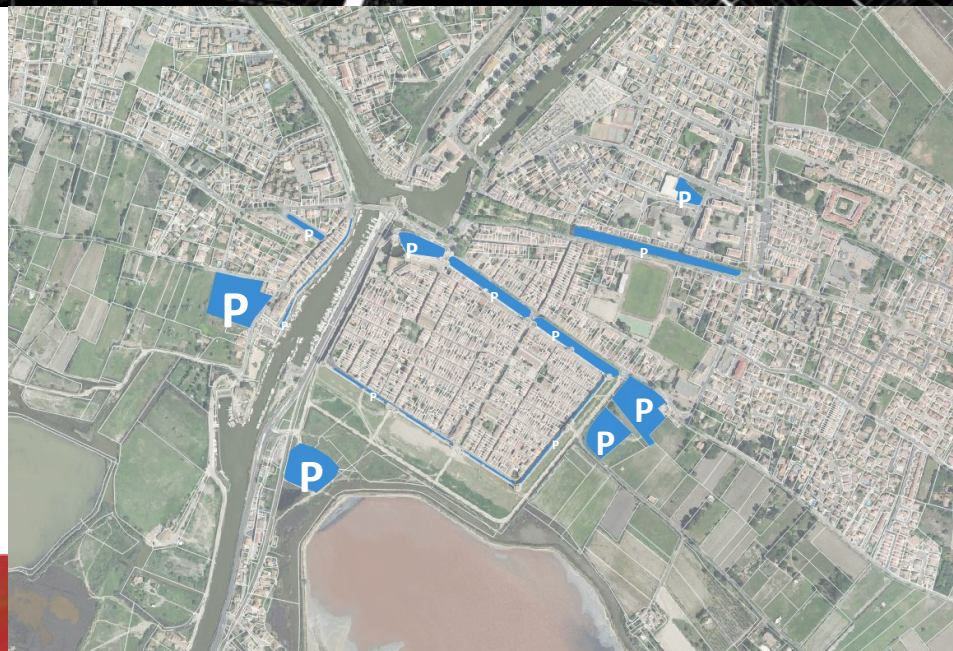
- Produire **53 logements/an en moyenne** sur les 15 ans d'application du PLU doit environ **800 logements**
- Produire à minima **30 % de logements locatifs sociaux et abordables soit environ 240 logements**
- **Stabiliser** la **croissance démographique** à **environ 0,3 %**

➢ 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)





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 afin de diffuser les flux et désengorger le centre-ville en période touristique
- **Hiérarchiser et renforcer le maillage viaire structurant** pour améliorer l'accès au centre, désengorger les quartiers Est/Ouest et Centre et ainsi capter les flux en amont du centre-ville par des parkings de délestage
- **Améliorer le maillage viaire inter-quartier** en créant des liaisons par le biais notamment d'opérations d'ensemble facilitant les circulations quotidiennes

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

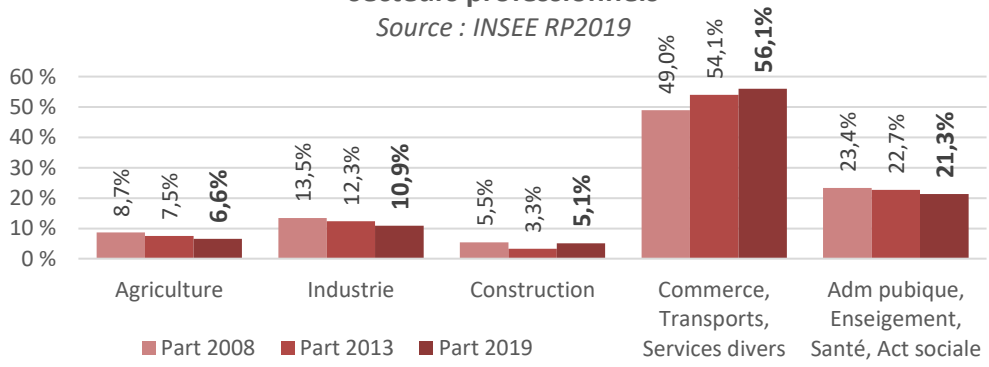
- **Développer une offre en stationnement complémentaire** à celle du centre-ville pour soulager les aires de stationnement en centre-ville (création du parking nord au niveau du giratoire « du Sel », pour accueillir les bus et véhicules de tourisme, d'un parking à l'entrée du Chemin des Aires, d'un parking aux abords du pôle Constance, par, exemple)
- **Créer un pôle d'échange multimodal** sur le site de la gare pour les déplacements du quotidien et touristique à proximité du centre-ville et favoriser l'accès au centre-ville avec des modes actifs
- **Requalifier ou réorganiser les stationnements existants** (qualification paysagère) tout en maintenant les capacités de stationnement
- **Réorganiser l'offre en aire de camping-car sur le parking Mézy** pour une meilleure organisation fonctionnelle des flux
- **Développer les alternatives en transport en commun de type navette routière ou liaisons fluviales par un bateau-bus** (entre le nouveau parking nord et le centre-ville en saison estivale pour permettre le report des stationnements des véhicules touristiques et offrir une alternative à la voiture pour accéder au centre-ville)
- **Poursuivre la mise en réseau des cheminements doux (piétons, vélos)** à l'échelle de la ville, la connexion avec la ViaRhôna, **requalifier les quais**, **les berges des canaux** pour faciliter les circulations douces et développer le réseau cyclable en s'appuyant sur les cours d'eau

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

- Un **taux d'indépendance à l'emploi de 79 %** : une dépendance aux territoires alentours (Grau du Roi, Montpellier)
- La population active en 2019 est 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

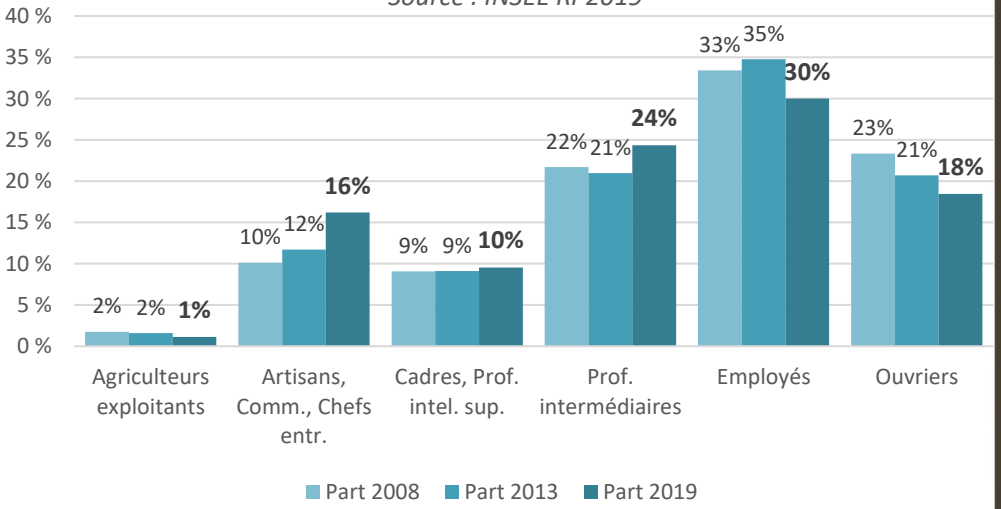
Evolution de la part des emplois d'Aigues-Mortes par grands secteurs professionnels

Source : INSEE RP2019



Evolution des actifs de 15-64 ans à Aigues-Mortes par catégories socioprofessionnelles

Source : INSEE RP2019



Conforter la commune dans son rôle de pourvoyeur d'emplois

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

1C/ Renforcer la dynamique économique et touristique

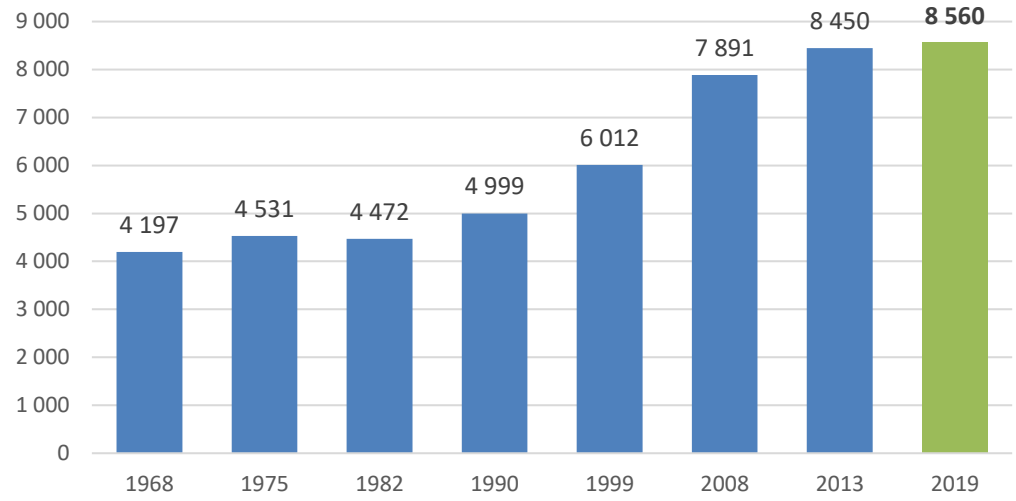
- **Conforter le centre-ville comme centralité** du quotidien et touristique : maintien des commerces en rez-de-chaussée dans les polarités du centre-ville, diversification des commerces et services
- **Requalifier et encadrer le développement de l'activité commerciale en entrée de ville** Route de Nîmes
- **Orienter les grandes et moyennes surfaces commerciales sur des zones spécifiques**
- **Conforter la zone d'activités** Terres de Camargue dans son rôle de polarité économique dans l'intercommunalité : mobiliser le foncier libre, mutation et densification
- **Accompagner le développement touristique en lien avec les activités traditionnelles du territoire et permettre le développement d'une offre en hébergement touristique privilégiant la qualité**
- **Pérenniser la filière agricole** et promouvoir la production agricole locale (Salins du Midi, viticulture, élevage, etc.) et la diversité des activités, favoriser la reconquête agricole

➢ Evolution démographique

- Une **croissance de la population en baisse** depuis 2013 avec un TCAM de 0,22 %
- Un taux de croissance annuel moyen de 0,74 % 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**

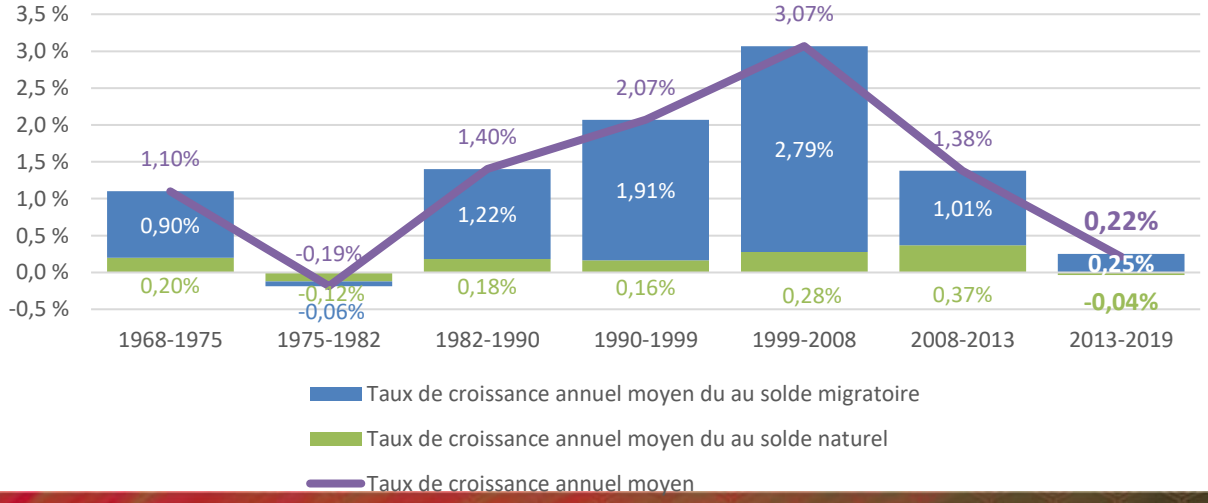
Evolution de la population de Aigues-Mortes

Source : INSEE RP2019



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

Source : INSEE RP2019



Maintenir une attractivité pour attirer des nouveaux habitants

Axe 2/ Assurer un développement réfléchi qui répond aux défis de la transition climatique

2A/ Maîtriser un urbanisme de qualité dans une démarche de sobriété foncière

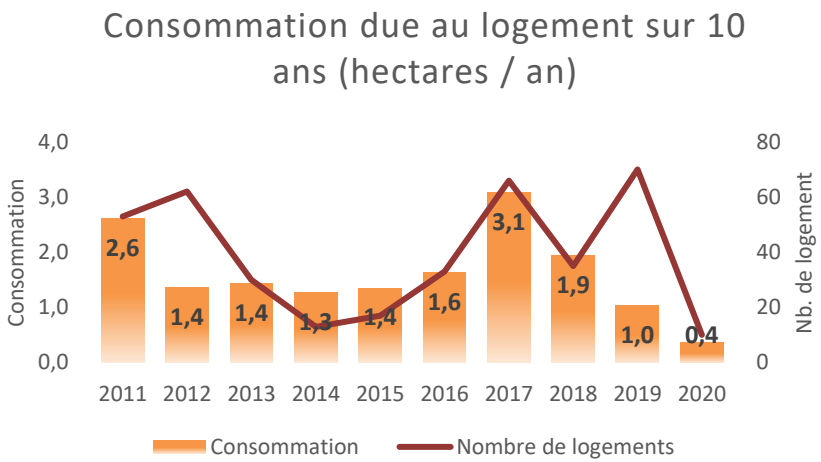
- **Réaliser des opérations de densification et/ou de renouvellement urbain ciblées** dans les secteurs stratégiques : secteurs de la Pataquière, Chemin d'Esparron, Rue du Vistre par exemple
- **Développer dans le respect du principe de continuité de l'urbanisation, le secteur du Mas d'Avon** comme dernier secteur d'urbanisation majeur
- **Développer la mixité fonctionnelle sur l'entrée de ville route de Nîmes en s'appuyant sur les secteurs mutables** pour créer un quartier à vivre

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**



➢ 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 réfléchi qui répond aux défis de la transition climatique

2A/ Maîtriser un urbanisme de qualité dans une démarche de sobriété foncière

- **Réduire la consommation d'espace prévue dans le PLU** :
  - Mobiliser le potentiel de logements
  - Mobiliser le potentiel de densification et de renouvellement urbain tout en l'encadrant

Aucune consommation d'espace à vocation économique en extension de l'urbanisation n'est prévue au projet

- **Mettre le territoire sur une trajectoire de Zéro Artificialisation Nette (ZAN)**
- **Travailler sur des formes urbaines mixtes** qui permettent de tenir les objectifs de modération de la consommation de l'espace tout en répondant aux **objectifs d'accueil de population** : Imposer des densités moyennes minimales de **30 logements/ha en densification** et **40 logements/ha en extension**
- **Anticiper les besoins** pour des projets d'intérêt général pour porter et accompagner l'aménagement et le développement du territoire

Chiffres clés

- Modérer la consommation d'espace **d'au moins 50 %** 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

Axe 2/ Assurer un développement réfléchi qui répond aux défis de la transition climatique

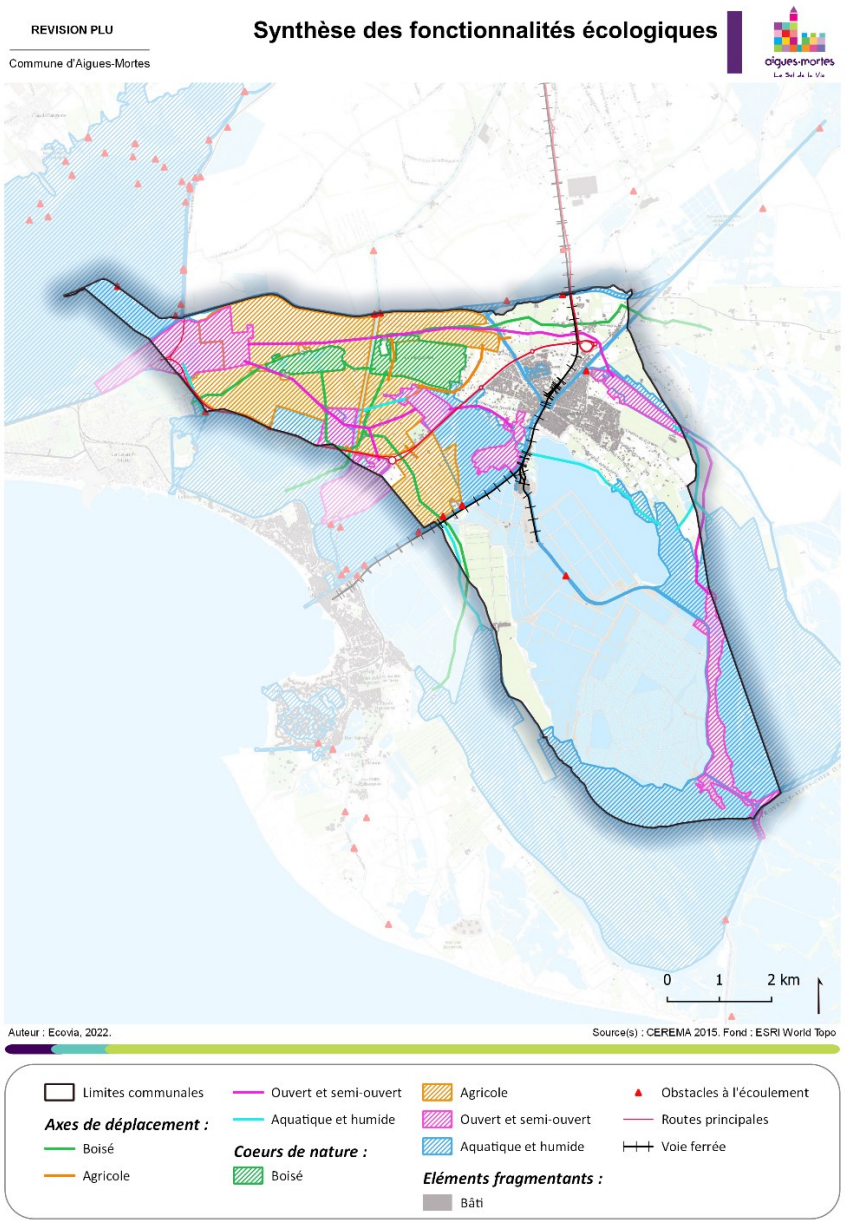
2B/ Conforter le cadre de vie en lien avec l'image d'Aigues-Mortes et sa renommée

- **Valoriser le centre historique** en lien avec le Site Patrimonial Remarquable et le Grand Site de France
- **Valoriser des monuments emblématiques, protéger le patrimoine bâti remarquable** intra-muros et extra-muros
- **Garantir une qualité paysagère globale qualitative, représentative de la Camargue Gardoise** afin de ne pas créer une protection différenciée entre les sites protégés et le reste de la commune
- Préserver le patrimoine traditionnel avec **l'aménagement d'un espace réservé aux traditions camarguaises**
- **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
- **Améliorer la qualité paysagère de la zone d'activité Terres de Camargue** pour une meilleure intégration dans la structure paysagère communale
- **Promouvoir et renforcer la nature en ville** en confortant et ajustant l'équilibre entre végétal et urbain, **valoriser les abords du canal maritime** comme espace paysager participant à la nature en ville
- **Renforcer le végétal dans les quartiers par la création d'espace végétalisé récréatif**, zone de rencontres et d'échanges, aire de pique-nique, etc. en zone urbaine

Les grands enjeux du diagnostic

- **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

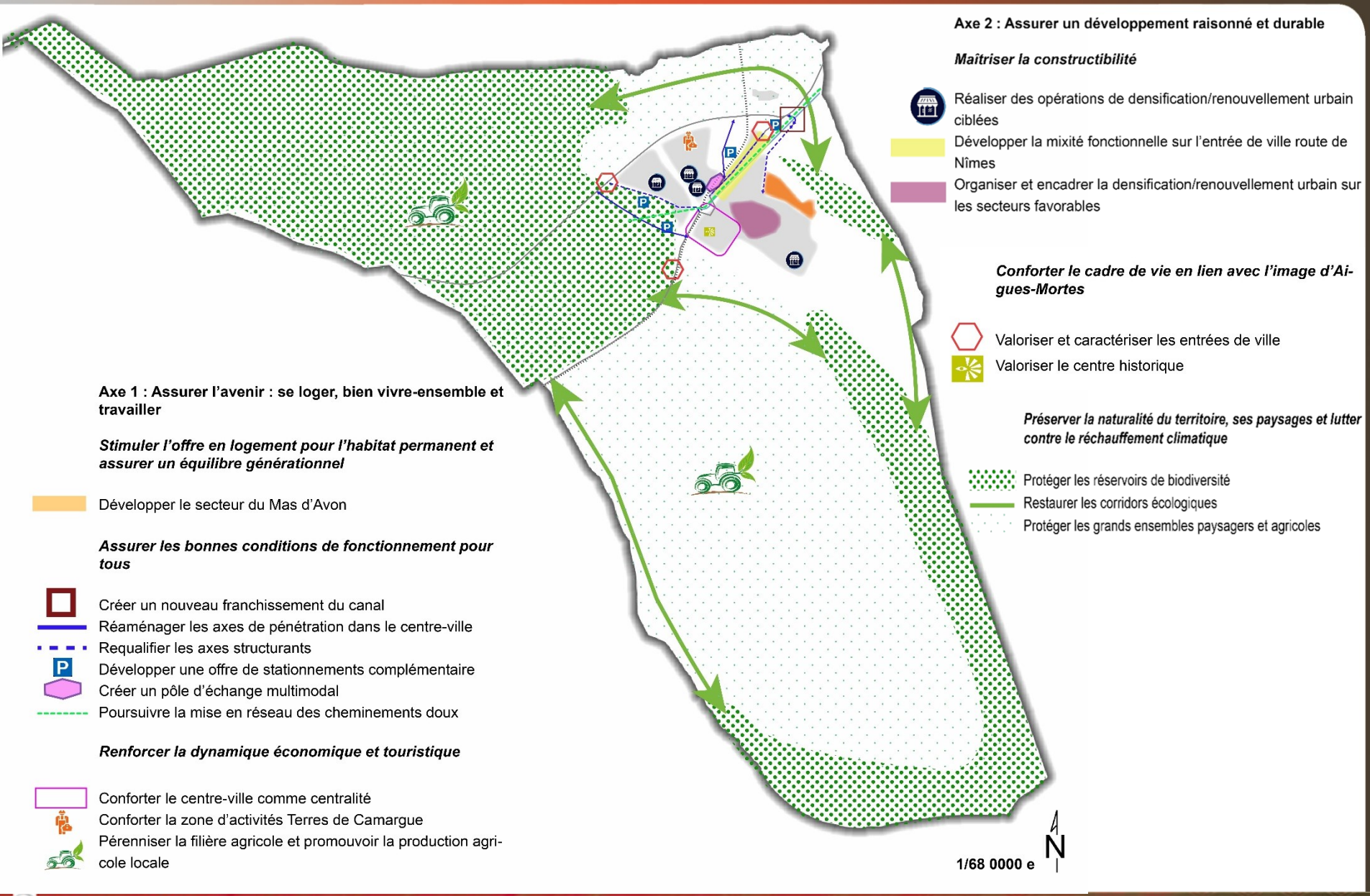


Axe 2/ Assurer un développement réfléchi qui répond aux défis de la transition climatique

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

- **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 bleue**
- **Lutter contre les phénomènes de cabanisation** et de **mitage** dans les zones agricoles et naturelles
- **Protéger les grands ensembles paysagers** naturels et agricoles et leurs structures paysagères
- **Assurer la protection des biens et des personnes au regard des risques naturels** prévisibles (inondation particulièrement)
- **Lutter contre les îlots de chaleur**
- **Préserver les milieux naturels captant du CO^2** (boisement, zones humides, zones agricoles…)
- **Promouvoir l'amélioration des performances énergétiques et environnementales** des bâtiments
- **Tendre vers l'exemplarité environnementale** dans les opérations d'aménagement d'ensemble et limiter l'imperméabilisation en dehors des espaces déjà urbanisés
- **Privilégier la production d'énergie renouvelable** sur des secteurs déjà anthropisés et favoriser le développement des réseaux de chaleur dans les nouvelles opérations
- **Maintenir et restituer les continuités hydrauliques**
- **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)**

Carte de synthèse des orientations du PADD



4/ LES PROCHAINES ETAPES

Les grandes étapes clés : le calendrier

PHASE D'ETUDES ET DE CONCERTATION

- DIAGNOSTIC
- PADD
- DEBAT DU PADD EN CM — 09 Février 2023
- TRADUCTION DU PADD EN RÈGLEMENT ZONAGE OAP
- FINALISATION ET MISE EN FORME POUR ARRET

Fin d'année 2022/ 1er semestre 2023

- ARRET DU PLU EN CM — 1er semestre 2023

PHASE ADMINISTRATIVE DE CONSULTATION

- AVIS PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES
- ENQUETE PUBLIQUE ET REMISE RAPPORT D'ENQUETE
- MISE EN FORME POUR APPROBATION
- APPROBATION DU PLU EN CM — 1er semestre 2024
- APPLICATION DU PLU

3 mois

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