

Envoyé en préfecture le 05/02/2025

Reçu en préfecture le 05/02/2025

Publié le 05/02/2025

ID : 030-213000037-20250129-DCM202505-DE



# REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME D'AIGUES-MORTES

## PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

*Document support du débat sur les orientations générales*

**Version débat – Janvier 2025**



## Sommaire

Préambule : Le contenu du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).....	3
Axe 1/ Assurer l'avenir : se loger, bien vivre-ensemble et travailler.....	4
1A/ Stimuler l'offre de logement pour l'habitat permanent et assurer un équilibre générationnel	4
1B / Assurer des bonnes conditions de fonctionnement pour tous .....	5
1C/ Renforcer la dynamique économique et touristique .....	8
Axe 2/ Assurer un développement réfléchi qui répond aux défis de la transition climatique .....	10
2A/ Assurer un urbanisme de qualité dans une démarche de sobriété foncière .....	10
2B/ Conforter le cadre de vie en lien avec l'image d'Aigues-Mortes et sa renommée .....	12
2C/ Préserver la naturalité du territoire, ses paysages et lutter contre le réchauffement climatique .....	13

## Préambule : Le contenu du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

**Quel territoire voulons-nous demain ?** C'est à cette question centrale que le PADD répond, en proposant un projet définissant dans les grandes lignes le territoire dans lequel nous vivrons dans les années à venir et surtout tel que nous souhaitons le léguer aux générations futures.

Le PADD est ainsi la pierre angulaire du PLU, fruit d'une discussion politique et technique qui, par itérations successives, a permis de forger une vision forte sur les principes fondamentaux d'aménagement et de développement du territoire.

Le PADD met ainsi en perspective l'avenir du territoire aigues-mortais puis définit sa politique d'aménagement et de développement territorial pour **les 15 prochaines années**. Le bilan du PLU antérieur met en évidence un contexte général changeant (changement législatif et réglementaire, documents supra-communaux), mais aussi une inadéquation de ce dernier document avec les enjeux du territoire actuels.

Le contenu du PADD est précisé par l'article L151-5 du Code de l'urbanisme.

Ainsi, la loi définit clairement la responsabilité du PADD dans le PLU : il porte l'ambition politique pour le territoire et la décline en orientations générales et objectifs d'aménagement et de développement. Le PADD est la pièce du PLU dans laquelle la commune identifie et exprime sa vision de l'aménagement et du développement de son territoire pour les années à venir et qui sera traduite ensuite dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation et le règlement écrit et graphique.

## 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

#### Constats/Enjeux :

Aigues-Mortes, pôle structurant de bassin de proximité inscrit dans le SCoT Sud Gard, connaît un déséquilibre dans le maintien de sa population et le parc de logement répondant aux besoins des habitants. En effet, la commune connaît une croissance démographique de 0.22% en moyenne par an sur la période 2013-2019 soit une chute depuis la période 2008-2013 (1.38% par an). En cause, la nette baisse du solde migratoire, principal facteur de croissance de la population d'Aigues-Mortes. A cela s'ajoute un solde naturel négatif en raison de l'évolution de la structure de la population. En effet, le phénomène de vieillissement de la population et la baisse de la part des jeunes (la part des plus de 65 ans a augmenté de 10% en 5 ans et en parallèle, la part des 20-44 ans a diminué de 90.5%), freine le renouvellement de celle-ci.

Ce ralentissement démographique est également en partie dû à la pression foncière : rareté des biens immobiliers d'habitation sur le marché (tant en localisation qu'en acquisition) et des prix élevés. Le marché de l'immobilier d'Aigues-Mortes présente des niveaux de prix les plus hauts du département au vu de sa localisation proche du littoral. La commune est en plus confrontée à une croissance importante des résidences secondaires. En effet, la part des résidences principales a évolué de +4% en 5 ans et sur la même période (2013-2019), la part des résidences secondaires a évolué de +19%. Sur les chiffres de 2021, le nombre de résidence secondaire reste stable et une faible croissance des résidences principales se dessine. La production de logements est captée plus par les résidences secondaires que pour les habitants permanents. De plus, la baisse du taux de logement vacant au sein du parc de logement accentue la tension sur celui-ci qui rend moins accessibles les logements pour les ménages souhaitant rester (décohabitation, agrandissement des ménages par exemple) et s'installer sur la commune. La remobilisation des logements vacants est un enjeu pour Aigues-Mortes en particulier la remise sur le marché de logement dans le centre-ville. En parallèle, la taille des ménages sur la commune diminue (2.17 personnes/ménage en 2021, 2.18 personnes/ménage en 2019 et 2.23 personnes/ménage en 2013). Cette dynamique entraîne des besoins en logement pour les personnes déjà résidentes, c'est le phénomène de desserrement des ménages (décohabitation des jeunes, divorce, veuvage ...). En effet, la croissance récente du nombre des ménages est en majorité due à ce phénomène.

Sur le volet mixité sociale, la commune compte 11% de logements sociaux en 2020. L'enjeu est de poursuivre l'effort de production des logements sociaux, abordables, inclusifs, etc. dans un principe de solidarité territoriale. Le territoire est voué à accueillir de multiples profils de ménages avec des besoins spécifiques. L'objectif est de favoriser la constitution d'une offre résidentielle davantage adaptée à la demande et aux besoins des ménages, afin de fluidifier les parcours résidentiels et de favoriser l'accès au logement pour les habitants permanents.

La réponse à ces enjeux doit passer par un élargissement de l'offre de logements (logements accessibles à tous, diversité dans la taille des logements, ...), garantir un parc de logements attractifs et adaptés à tous pour maintenir la population et amorcer son renouvellement. Cette production de logements permettra également de maintenir un parc de logement permanent pour contenir la hausse des résidences secondaires (maîtrise par la politique publique, logements sociaux et abordables, etc.

). Produire des logements adaptés aux ménages vivants et souhaitant vivre sur la commune en anticipant le desserrement des ménages est un enjeu majeur : produire davantage de petits logements pour diversifier l'offre par un rééquilibrage face à la prépondérance de grands logements sur la commune et adapter en fonction des besoins le parc existant.

Cette nouvelle offre de logements devra être accompagnée par un renforcement des services mis à disposition pour les habitants. Aigues-Mortes est bien pourvue dans ce domaine, avec une offre qui touche non seulement sa population, mais aussi les communes alentour (cinéma, halles des sports, stade, médiathèque, etc.), affirmant ainsi son rôle de pôle structurant et contribuant à son attractivité. D'une façon générale, l'organisation des équipements et services publics doit être aussi réfléchi en cohérence avec la croissance démographique et le développement urbain qui y est lié (accès aisés et sécurisés, rapprochement logements/services, mutualisation des dessertes et stationnements...).

### **Orientations générales du PADD :**

- **Soutenir un rythme de production de logements tout type confondu** en produisant 53 logements/an en moyenne soit environ 800 logements supplémentaires en 15 ans et ainsi stabiliser la croissance démographique à environ 0.3% sur les 15 prochaines années pour assurer la réponse aux besoins des ménages, le dynamisme et les équilibres de la commune, et le maintien des équipements publics, en particulier les équipements scolaires.
- **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 (accessibilité ...) en visant un objectif de 30% de logements locatifs sociaux et abordables à produire sur les 15 ans du PLU.
- **Diversifier l'offre en logements pour faciliter le parcours résidentiel complet sur la commune et répondre aux besoins** : accentuer la part des petits logements pour les jeunes, ménages sans enfants, personnes âgées tout en continuant à développer le parc des plus grands logements pour les familles, logements spécifiques adaptés...
- **Accompagner l'accueil des personnes âgées** avec des structures d'accueil adaptées innovantes.
- **Promouvoir dans les opérations d'aménagement d'ensemble de la mixité intergénérationnelle** et des logements aidés.
- **Conforter l'attractivité du centre-ville** notamment à travers la rénovation du parc de logements existants.

## **1B / Assurer des bonnes conditions de fonctionnement pour tous**

### **Constats/Enjeux :**

Les routes D62 et D979 constituent les deux entrées principales dans le territoire de la Camargue Gardoise dont fait partie Aigues-Mortes. L'analyse des comptages montre une part croissante des flux en particulier durant la saison touristique (+63% en août par rapport à la moyenne annuelle). Ces axes routiers très fréquentés, ne présentent pas de réserve de capacité. La commune compte deux entrées majeures depuis ces axes structurants : Chemin-de la Pataquière et route de Nîmes. Ces axes

convergent tous vers le centre-ville qui connaît une saturation des flux lors des déplacements pendulaires et en période estivale (juillet et août en particulier). Ces flux intenses sont également des facteurs de pollution et de nuisances. La traversée du canal par seulement deux ponts (« Pont Rouge » et « Pont de Provence ») renforce la difficulté d'accès à la zone urbaine. Pour répondre à la problématique de congestion des axes routiers majeurs, la commune souhaite créer une 3<sup>e</sup> entrée de ville via le Chemin du Mas d'Avon depuis la RD979 afin de diffuser les flux vers le centre-ville.

Du fait de son organisation urbaine, le territoire dispose d'un maillage viaire secondaire peu développé et souvent en impasse, contraignant également les déplacements interquartiers. Le renforcement et le développement du maillage viaire de la commune d'Aigues-Mortes est un enjeu primordial pour l'optimisation de son fonctionnement et des déplacements en son sein. La réorganisation du réseau viaire doit permettre de réduire la circulation de transit en centre-ville et de mieux organiser la desserte des quartiers. L'évitement des flux dans le centre-ville d'Aigues-Mortes passe également par une réflexion globale sur l'organisation des stationnements et la facilitation de l'accès aux parkings de délestage. Cette réflexion s'intègre dans la démarche de label Grand Site de France sur la thématique gestion de la fréquentation et amélioration des conditions d'accueil des touristes.

La voiture tient une place encore prépondérante dans la zone urbaine et la forte attractivité touristique d'Aigues-Mortes demande des aménagements de mobilité notamment à proximité du centre historique. La commune compte 1500 places de stationnements réparties sur 6 parkings principaux. Toutefois, l'offre en stationnement est insuffisante pour pouvoir répondre aux flux des estivants, tout en maintenant une offre de stationnement adaptée aux besoins des résidents, dont 1/4 réside intramuros. L'analyse de la fréquentation montre que les taux d'occupation les plus forts sont relevés pour les stationnements au plus près des remparts. Les stationnements situés au plus près de la ville intramuros dirigent les voitures vers le centre historique. Pour délester le centre-ville d'une partie des flux véhicules, le report des voitures et des bus touristiques sur d'autres lieux est un objectif majeur, qui ne pourra constituer un "report" de l'offre de stationnement que sous réserve de disposer de capacités suffisantes au regard des contraintes environnementales (zones humides essentiellement). La commune compte également des capacités de stationnement pour l'accueil des campings caristes aux pieds des remparts. Les capacités d'accueil pour ce type de véhicules sont insuffisantes au regard de l'attractivité touristique de la commune. Pouvoir compléter cette offre est également un projet dans le cadre du schéma directeur de circulation et de stationnement de la Camargue Gardoise.

Sur le volet transport collectif, la commune bénéficie d'une gare ferroviaire et d'une liaison entre Nîmes et le Grau-du-Roi. La ligne ferroviaire permet de rejoindre Nîmes en 40/45 min au lieu de plus d'une heure en voiture. A l'échelle de l'intercommunalité, la gare d'Aigues-Morte est une porte d'entrée du territoire. La gare enregistre d'ailleurs en croissance de sa fréquentation (3500 voyageurs en 2016 à 5300 en 2018). La modernisation de la ligne permettra à terme une croissance de la fréquence du nombre de train. L'infrastructure localisée à deux pas du centre historique est un atout pour le développement de la multimodalité sur le territoire en lien avec le développement d'une gare routière. L'amélioration des transports en commun entre Aigues-Mortes, la Grande-Motte et le Grau-du-Roi constitue également un enjeu pour limiter les déplacements automobiles. Actuellement, deux lignes interurbaines d'autocars desservent la commune. Cette réflexion est portée à l'échelle du Grand Site et de l'intercommunalité.

En alternative à la voiture, la géographie de la commune est propice au développement des modes doux et à la mise en réseau des cheminements existants. En effet, le canal du Rhône à Sète constitue un axe majeur potentiel pour les déplacements sans voiture et c'est un des rares axes est/ouest du grand territoire. Le Vidourle constitue également un axe important. A l'échelle communal et intercommunal, le vélo présente un enjeu fort pour les déplacements à la fois du quotidien et touristiques. La Petite Camargue dispose d'un maillage important de grands itinéraires cyclables. Les

ruptures d'aménagement ne facilitent pas l'usage quotidien du vélo entre les communes et à l'intérieur de celles-ci. De fort enjeux de sécurisation ont été identifiés pour le franchissement des ponts à Aigues-Mortes en particulier le Pont Rouge (qui n'est pas adapté pour les flux des modes actifs) et pour finaliser la liaison entre la Viarhona et Le Grau du Roi ou la RD62 b vers l'Espiguette. Pour répondre à ces enjeux, le PLU prévoit la poursuite du réseau mode doux sur la commune en particulier par l'aménagement des berges du canal et la mise en réseau de liaisons interquartiers. La commune bénéficie aussi d'un potentiel de mobilité sur l'eau, en effet, la diversification des possibilités de déplacement en transport en commun est un enjeu à l'échelle intercommunale : le développement de navette bateaux de desserte entre un parking relais nord et centre historique d'Aigues-Mortes constituent un point de réflexion à l'échelle du Grand Site. La mise en place d'alternative aux déplacements motorisés s'intègre dans le schéma directeur de circulation et de stationnement de la Camargue Gardoise.

### **Orientations générales du PADD :**

- **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/ Nord et Centre et ainsi capter les flux en amont du centre-ville par des parkings de délestage.
- **Développer une offre en stationnement complémentaire** à celle du centre-ville pour soulager les aires de stationnement en centre-ville (par exemple, création d'un parking aux abords du pôle Constance ou en entrée de ville nord pour accueillir les bus et véhicules de tourisme).
- **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 dans le secteur.
- **Réorganiser l'offre en aire de camping-car sur le parking Mézy** pour une meilleure organisation fonctionnelle des flux.
- **Améliorer le maillage viaire inter-quartier** en créant des liaisons par le biais notamment d'opérations d'ensemble facilitant les circulations quotidiennes.
- **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 viaRhona, **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.
- Permettre **l'aménagement sur le Pont Rouge** pour mettre en sécurité les cyclistes et les piétons en coordination avec le Conseil Départemental.

## 1C/ Renforcer la dynamique économique et touristique

### Constats/Enjeux :

Par ses richesses patrimoniales et naturelles, la commune d'Aigues-Mortes, labellisée Grand Site, bénéficie d'une attractivité touristique reconnue. Le tourisme étant la filière économique majeure du territoire, la commune compte un nombre important de commerces, de restaurants, d'hébergements marchands ainsi que de résidences secondaires. La commune est donc bien pourvue dans ce domaine. En matière de développement économique, la présence de la ZA Terres de Camargue permet à la commune d'être pourvoyeuse d'emplois dans d'autres secteurs d'activités (artisanal, industriel, tertiaire). Aigues-Mortes compte 77.6% d'actifs en 2019 et un taux de chômage en baisse depuis 2013. Avec un taux de concentration d'emploi en croissance, Aigues-Mortes a produit de l'emploi entre 2013 et 2019.

La ZA Terres de Camargue, zone d'intérêt intercommunal, fait face à des problématiques de spéculation foncière qui nuit à l'occupation de l'ensemble du foncier. La zone d'activité compte encore du potentiel de commercialisation mais pas en foncier à proprement parlé car la zone ne dispose pas de dent creuse. La ZA Terres de Camargues est un atout pour renforcer le rôle d'Aigues-Mortes dans le bassin économique et d'emploi de l'intercommunalité.

Aigues-Mortes possède deux polarités commerciales : le centre-ville et la zone commerciale de la route de Nîmes. En centre-ville, les polarités commerciales sont l'intramuros qui concentre la majorité des commerces et l'avenue Frédéric Mistral peu dense. Le secteur intramuros bénéficie d'une densité importante de commerces et ceux-ci sont tournés vers la clientèle touristique (23.5% de restauration et 24.5% de services à la personne), créant une saisonnalité de l'activité commerciale impactant l'animation du centre-ville hors saison. Par ailleurs, l'intramuros regroupe des activités polarisantes telles que la mairie, la Poste, le cinéma. L'enjeu sera donc de conforter le centre-ville comme une centralité du quotidien avec des commerces et services qui pourront répondre aux besoins des habitants et ainsi avoir un développement équilibré du territoire, une complémentarité des activités et de consolider l'animation urbaine du centre-ville. Les enjeux de redynamisation commerciale du centre-ville sont notamment identifiés dans le cadre du dispositif Petite Ville de Demain. La commune compte une zone d'implantation commerciale regroupant des grandes et moyennes surfaces en entrée de ville route de Nîmes. Cette zone a une zone de chalandise qui dépasse la commune. Le secteur comporte une mixité des fonctions, l'organisation et les aménagements sont peu qualitatifs. C'est pourquoi les enjeux sur ce secteur portent sur l'encadrement et l'amélioration de l'organisation de la mixité des fonctions urbains ainsi qu'une qualification paysagère de la zone en tant que porte d'entrée de la commune.

La commune compte une offre en hébergement touristique diversifiée (camping, résidence de tourisme, hôtellerie, chambre d'hôte, aire de camping-car, port de plaisance, résidences secondaires). En répartition des nuitées, le camping représente la plus grande part des nuitées sur la saison 2020, suivi de l'hôtellerie. La part de résidence secondaire augmente depuis 2015 (20.4% en 2019) ce qui participe à la pression foncière et à la montée des prix de l'immobilier sur la commune. Sur une période court terme, une certaine stabilisation de la part des résidences secondaires s'esquisse (20.2% en 2021). L'enjeu quantitatif pour l'hébergement touristique est donc de limiter la hausse de la production de résidences secondaires au détriment des résidences principales. La montée en gamme et le développement d'hébergements touristiques qualitatifs permettra également de diversifier l'offre sur la commune. En termes d'activité touristique, le site des Salins est le plus visité suivi de sites historiques tours/remparts. La forte attractivité des paysages camarguais et du patrimoine bâti



contribue à une fréquentation annuelle sur la commune. Le maintien et la diversification de l'offre touristique est un enjeu pour les emplois sur la commune.

Aigues-Mortes est classée commune touristique par arrêté préfectoral. Elle a obtenu le classement de station classé de tourisme en 2013. C'est la 3<sup>e</sup> commune du Gard à avoir obtenu cette distinction d'excellence. Cette économie touristique est également à prendre en compte dans l'identification des besoins en logements. En effet, l'afflux touristique est quasi annuel avec une saisonnalité qui s'étend d'avril à octobre avec un pic de fréquentation en période estivale. Face à cet afflux touristique, les employeurs se voient dans l'obligation d'augmenter leurs effectifs. Le recours à la main d'œuvre saisonnière s'impose dans plusieurs secteurs d'activités. L'activité touristique génère une pression foncière supplémentaire. Les travailleurs saisonniers rencontrent régulièrement des difficultés à trouver des solutions de logement viable, du fait des loyers trop élevés ou encore d'un manque de solution d'hébergement. Sur cette thématique, l'enjeu est donc d'engager une réflexion pour répondre aux besoins en logement pour les travailleurs saisonniers.

Territoire agricole emblématique, Aigues-Mortes est dotée d'une activité agricole diversifiée : viticulture, élevage, saliculture notamment. La commune est d'ailleurs identifiée au SCoT Sud Gard comme un territoire avec des espaces de production à valeur renforcée donc stratégique. Les parcelles agricoles s'étendent sur 28% environ du territoire. À l'instar du territoire national, le nombre d'emplois pour la filière est en baisse. La filière doit également faire face à des problématiques récentes de salinisation due à la remontée du biseau salé. La riziculture reste une culture propice pour lutter contre la salinité des sols. L'enjeu réside à la fois dans le maintien de l'agriculture qui contribue à l'économie locale, à la préservation des paysages, de l'environnement et son adaptation/diversification notamment l'agro-tourisme en tenant compte des évolutions climatiques.

#### **Orientations générales du PADD :**

- **Conforter le centre-ville comme centralité** du quotidien et touristique, lieu de vie animé : maintien des commerces dans les polarités du centre-ville, diversification des commerces et services et conforter le parc de logements de résidences principales.
- **Requalifier et encadrer le développement de l'activité commerciale** en entrée de ville Route de Nîmes.
- **Orienter les grandes et moyennes surfaces commerciales sur les zones commerciales périphériques.**
- **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.
- **Favoriser le développement d'une offre en hébergement touristique privilégiant la qualité.**
- Répondre au besoin de **logements pour les travailleurs saisonniers** .
- **Accompagner la diversification des activités des Salins**, site emblématique d'Aigues-Mortes, vers de l'hébergement touristique et avec la requalification de la zone d'accueil touristique.
- **Pérenniser la filière agricole et promouvoir la production agricole locale** (activité salicole, viticulture, élevage,...), les circuits courts et la diversité des activités, favoriser la reconquête agricole.

- **Mettre en valeur le patrimoine local et vernaculaire** en lien avec l'activité agricole participant à l'identité et à la qualité du territoire.

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

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

#### Constats/Enjeux :

Le développement urbain d'Aigues-Mortes s'est réalisé ces 10 dernières années dans le tissu urbain déjà constitué. La superposition des risques et des sensibilités environnementales cadre l'urbanisation sur le territoire. L'analyse du potentiel de mutation et densification a mis en exergue un potentiel mobilisable de 4.4 ha de parcelles libres de taille significative en dent creuse. Il reste peu de parcelles de grande taille en densification. La faible surface de potentiel en densification est dû à la structure urbaine de la commune : le tissu urbain est dense. Ces parcelles constituent les dernières opportunités de foncier libre urbanisables dans le tissu, ce sont des secteurs d'importance pour le territoire. L'enjeu est de définir les composantes de ces secteurs stratégiques pour qu'ils répondent aux besoins du territoire (production de logement, qualité de l'opération, fonctionnement urbain ...). De plus, l'analyse des divisions parcellaires fait état d'un potentiel de 3 ha sur la commune. La division parcellaire concerne essentiellement des parcelles de petite taille (50% des parcelles sont inférieures à 1000 m<sup>2</sup>). Dans le cadre du diagnostic communal, le secteur de la route de Nîmes a été identifié comme un site propice pour mener une réflexion sur la mutation et du renouvellement urbain vers de la mixité fonctionnelle (dominance économique, commerciale actuellement). Ce secteur est d'autant plus important qu'il constitue une entrée de ville majeure pour la commune. D'autres secteurs ont également été identifiés avec du potentiel de renouvellement urbain pour de la vocation habitat, correspondant en majorité à du foncier public. Le territoire ne présente pas de friche remobilisable par ailleurs. La commune compte 5.8% de logements vacants en 2019, ce taux atteste de la pression foncière et du peu de potentiel de remobilisation des logements vacants. Le potentiel en densification et division foncière, de mutation et renouvellement urbain représente un potentiel de production de logements restant insuffisant pour répondre aux besoins en maintien de population et de croissance démographique.

Au regard des risques (inondation et submersion essentiellement) et sensibilités environnementales, l'urbanisation en extension sur la commune est très limitée. La commune compte un unique secteur potentiellement urbanisable en extension : le secteur du Mas d'Avon d'une superficie de 14ha environ, localisé au nord-est du territoire. Ce secteur est identifié au sein de l'espace stratégique en mutation du PPRI en vigueur, il se trouve en dehors de l'espace proche du rivage au titre de la Loi Littoral. En continuité du quartier Mas du Bosquet, à proximité du centre-ville et des équipements, ce secteur est stratégique pour assurer le maintien de la population avec notamment la production de logements nécessaires, améliorer le cadre de vie des habitants. Il s'agit de créer un quartier à vivre, dans une démarche durable et en adéquation avec son environnement naturel et paysager.

La consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers a été évaluée à 1,36 ha/an entre 2011 et 2021 La consommation d'espace a été réalisée pour la destination habitat principalement. Une grande partie de la consommation d'espace s'est réalisée à destination des logements individuels. Les

enjeux sont aussi de privilégier l'optimisation de la densité des constructions tout en tenant compte de la qualité urbaine ainsi que la préservation de la restauration de la biodiversité et de la nature en ville, les enjeux de lutte contre les îlots de chaleur, une mixité des formes urbaines afin de limiter l'étalement urbain et de réaliser des opérations exemplaires intégrant les principes de développement durable. Afin de limiter la consommation foncière et l'étalement urbain, le PLU porte l'ambition de réduire la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers et de lutter contre l'artificialisation des sols. Pour rappel, l'application de l'article 194 de la loi Climat et Résilience concernant la division au moins par deux de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers n'est à ce jour pas opposable dans un sens d'intégration aux normes supérieures opposables au PLU.

### **Orientations générales du PADD :**

- **Veiller au respect de la qualité et cohérence de l'urbanisation, réaliser des opérations de densification et/ou de renouvellement urbain ciblées** dans les secteurs stratégiques présentant un potentiel important à ce titre (superficie, localisation, accessibilité, sensibilités, ...) pour le développement du territoire en privilégiant des projets d'ensemble avec une densité maîtrisée, une mixité des typologies de bâtie, et le respect d'un minimum de 20% de logements sociaux ou abordables : secteur de la Pataquière, Chemin d'Esparron, l'ancien EID, secteur des Tennis par exemple.
- **Développer le quartier du Mas d'Avon** dans un objectif de quartier à vivre : accueillir des équipements sportifs et de loisirs à vocation communale, répondre par la production de logements à une grande part des besoins de desserrement des ménages et d'accueil de population, favoriser la mixité sociale et intergénérationnelle (dont les jeunes ménages) dans une ambition de qualité urbaine, architecturale, paysagère et de haute valeur environnementale. Créer un quartier intégré harmonieusement dans le site et fixant la lisière urbaine.
- **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.
- **Réduire la consommation d'espace prévue dans le PLU** en fixant une consommation d'espace d'au moins 50% à horizon 15 ans d'application du PLU. Environ une dizaine d'hectares seront mobilisés à vocation d'habitat et d'équipements publics.  
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) :**
  - Flécher les espaces de renaturation et de désartificialisation en lien avec les enjeux écologiques et d'adaptation climatique du territoire
  - Limiter l'artificialisation des sols
  - Accentuer les efforts de modération de consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers en faisant porter l'effort autant sur les espaces résidentiels existants et futurs (densité) que sur les autres espaces fonctionnels (économie, équipements...)
- **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 de cohérence et de qualité urbaine et d'accueil de population.** La densité moyenne minimum visée est de 30 logements/ha en moyenne en densification et en extension en tenant compte des

caractéristiques des sites (site déjà partiellement urbanisé, contraintes de topographies, intégration paysagère, problématique des circulations et du stationnement ...),

- Anticiper les besoins pour des projets d'intérêt général pour porter et accompagner l'aménagement et le développement du territoire.

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

### Constats/Enjeux :

Riche d'un patrimoine naturel et bâti exceptionnel, la commune d'Aigues-Mortes possède tous les atouts pour garantir un cadre de vie de qualité à ses habitants. La commune d'Aigues-Mortes est intégrée au label Grand Site de France de la Camargue Gardoise depuis 2014. Une partie du territoire communal est classée en « site patrimonial remarquable ». Un Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) a été engagé sur la commune (en cours d'approbation), cet outil de planification est dédié à la préservation et à la mise en valeur des sites patrimoniaux remarquables. Dans ce cadre, des projets d'amélioration de la mise en valeur du patrimoine sont précisés.

L'image d'Aigues-Mortes est étroitement associée à celle des salins et le patrimoine architectural de la Cité et sa renommée internationale font rayonner culturellement Aigues-Mortes. La place du végétal dans l'agglomération et le centre historique sont également des composantes participant au cadre de vie. Les canaux et les sites naturels classés qui délimitent le site patrimonial remarquable d'Aigues-Mortes créent un paysage de végétations basses et de zones humides. L'urbanisme ou patrimoine végétal constitue et appuie les voies de circulation principales, mais la part du végétal dans le secteur intramuros se raréfie. Les vues sur les remparts Sud et Est sont protégées par le classement des sites naturels de la Marette et de l'étang de la Ville. Aigues-Mortes compte des sites classés et protégés pour leur qualité et des sites inscrits soumis à des mesures de protection et de préservation. Le classement Grand Site de France assure une protection forte qui correspond à la volonté de maintien en l'état du site désigné tout en permettant sa gestion et sa valorisation. L'enjeu est d'harmoniser le parti pris paysager et architectural à l'échelle du Grand Site de France et de valoriser les espaces hors secteur Grand Site de France pour une qualité globale de la commune.

La commune compte 4 entrées de ville majeures aux qualités hétérogènes. 2 des entrées de ville présentent des composantes paysagères caractéristiques du paysage camarguais et identitaire d'Aigues-Mortes : étang, salins, prairies salées. Quelques constructions éparses viennent ponctuer le paysage. L'entrée de ville dite route de Nîmes est par ailleurs, marquée par un paysage commercial contrastant avec l'image d'Aigues-Mortes. La qualification des entrées de ville en lien avec l'image d'Aigues-Mortes est un enjeu pour la commune.

### Orientations générales du PADD :

- **Valoriser le centre historique** en lien avec le Site Patrimonial Remarquable et le Grand Site de France : requalifier les espaces publics autour des remparts en améliorant la qualité des aménagements et la lecture urbaine, mettre en valeur l'entrée historique de la ville et les remparts.
- **Valorisation des monuments emblématiques, protéger le patrimoine bâti remarquable** intra-muros et extra-muros en particulier l'habitat isolé traditionnel en permettant des possibilités d'évolution raisonnées (logement, activité, hébergement touristique).

- **Garantir une qualité paysagère globale qualitative, représentative de la Camargue Gardoise** afin de ne pas créer une protection différenciée entre les sites protégés (SPR, site inscrit et classé) et le reste de la commune (entrées de ville, zone d'activité, espaces publics en dehors du périmètre de protection des abords ...).
- **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 : paysages de la Camargue Gardoise, vues sur le patrimoine et la silhouette urbaine, etc.
- **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 en restituant les chemins de halage, en dégagant les abords (chemin pédestre, viaRhona, renaturation...).
- **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.

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

### Constats/Enjeux :

Aigues-Mortes est caractérisée par une grande diversité des paysages. La place de l'eau représente une part très importante de la superficie de la commune : prés-salés, lagunes, étangs, marais. Ces milieux font pour la plupart partie du cycle d'exploitation du sel (étang de la Ville, étang du Roi, Clos du Commun, Clos des Quarante Sols). Le paysage présente également une mosaïque d'espaces cultivés dans lesquels de petits massifs boisés (Pinède de Malamousque, Bois de Quincandon ou de la Fangassière, Bois des Mas du Petit et du Grand Chaumont) sont insérés. Des secteurs herbacés (prairies pâturées, pelouses...) et garrigues se détachent pour former la sous-trame des milieux ouverts et semi-ouverts. Représentatifs de la Camargue gardoise cultivée, les milieux agricoles sont principalement des zones de cultures céréalières ou des rizières (ces dernières étant en lien donc avec les milieux aquatiques et humides), et éventuellement des polycultures et des prairies temporaires. De ce fait, son territoire abrite une biodiversité riche et unique. Le maintien et l'évolution de l'état de la biodiversité sont intrinsèquement liés à la cohabitation entre activité humaine et pérennisation des espaces naturels, la maîtrise des impacts des activités touristiques et à l'adaptation au changement climatique. Du fait de la qualité écologique et de la localisation de ces espaces naturels, ces derniers correspondent généralement à des espaces remarquables au titre de la loi littoral (article L121-23 du Code de l'Urbanisme).

L'armature verte et bleue correspond au maillage des espaces agricoles, naturels et forestiers associée au réseau hydrographique et aux zones humides. Support de la biodiversité et du déplacement des espèces au sein du territoire, cette trame verte et bleue joue un rôle écologique majeur, mais assure également de multiples fonctions : paysagères, agricoles, de gestion des risques naturels et de régulation du climat. La protection des zones humides qui permet notamment une meilleure résilience du territoire face au changement climatique (protection contre les inondations, soutien d'étiage, etc.), ainsi que la protection des milieux aquatiques (lagunes, cours d'eau) sont des enjeux majeurs du

territoire. Préserver et renforcer les milieux naturels relictuels de boisements, de milieux ouverts et semi-ouverts sont également des enjeux pour le bon fonctionnement de la trame verte et bleue. Pour protéger ses atouts naturels et les paysages qui ont façonné l'identité d'Aigues-Mortes, ces milieux devront être connectés entre eux afin de pérenniser la présence de certaines espèces sur le territoire (corridors écologiques, préservation des zones humides, protection des structures paysagères, protection de la bande littorale des 100 m au titre de la Loi Littoral...). Certains milieux ne sont pas totalement fonctionnels, la restauration écologique est un enjeu (plan de gestion pour l'Étang de la Murette par exemple). Sur la commune, il existe un phénomène de cabanisation dans les zones agricoles. Ce mitage dans des milieux non favorables à l'urbanisation pénalisent les paysages et le fonctionnement du milieu. Enrayer le phénomène de cabanisation dans les zones agricoles est un enjeu pour le territoire.

La commune d'Aigues-Mortes voit son territoire entièrement soumis au risque inondation par l'effet de différents aléas (submersion, inondation du Rhône et du Vidourle). La commune est couverte par un PPRI (plan de prévention du risque inondation) qui régleme l'urbanisation dans les zones soumises aux risques d'inondation. La commune est aussi soumise au risque feu de forêt dont l'aléa très fort concerne tous les boisements. Anticiper les risques naturels prévisibles tels que la submersion marine et les inondations afin de protéger les habitants et les biens est un enjeu majeur pour le PLU. Les zones urbanisées de la commune ne sont pas localisées le long de la côte, le risque de submersion marine et donc les problématiques du recul du trait de côte ne se confrontent donc pas directement aux habitants et aux biens de la commune. En termes de ressource et de gestion des eaux pluviales, un schéma directeur d'eau potable a été approuvé en 2018 sur le territoire intercommunal et un schéma directeur des eaux pluviales est en cours d'élaboration au niveau intercommunal. Les capacités en assainissement sont assurées par une station d'épuration localisée au Grau du Roi qui reçoit l'ensemble des eaux usées de l'intercommunalité. Pour la ressource, l'enjeu est de la préserver et de rationaliser son usage.

Aigues-Mortes est un territoire favorable pour le développement d'énergie renouvelable. Le territoire intercommunal élabore un PCAET qui s'oriente notamment vers le développement des énergies renouvelables respectueuses des paysages, l'accompagnement de la sobriété énergétique dans les bâtiments. Dans ce cadre, des gisements sont identifiés pour développer le photovoltaïque. L'ensemble de ces gisements potentiels doit être croisé avec les contraintes patrimoniales du territoire (bâtiment classé ABF, sites classés, sites Natura 2000, arrêté de protection de biotope...), les exigences en matières environnementales et la loi Littoral, afin de permettre l'émergence de projets. Au travers du PLU, la commune s'engage dans la démarche de sobriété énergétique pour le territoire dans un objectif de participer pleinement à la transition énergétique et climatique.

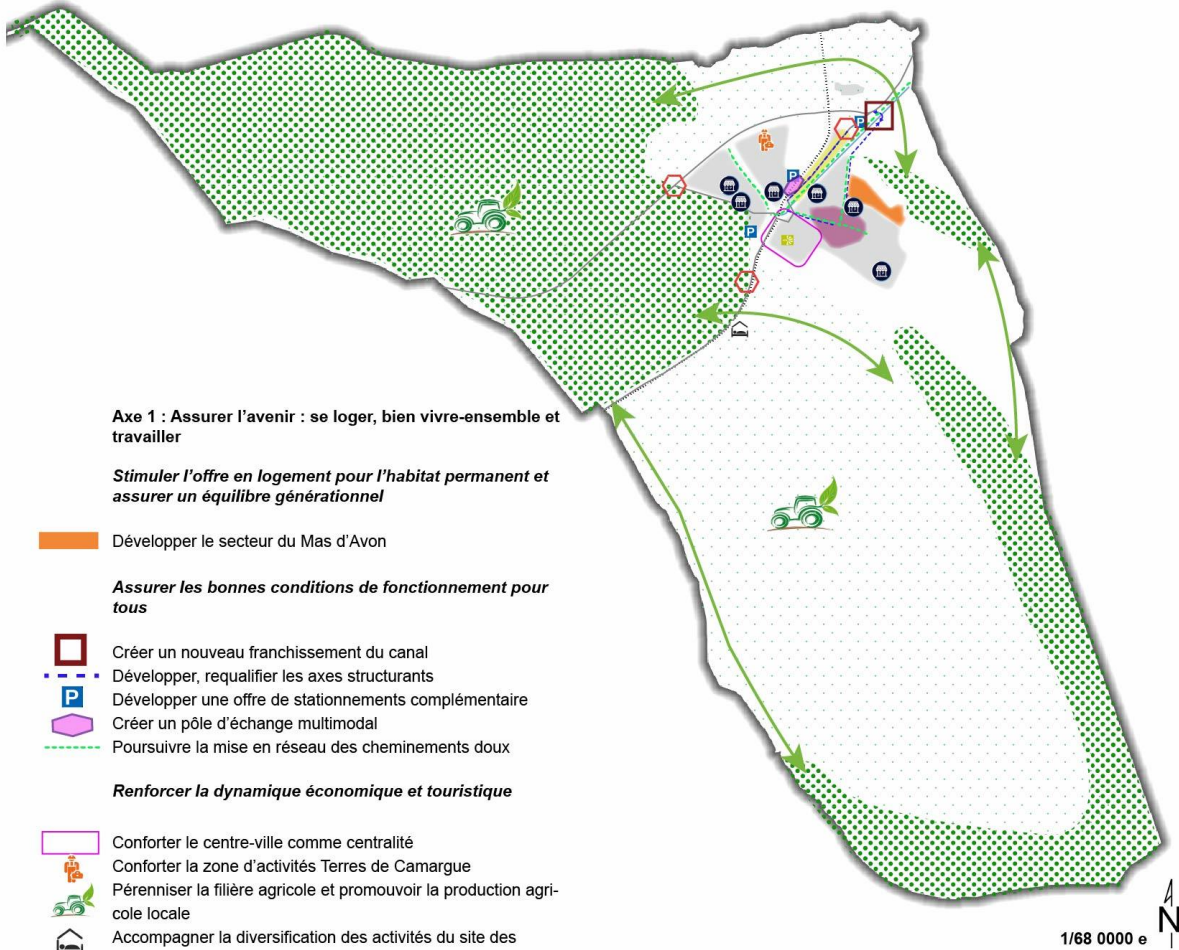
#### **Orientations générales du PADD :**

- **Préserver strictement les espaces et les milieux naturels** restants sur la commune
- Assurer les fonctionnalités écologiques des corridors écologiques : Pinède de Malamousque, Bois de Quincandon ou de la Fangassière, Bois des Mas du Petit et du Grand Chaumont, étang de la Murette, étang de Caitives, ...
- **Préserver les cours d'eau et les milieux humides associés**, espaces clefs du bio climatisme, en maintenant leurs fonctionnalités écologiques et hydrauliques et en intégrant dans les projets une marge de recul suffisante en cas d'aménagement à proximité (Vidourle, Canal de Bougidou, étang de la Murette, étang de la Ville par exemple).
- **Protéger la trame verte et bleue**, regroupant les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques, dans et en-dehors des espaces urbanisés, tout en permettant leurs mises en valeur, ainsi que la préservation et remise en bon état de certains corridors écologiques.

- **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 : prés-salés, étangs, marais, boisement par exemple.
- **Maintenir voire renforcer le maillage bocager** support de biodiversité pour une faune/flore spécifique comme support de fonctionnement écologique.
- **Assurer la protection des biens et des personnes** au regard des risques naturels prévisibles (inondation particulièrement).
- **Lutter contre les îlots de chaleur** notamment en dédensifiant certains cœurs d'îlot en particulier au sein de la Cité, en intégrant des espaces végétalisés dans les opérations, en préservant certains îlots végétalisés existants (parc privé, jardins privés ...) en zone urbanisée qui y participent.
- **Préserver les milieux naturels captant du CO<sup>2</sup>** (boisement, zones humides, zones agricoles...).
- **Promouvoir l'amélioration des performances énergétiques et environnementales** des bâtiments dans les opérations nouvelles ou dans l'existant, dans les équipements publics.
- **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** (parking, bâtiment, ...) en tenant compte de l'intégration paysagère et de la protection du patrimoine au regard des caractéristiques de la commune, et favoriser le développement des énergies renouvelables dans les nouvelles opérations (par exemple le Mas d'Avon).
- **Maintenir et restituer les continuités hydrauliques** et conserver un espace non aedificandi pour garantir l'entretien en bordure des cours d'eau/canaux/surfaces en eau et limiter l'imperméabilisation des sols (favoriser les dispositifs d'infiltration dans la gestion des eaux pluviales), de mettre en place les ouvrages en faveur des continuités hydrauliques.
- **Assurer la pérennité de la ressource en eau** en protégeant les sources d'approvisionnement et en maîtrisant l'urbanisation : optimiser les réseaux (atteindre de bons niveaux de rendement, éviter les pertes,) protéger les secteurs stratégiques de la ressource en eau, intégrer la présence de l'eau dans les projets.
- **Préserver les espaces littoraux** (loi Littoral) : protéger la bande littorale de l'urbanisation (bande des 100m dans les espaces non urbanisés, et Espaces Proches du Rivage), maintenir des coupures naturelles et paysagères entre espaces bâtis, protéger les Espaces Remarquables du littoral, les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs.



## CARTE DE REPERAGE DE CERTAINES ORIENTATIONS DU PADD CARTE DE SYNTHÈSE DES ORIENTATIONS DU PADD



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

*Stimuler l'offre en logement pour l'habitat permanent et assurer un équilibre générationnel*

Développer le secteur du Mas d'Avon

*Assurer les bonnes conditions de fonctionnement pour tous*

- Créer un nouveau franchissement du canal
- Développer, requalifier les axes structurants
- Développer une offre de stationnements complémentaire
- Créer un pôle d'échange multimodal
- Poursuivre la mise en réseau des cheminements doux

*Renforcer la dynamique économique et touristique*

- Conforter le centre-ville comme centralité
- Conforter la zone d'activités Terres de Camargue
- Pérenniser la filière agricole et promouvoir la production agricole locale
- Accompagner la diversification des activités du site des Salins vers de l'hébergement touristique

### Axe 2 : Assurer un développement raisonné et durable

*Maîtriser la constructibilité*

- Réaliser des opérations de densification/renouvellement urbain ciblées
- Développer la mixité fonctionnelle sur l'entrée de ville route de Nîmes
- Organiser et encadrer la densification/renouvellement urbain sur les secteurs favorables

*Conforter le cadre de vie en lien avec l'image d'Aigues-Mortes*

- Valoriser et caractériser les entrées de ville
- Valoriser le centre historique

*Préserver la naturalité du territoire, ses paysages et lutter contre le réchauffement climatique*

- Protéger les réservoirs de biodiversité
- Préserver et restaurer les corridors écologiques
- Protéger les grands ensembles paysagers et agricoles