



COMMUNE D'AIGUES-MORTES

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

TOME 1 1.1 Diagnostic territorial

Arrêté le 26/05/2025

Approuvé le .../.../...



Mairie d'Aigues-Mortes

Place Saint-Louis

30220 AIGUES-MORTES

Tél : 04 66 73 90 90

<https://ville-aigues-mortes.fr/>



DIAGNOSTIC TERRITORIAL

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

Document pour arrêt – 26/05/2025

TABLE DES MATIERES

PARTIE 1 : CONTEXTE TERRITORIAL.....	4
Présentation du territoire.....	5
Documents-cadres.....	7
<i>Le SRADDET Occitanie 2040</i>	<i>7</i>
<i>Le SCoT Sud-Gard</i>	<i>9</i>
<i>Le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur d'Aigues-Mortes.....</i>	<i>19</i>
PARTIE 2 : DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE.....	21
Avant-propos	22
Démographie	23
<i>Évolution de la population.....</i>	<i>23</i>
<i>Caractéristiques de la population.....</i>	<i>26</i>
<i>Caractéristiques des ménages.....</i>	<i>28</i>
<i>Synthèse</i>	<i>32</i>
Logement.....	33
<i>Caractéristiques du parc de logements</i>	<i>33</i>
<i>Caractéristiques des catégories de logements</i>	<i>36</i>
<i>Occupation des résidences principales.....</i>	<i>39</i>
<i>Le parc locatif social</i>	<i>39</i>
<i>Les constructions neuves</i>	<i>40</i>
<i>Marché local de l'habitat</i>	<i>42</i>
<i>Synthèse</i>	<i>44</i>
Économie.....	45
<i>La population active</i>	<i>45</i>
<i>Structure économique du territoire.....</i>	<i>47</i>
<i>Les filières</i>	<i>49</i>
<i>Le foncier d'activité</i>	<i>56</i>
<i>L'aménagement numérique</i>	<i>58</i>
<i>Synthèse</i>	<i>60</i>
PARTIE 3 : ORGANISATION ET FONCTIONNEMENT URBAIN	61
Structuration du territoire	62
<i>Les équipements de la commune</i>	<i>62</i>
Mobilités et déplacements	65
<i>Les déplacements domicile-travail</i>	<i>65</i>
<i>Infrastructures et accessibilité.....</i>	<i>66</i>
<i>Les transports en commun</i>	<i>69</i>
<i>L'offre de stationnement</i>	<i>70</i>

Aménagement de l'espace.....	72
<i>La construction de la ville</i>	<i>72</i>
<i>Le patrimoine</i>	<i>73</i>
<i>Formes urbaines</i>	<i>74</i>
Les grands ensembles paysagers	79
<i>La perception des paysages.....</i>	<i>81</i>
<i>Les mas dans le paysage</i>	<i>81</i>
Analyse de la consommation d'espace	85
<i>Source et méthodologie</i>	<i>85</i>
Analyse de la densification	87
<i>La méthode d'analyse</i>	<i>87</i>
<i>Les résultats de l'analyse.....</i>	<i>87</i>
Bilan du PLU.....	92
<i>Récapitulatif des surfaces inscrites dans le document d'urbanisme en vigueur</i>	<i>92</i>
<i>Récapitulatif du règlement.....</i>	<i>93</i>
<i>Bilan qualitatif des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).....</i>	<i>95</i>
<i>Bilan qualitatif des autres outils réglementaires</i>	<i>96</i>
<i>Servitude d'Utilité Publique (SUP)</i>	<i>96</i>

PARTIE 1 : CONTEXTE TERRITORIAL

PRESENTATION DU TERRITOIRE

Aigues-Mortes est située au sein de la Camargue gardoise, entité géographique de près de 40 000 ha, composée de huit communes (Aigues-Mortes, Aimargues, Beauvoisin, Le Cailar, Saint-Gilles, Vauvert, Saint-Laurent-d'Aigouze et Le Grau-du-Roi). Cette entité, située à l'extrémité Sud du département du Gard, est délimitée à l'Ouest par le Vidourle (limite départementale avec l'Hérault), à l'Est par le petit Rhône (limite départementale avec les Bouches-du-Rhône), au Nord par les Costières et au Sud par la Méditerranée.

Ce territoire, placé sous le signe de l'eau, est associé à l'image d'une nature préservée, sauvage, dont les nombreux étangs et marais abritent une faune et une flore variées. C'est pourtant un territoire fortement modelé par les activités économiques (agriculture, exploitation du sel...) et soumis à une gestion de l'eau constante et complexe.

Située dans le canton du Grau-du-Roi, la commune d'Aigues-Mortes couvre une superficie totale d'environ 5 774 hectares.

Elle est limitée :

- Au Nord par les communes de Saint-Laurent-d'Aigouze et de Marsillargues (Hérault),
- À l'Ouest par la commune de La Grande-Motte (Hérault),
- À l'Est par la commune des Saintes-Maries-de-la-Mer, au-delà du Petit Rhône
- Au Sud par la commune du Grau-du-Roi.

Le territoire communal est schématiquement divisé en deux entités :

- Les terres au Nord et à l'Ouest, sur le cordon dunaire fossile,
- Les zones palustres au Sud et à l'Est.

La commune ne dispose pas de côte maritime, mais est reliée à la mer par le chenal maritime du canal du Rhône à Sète qui se débouche au Grau-du-Roi. Elle s'ouvre par contre sur l'étang de Mauguio à l'Ouest. Étangs et marais voués à l'exploitation salinière occupent près de la moitié de la superficie totale de la commune.

Aigues-Mortes appartient à la communauté de communes Terre de Camargue, avec les communes de Saint-Laurent-d'Aigouze et Le Grau-du-Roi.

REVISION PLU

Commune d'Aigues-Mortes

LOCALISATION D'AIGUES-MORTES



Auteur : Planèd, 2022.

Source(s) : ADMIN EXPRESS@IGN, SANDRE. Fond : ESRI World Topo

Éléments de repères

- Communes
- CC Terre de Camargue
- Départements

DOCUMENTS-CADRES

Le SRADDET Occitanie 2040

Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires de la région Occitanie a été approuvé par arrêté préfectoral le 14 septembre 2022.

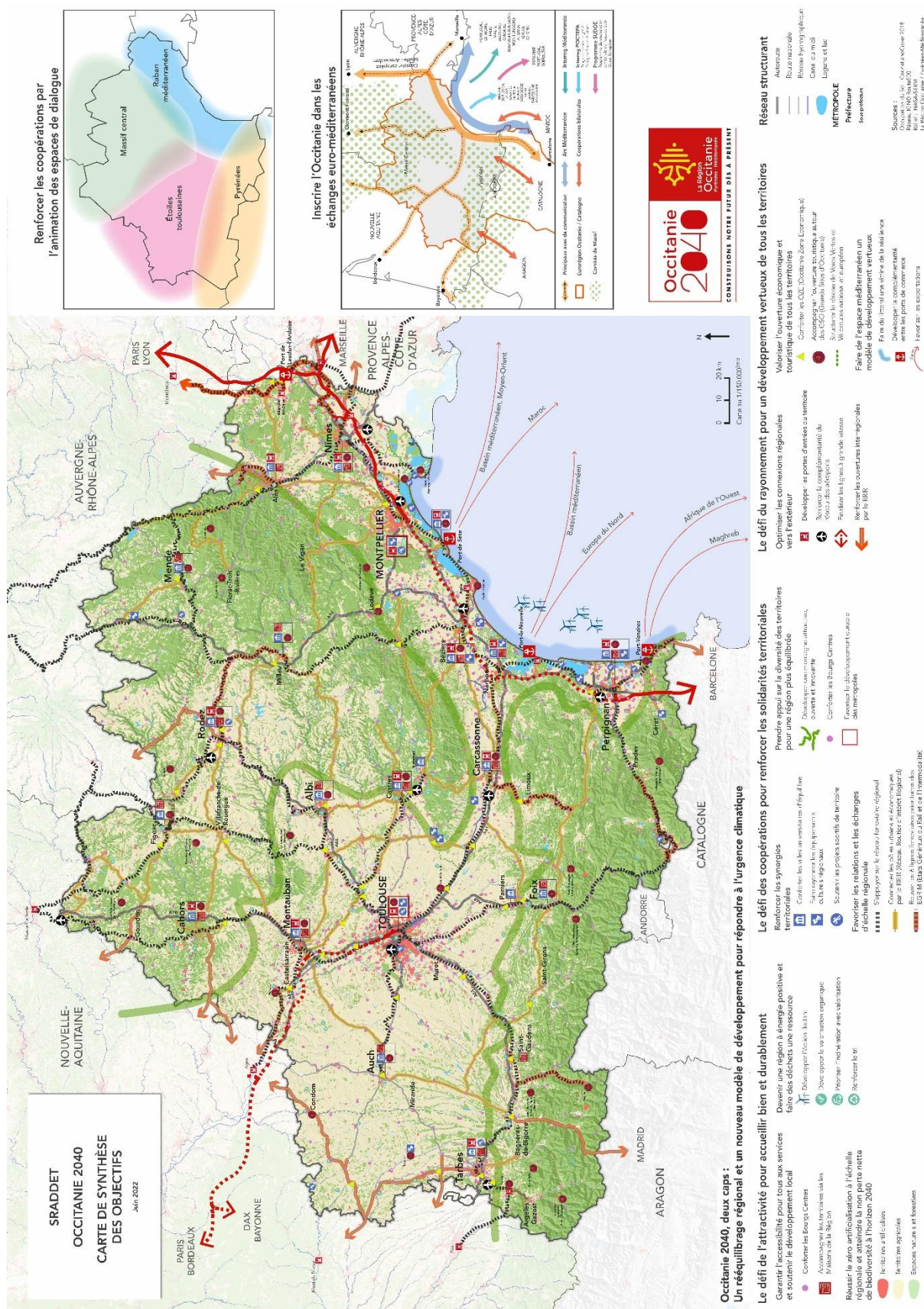
Le SRADDET incarne le projet d'aménagement du territoire porté par la Région à l'horizon 2040. Il fixe ainsi les priorités régionales en termes d'équilibre territorial et de désenclavement des territoires ruraux, d'implantation d'infrastructures, d'habitat, de transports et d'intermodalité, d'énergie, de biodiversité ou encore de lutte contre le changement climatique.

Il s'articule autour de deux axes stratégiques :

- Un **rééquilibrage régional pour renforcer l'égalité des territoires** : dans un contexte de forte attractivité démographique, le rééquilibrage suppose d'une part de limiter la surconcentration dans les métropoles en engageant le desserrement des cœurs métropolitains et d'autre part de valoriser le potentiel de développement de tous les territoires, le tout en portant une attention particulière à la sobriété foncière (privilégier l'accueil dans les territoires d'équilibre et les centres-bourgs). Ce rééquilibrage doit être opéré en termes d'accueil et d'habitat, mais aussi en termes de services publics et d'activités ;
- Un **nouveau modèle de développement pour répondre à l'urgence climatique** : l'ambition de rééquilibrage ne sera pérenne que si la Région et les territoires parviennent dans le même temps à répondre à l'urgence climatique, en favorisant un nouveau modèle de développement, plus résilient.

Ces deux grands caps régionaux sont motivés par 3 défis établis par le rapport d'objectifs :

- Le défi de **l'attractivité** : Pour accueillir bien et durablement afin de devenir la région de l'accueil.
- Le défi des **coopérations** : Pour renforcer les solidarités territoriales dans le but de devenir la région des interdépendances
- Le défi du **rayonnement** : Pour un développement vertueux de tous les territoires pour devenir la région des ouvertures.



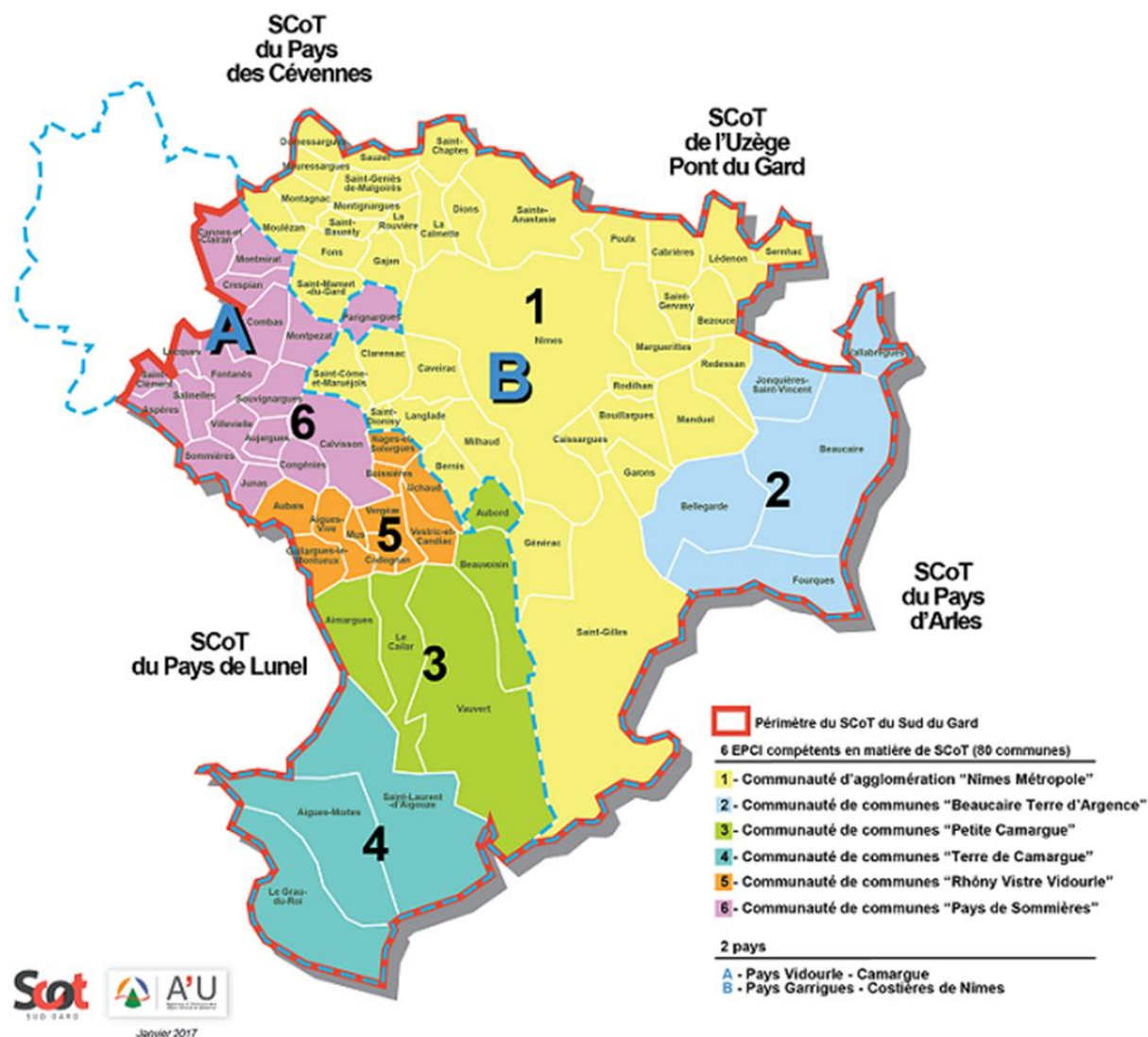
Le SCoT Sud-Gard

Appartenant à la Communauté de communes Terre de Camargue, la commune d'Aigues-Mortes est située sur le territoire du Schéma de Cohérence Territoriale Sud-Gard, approuvé le 10 décembre 2019. Celui-ci définit les orientations d'aménagement territorial à l'horizon 2030.

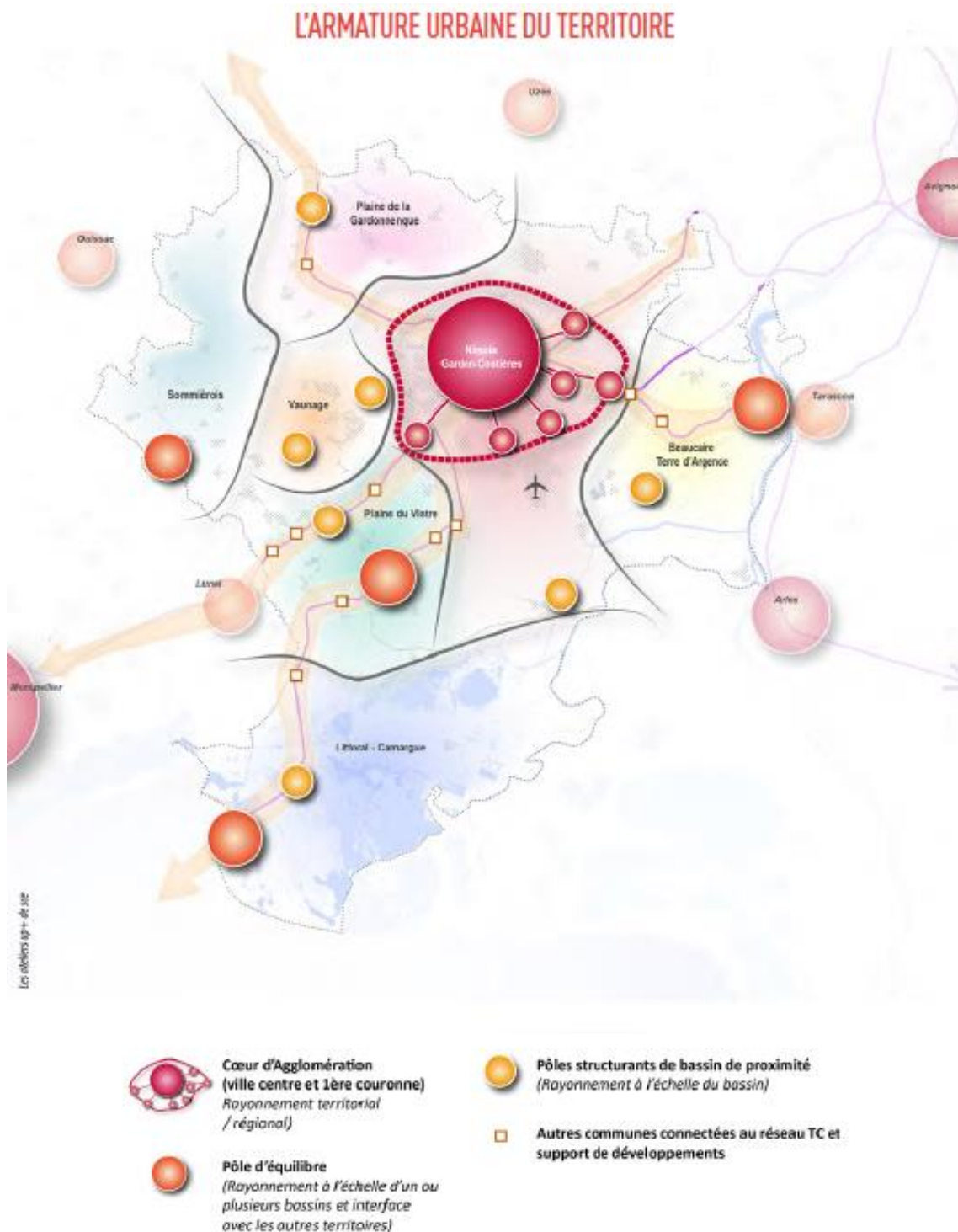
Il se compose de 6 intercommunalités :

- Communauté d'Agglomération de Nîmes Métropole
- Communauté de Communes Beaucaire – Terre d'Argence
- Communauté de Communes Petite Camargue
- Communauté de Communes Pays de Sommières
- Communauté de Communes Terre de Camargue
- Communauté de Communes Rhône – Vistre – Vidourle.

Son périmètre s'étend sur le département du Gard et intègre 80 communes, 387 163 habitants en 2018, sur une superficie de 1 700 km² (soit un quart du département du Gard).



Le SCoT Sud Gard définit des bassins de proximité, permettant la déclinaison d'orientations d'aménagement spécifique par bassin. Aigues-Mortes fait partie du bassin « Littoral-Camargue », dans lequel le Grau-du-Roi est désigné comme Pôle d'équilibre. Aigues-Mortes est identifiée comme un **pôle structurant de bassin de proximité**, cela signifie qu'elle anime son bassin de vie avec des équipements et des services, qui répondent aux besoins quotidiens ou hebdomadaires des habitants. De plus, elle est vouée à assurer un rôle de relai au développement du bassin de vie en appui du Grau-du-Roi.



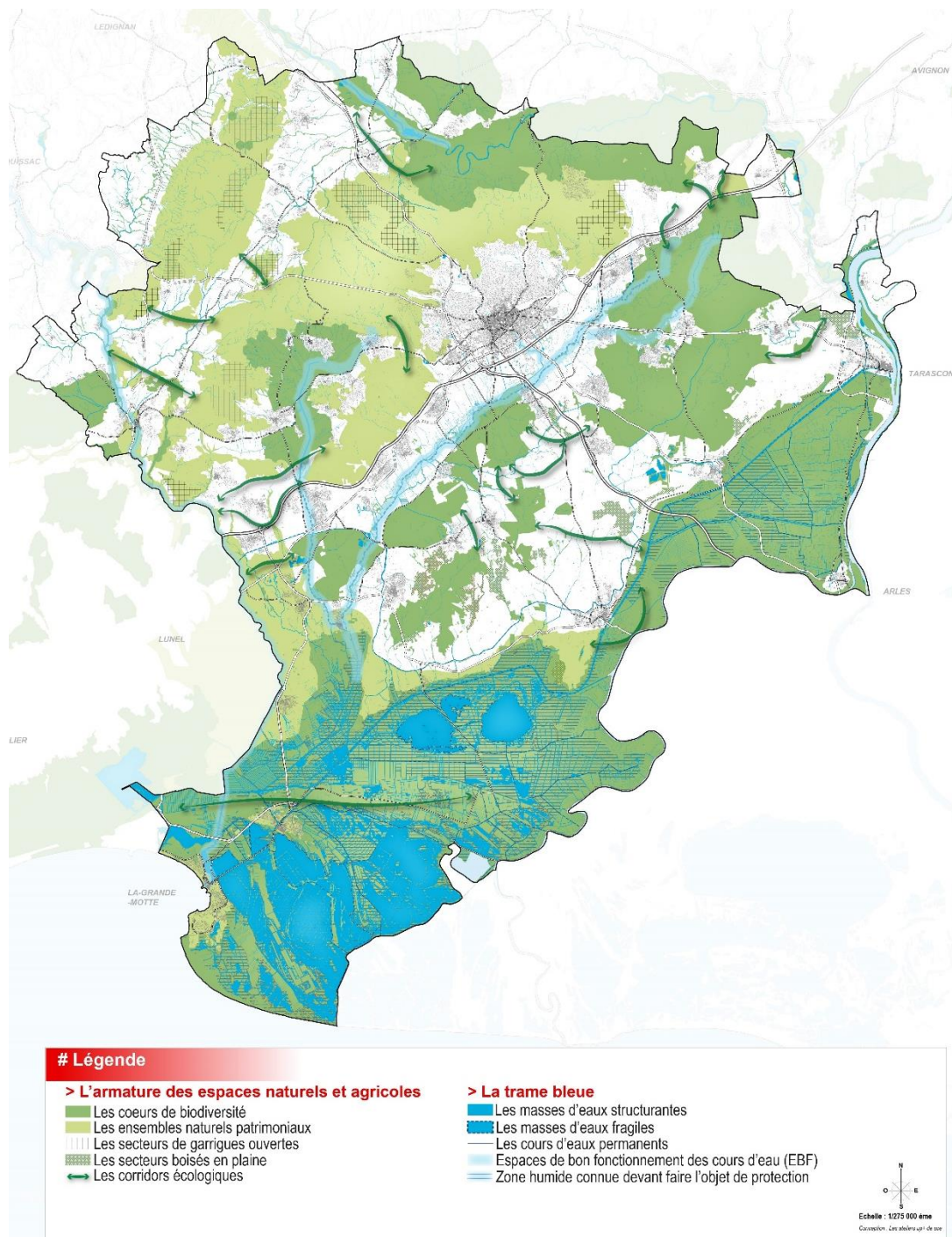
Axe 1 : Un territoire de ressources à préserver et à valoriser

Afin de préserver et de valoriser le socle environnemental et paysager du territoire, le SCoT prescrit l'interdiction de toute nouvelle construction, et d'autoriser uniquement, et de manière ponctuelle, les aménagements nécessaires aux exploitations agricoles et forestières ou les équipements collectifs d'intérêt général ou à vocation éducative, pédagogique, scientifique, touristique et de loisirs ou liés aux modes de circulation doux. Ces dispositions s'appliquent aux grands espaces de la Trame Verte et Bleue et se traduisent par une obligation des PLU d'identifier et d'assurer la protection ou la restauration des éléments naturels et semi-naturels supports de biodiversité (haies, cours d'eau, ripisylves, bosquets, milieux ouverts).

En raison de sa richesse paysagère, le SCoT fixe comme objectif la préservation et la valorisation des vecteurs paysagers du territoire. La RD979, traversant Aigues-Mortes, est identifiée dans le SCoT comme l'un des principaux axes de découverte du territoire. En ce sens, et en vue de préserver les grands paysages et les panoramas caractéristiques, il s'agit d'identifier les principaux cônes de vues depuis les routes mettant en valeur les éléments remarquables du paysage et de préserver les parcelles et les composantes paysagères, agricoles et naturelles situées au sein de cônes de vus emblématiques de toute nouvelle construction.

Pour valoriser et maintenir les alternances villes/campagne, il s'agit d'assurer, au sein du front bâti nouvellement constitué, des cheminements piétons tous les 500 m environ, et/ou des perméabilités visuelles. L'ensemble de ces perméabilités doit être orienté vers les espaces de nature voisins. Ensuite, les entrées de villes devront être traitées par un maintien des séquences ouvertes et non bâties le long des nouvelles infrastructures primaires et secondaires, et par une organisation de l'affichage publicitaire. Enfin, la préservation des éléments protégés passera par la facilitation des actions de restauration, de réhabilitation et de valorisation des éléments patrimoniaux tant dans les milieux urbains que naturels et ruraux ainsi que par une adaptation des périmètres de protection de 500 m autour des Monuments Historiques à la réalité de terrain, notamment aux enjeux de covisibilité avec les édifices concernés, et aux enjeux de qualité architecturale et paysagère.

Doté d'un réseau hydrographique étendu, le SCoT Sud Gard préconise de valoriser et gérer de manière durable la présence de l'eau sur le territoire. À ce titre, le SCoT impose, au moment de l'élaboration des PLU, l'identification et la cartographie des cours d'eau et de leurs affluents (permanents ou non) et des espaces de nature associés (ripisylves, prairies humides, roselières, zone humide, etc.).



Axe 2 : Un territoire organisé et solidaire

Le SCot envisage à l'horizon 2030 un maintien de la croissance d'environ 1 % par an à l'échelle de l'ensemble du périmètre. Cela représente ainsi l'accueil de 73 600 nouveaux habitants sur le territoire, afin d'atteindre les 448 000 habitants. Pour permettre l'accueil de ses nouveaux habitants ainsi que l'anticipation des besoins générés par le desserrement des ménages, le SCot prévoit la production de 54 000 logements, soit 3000 logements par an. 20 % de cette production sera dédiée à des logements locatifs sociaux.

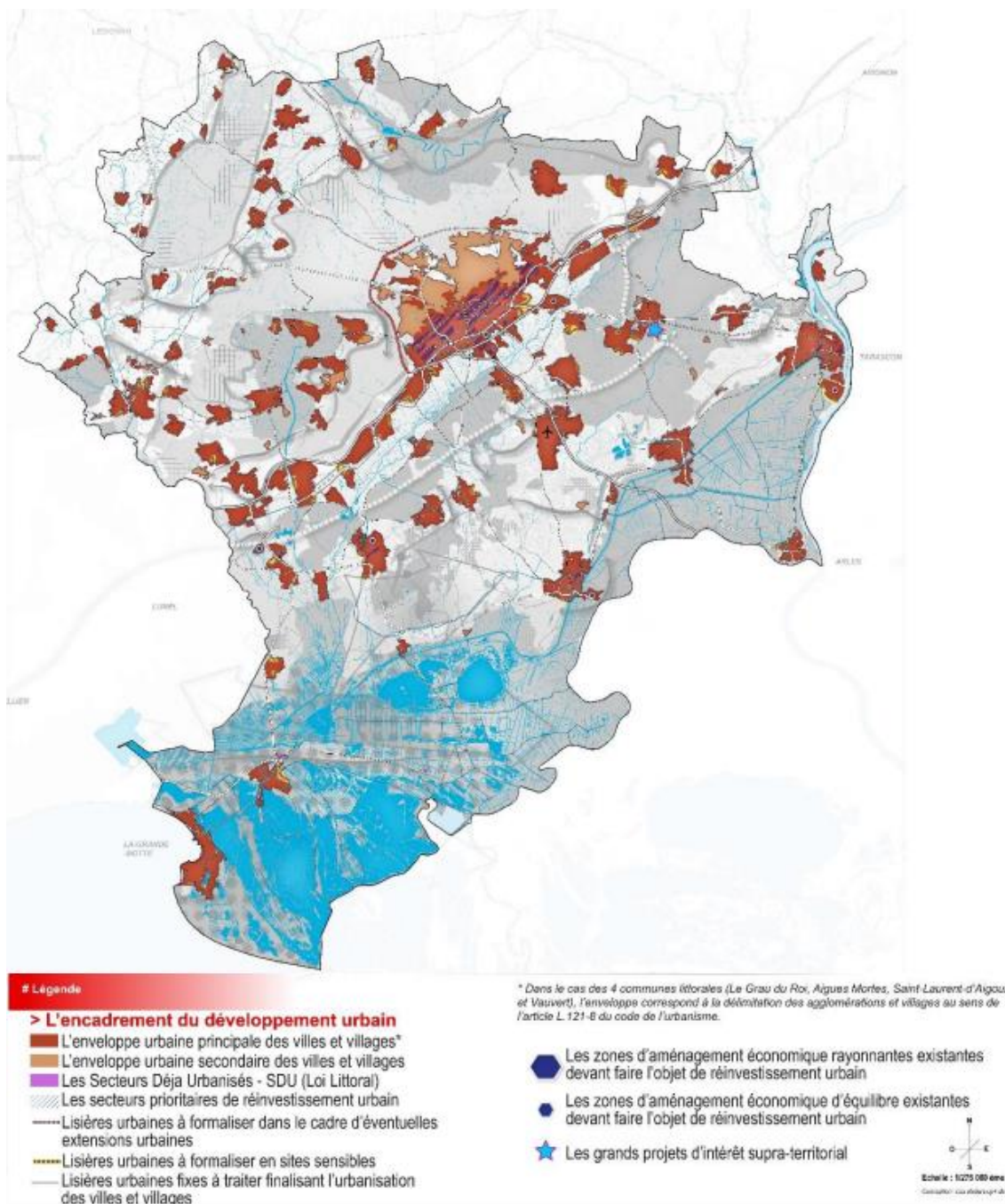
Ainsi, pour la CC Terre de Camargue, il est prévu l'accueil de 2 090 nouveaux habitants. La production de nouveaux logements entre 2018 et 2030 s'élève à 1 800, soit 150 logements par an. Le SCot impose de renforcer l'effort de modération de la consommation foncière et de lutte contre l'étalement urbain

en imposant que globalement 55 % de la production soit effectuée en renouvellement urbain, et plus spécifiquement pour Aigues-Mortes en tant que pôle structurant de bassin **40 %**. La densité communale minimale fixée est de **30 logements par hectares**. Dans une optique de consommation modérée de l'espace, le SCoT détermine le foncier mobilisable pour de l'extension urbaine, il s'élève à **12 ha** pour Aigues-Mortes.

Le SCoT fixe également comme enjeu le changement des modes de construction sur le territoire, dans le but de favoriser les projets d'excellence urbaine et de répondre ainsi aux besoins des ménages du territoire. À ce titre, les objectifs relatifs à la qualité des opérations d'aménagement devront être traduits au sein des documents d'urbanisme par la réalisation systématique d'OAP permettant d'encadrer la conception des opérations d'extension urbaine et d'ampleurs prévues en renouvellement urbain. Ainsi, les nouveaux quartiers proposeront une mixité de formes urbaines et de typologies bâties, les espaces publics de ces opérations devront atteindre 30% de la surface totale de l'opération, et les opérations groupées d'aménagement de plus de 1 ha devront respecter des prescriptions spécifiques, comme l'intégration des dispositifs collectifs de compensation du surplus de ruissellement (opérations de plus de 1 ha) ou un minimum de 30 % des surfaces cessibles non imperméabilisées ou écoaménagées (opérations de plus de 2 ha). Développement durable, gestion des eaux pluviales et mixité des fonctions de l'environnement urbain dès lors qu'il s'y prête, sont les principes à appliquer aux extensions urbaines.

Afin de renforcer l'attractivité du territoire, le SCoT prévoit une enveloppe globale de 195 ha d'espaces dédiés à la réalisation d'équipements dans les tissus urbains, dans les sites d'extension ou en continuité de l'urbanisation existante, en tenant compte de la bonne accessibilité des lieux en transports collectifs. Également, la multifonctionnalité des bâtiments et la mutualisation de l'offre de stationnement devront être favorisées. Plus spécifiquement, le SCoT définit une hiérarchisation des équipements selon les polarités de l'armature urbaine :

- 110 ha sont dédiés aux équipements d'intérêt communal ou de quartier, afin de renforcer la structuration d'une offre de proximité,
- 50 ha aux équipements d'intérêt de bassin de proximité, qui sont à implanter au niveau du cœur d'agglomération, des pôles d'équilibres et des pôles structurants de bassin de proximité, et plus précisément au sein des communes et des secteurs suffisamment desservis en transport en commun,
- 35 ha aux équipements d'intérêt territorial à implanter de manière privilégiée dans le cœur d'agglomération et les pôles d'équilibre.



Axe 3 : Un territoire actif à dynamiser

Le SCoT définit des orientations principales visant à tendre vers une stratégie coordonnée d'offre d'accueil en matière d'activités. Cette stratégie doit se faire en rééquilibrant le foncier accordé à chaque grand domaine d'activités. Ainsi, la part de foncier allouée à l'activité productive et à l'artisanat doit augmenter, alors que celle allouée aux projets commerciaux et à la logistique « classique » doit diminuer.

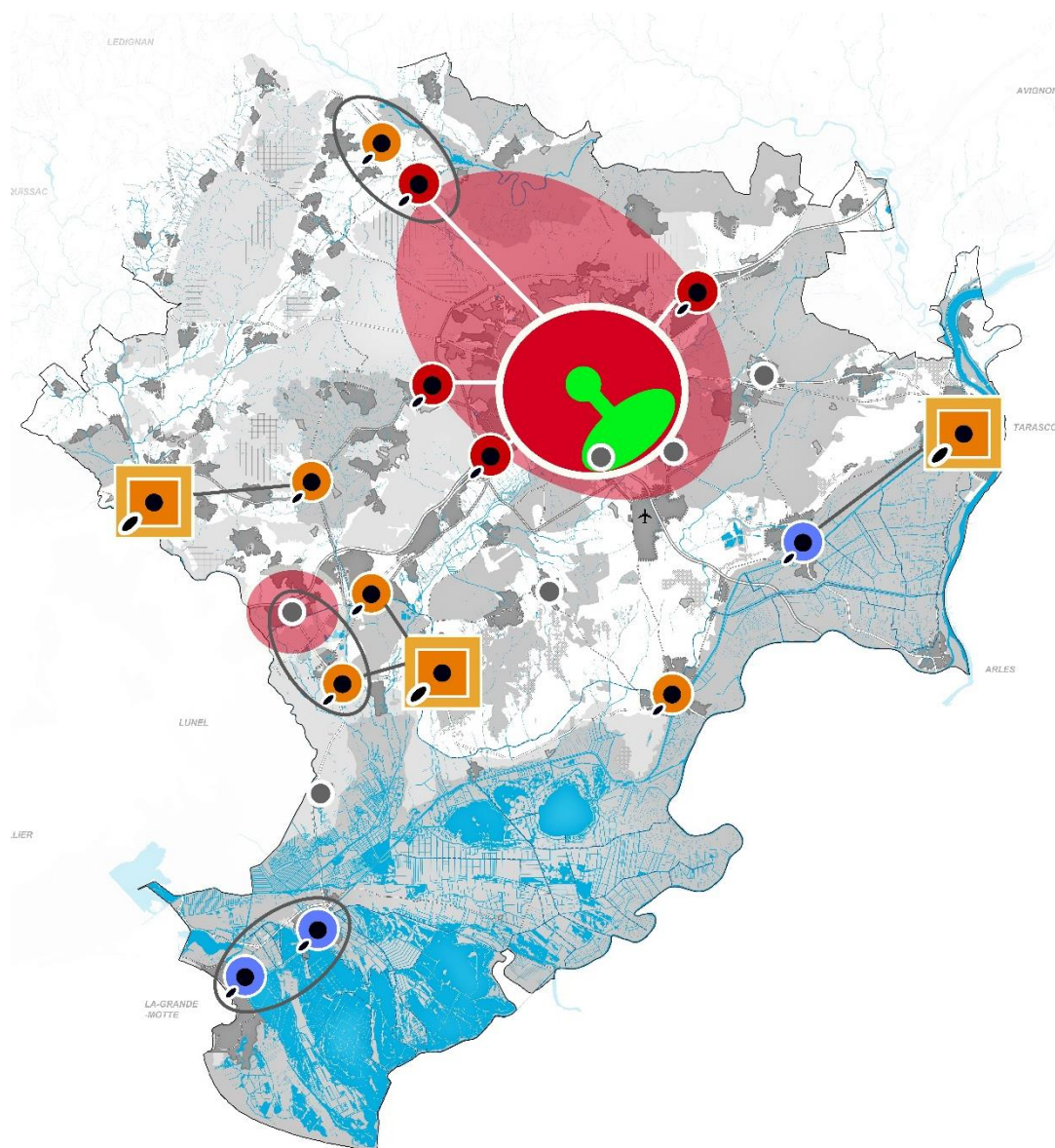
L'armature commerciale permet de garantir un fonctionnement général cohérent du territoire, notamment en termes de déplacement et d'accès aux commerces et services. En tant que support littoral et touristique, Aigues-Mortes est traitée en binôme avec le Grau-du-Roi. Il ne s'agit pas là de doubler l'offre commerciale, mais de l'organiser avec une très forte complémentarité entre les deux communes.

Par ailleurs, afin de développer une stratégie touristique, le SCoT encourage le développement d'un parc d'hébergements touristiques de qualité et l'appréhension dans les documents d'urbanisme de l'accueil touristique, notamment via des plans de circulation qui facilitent la circulation piétonnière dans les cœurs de villes. Le DOO prescrit la création systématique de pistes cyclables à l'occasion d'interventions majeures sur les voiries principales ainsi que de favoriser dans les PLU des pôles intermodaux intégrant les nouveaux enjeux de mobilité : covoiturage, véhicules électriques, voies douces, etc.

Le SCoT fixe les conditions d'aménagement des zones d'activités économiques. Seront considérés comme tels les aménagements ou projets d'aménagement dont la vocation économique est mentionnée dans le document d'entreprise, d'une superficie permettant d'accueillir au moins 2 entreprises, issues d'une volonté publique et résultant le plus souvent d'opérations d'aménagement. Elles devront également répondre aux besoins estimés et cohérente dans la consommation foncière.

Les besoins en foncier économique à horizon 2030 sont estimés à 365 ha de surface cessible. Dans un premier temps, ces besoins seront satisfaits par les parcelles disponibles dans les zones d'activités déjà aménagées, à hauteur de 125 ha, soit 80% du stock actuel et dans un second temps, au travers du réinvestissement urbain, via des opérations de requalification, de densification, de comblement de dents creuses. Le réinvestissement représentera à minima 5% des besoins, soit 12 ha cessibles. Par conséquent, le foncier économique nouveau est de 200 à 210 ha cessibles.

L'enveloppe de 260 à 280 ha de surface totale hors grand projet est répartie par EPCI. La règle de répartition prévoit 2,5 % des besoins pour la CC Terre de Camargue, soit une consommation maximale de foncier économique autorisée de 6 à 9 ha d'ici 2030. Le SCoT fixe comme objectif le réinvestissement de 15 ha de surface totale à horizon 2030 pour des activités économiques, soit un objectif minimum de contribution au réinvestissement de 1 ha pour CC Terre de Camargue.



Légende

> L'armature commerciale

● Offre structurante et ses liaisons aux offres support d'agglomération

■ Offre d'équilibre

● Support d'agglomération

● Support d'équilibre

● Support littoral et touristique

● Petite zone commerciale de périphérie

○ Offres commerciales qui fonctionnent en binôme

● Projet offre structurante

— Liaisons offre d'équilibre/offre de niveau inférieur, qui peut venir compléter l'offre d'équilibre

N
0
E
S
Echelle : 1/275 000 ème
Créographie : Géomètres S.T. de la

Axe 4 : Un territoire en réseaux à relier

Le SCot affirme l'intérêt de développer et valoriser les nouveaux modes de déplacement émergents sur le territoire, à savoir le covoiturage et l'autopartage. En accord avec la stratégie départementale en la matière, les sites favorables au covoiturage devront être identifiés et aménagés au niveau des portes d'entrée des grands axes viars (échangeurs autoroutiers en particulier), des polarités de l'armature urbaine, des parkings relais et autres zones informelles improvisées déjà existantes.

L'offre de desserte locale en transport public devra d'ailleurs être adaptée au contexte territorial, de la demande et des besoins. Pour ce faire, elle doit être définie à l'échelle de chaque bassin du territoire

et en complémentarité de l'offre ferroviaire si elle existe, connectée aux interfaces multimodales, et enfin, être un support de requalification de l'espace public.

Le SCoT définit un réseau viaire lisible et hiérarchisé à l'échelle du territoire, notamment dans le but de faciliter et fluidifier les circulations sur le territoire. En ce sens, il s'appuie sur les grands axes routiers existants et cherche à le compléter dans les secteurs insuffisamment desservis. Aigues-Mortes est concernée par deux niveaux de voiries :

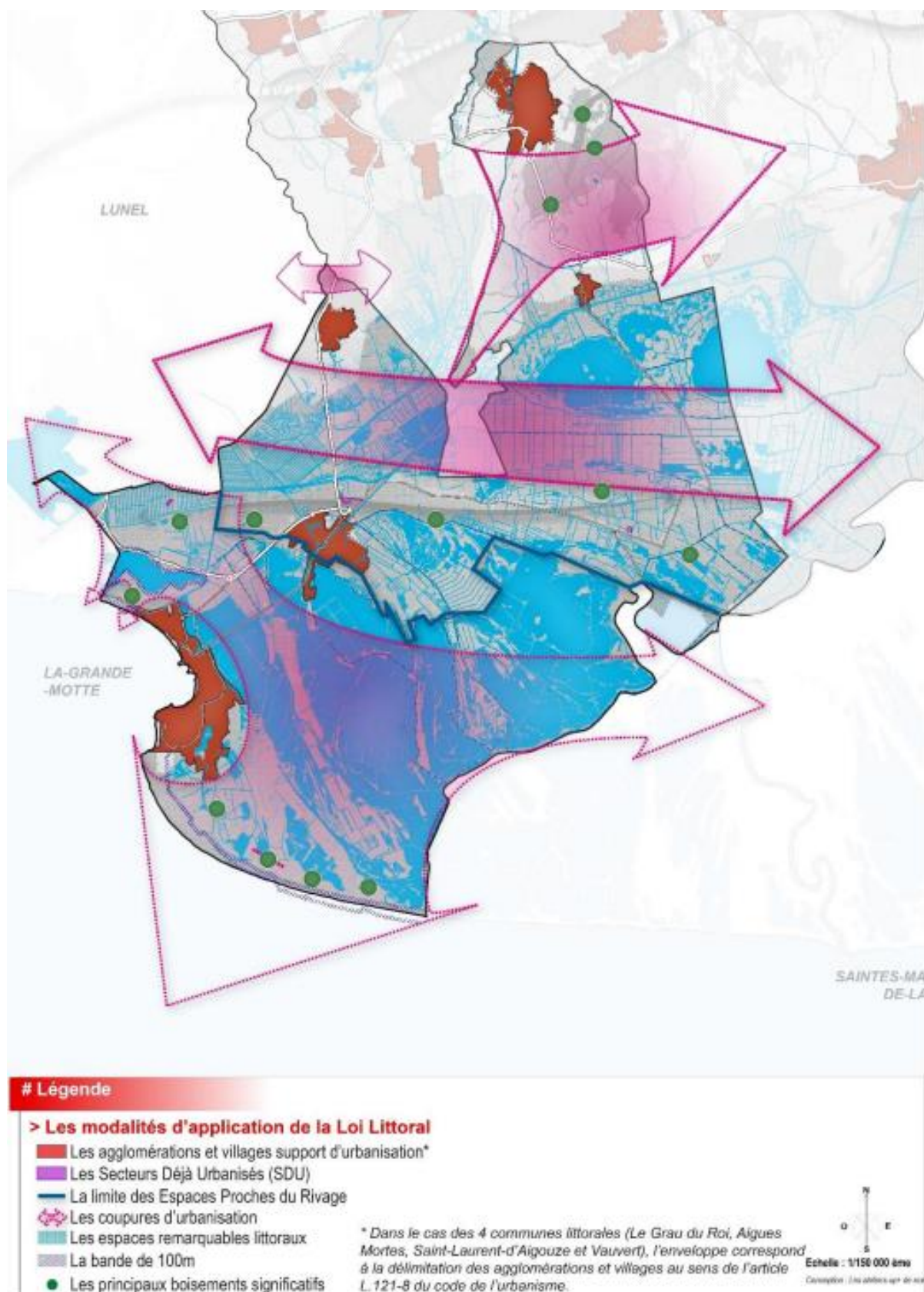
- Les voies de niveau 2, c'est-à-dire le réseau structurant qui permet de relier les communes du cœur d'agglomération. Il s'agit de la RD62 ;
- Les voies de niveau 3, c'est-à-dire les routes permettant de relier les pôles d'équilibre au cœur d'agglomération. Il s'agit de la RD979.

En cohérence avec l'ensemble des orientations définies précédemment, le SCoT définit une politique de stationnement accompagnant la stratégie de déplacement. Elle se base sur le renforcement du stationnement aux abords des polarités et des équipements structurants du territoire. Il s'agit de proposer systématiquement une offre suffisante et en accord avec les environs du site afin de répondre aux besoins des espaces urbains comme naturels afin de limiter l'engorgement des espaces par du stationnement sauvage, souvent néfaste pour la qualité de ces espaces, et d'intégrer dans chaque programme des places destinées au stationnement vélo et deux roues motorisés. Également, des règles de stationnement cohérentes avec le niveau de desserte du réseau de transports collectifs devront être édictées, notamment sur les secteurs en renouvellement urbain et en densification de manière à favoriser l'usage des transports collectifs.

En parallèle de la stratégie d'amélioration de l'offre par le renforcement et la requalification des infrastructures, il est important de proposer des outils pour « réguler » les mobilités au sein du territoire. En effet, le « simple » investissement ne sera pas suffisant pour optimiser les infrastructures publiques, il est nécessaire en parallèle de créer des conditions pour favoriser la mobilité volontariste souhaitée. Le SCoT prévoit donc une enveloppe globale de 425 nouveaux hectares pouvant être consommés pour la réalisation de son projet global de mobilité, à répartir de manière coordonnée et cohérente entre les différents acteurs de la mobilité agissant sur le territoire. Pour rappel, cette enveloppe n'inclut pas les nouvelles routes nécessaires à la desserte des quartiers.

Modalités d'application de la Loi Littoral

Aigues-Mortes est l'une des quatre communes du SCoT à être soumise à la Loi Littorale. Le SCoT Sud Gard décline ainsi les modalités d'application de la loi qui s'applique sur les communes littorales de son territoire. Elles sont ensuite tenues de traduire au sein de leur document d'urbanisme dans un rapport de compatibilité. Les modalités relatives à la loi Littoral (espaces remarquables, coupures d'urbanisation, parcs et ensembles boisés les plus significatifs, inconstructibilité dans la bande des 100m, espaces proches du rivage et principe de continuité de l'urbanisation) sont traduites spatialement.



Le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur d'Aigues-Mortes

Aigues-Mortes dispose d'un Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) qui s'applique sur le secteur du Site Patrimonial Remarquable (SPR). Le dossier de PSMV a été arrêté par délibération du **24/02/2022**.

Créé par l'arrêté interministériel n° MCC L 0500667A du 13 septembre 2005, partie du territoire de la ville d'Aigues-Mortes classée « Secteur Sauvegardé » en application de la loi n°62-903 du 4 août 1962, couvre une superficie de 69 hectares. Parmi ceux-ci les canaux occupent 8,5 hectares et la ville intra-muros proprement dite 17 hectares.

Conformément à la loi n°2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de création, à l'architecture et au patrimoine (dite loi « LCAP »), la dénomination « secteur sauvegardé » a été remplacée par « site patrimonial remarquable ». Le SPR est une zone définie comme un « *secteur présentant un caractère historique, esthétique ou de nature à justifier la conservation, la restauration et la mise en valeur de tout ou partie d'un ensemble d'immeubles* ».

La proposition de délimitation du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur du 7 mars 2005 a été retenue pour le cadre réglementaire. Elle repose sur l'évolution historique du XIX^e siècle. L'espace protégé intègre :

- 1/ Le faubourg de la Fraternité à l'ouest,
- 2/ le quartier de la Gare au nord,
- 3/ l'avenue Frédéric Mistral, l'avenue de la Liberté et le faubourg du 12 avril au nord-est,
- 4/ le Faubourg National, y compris les équipements sportifs, à l'est,
- 5/ les remparts et la ville intra-muros au sud,
- 6/ le quartier de la Pêcherie à l'extrême sud du PSMV,
- 7/ le port au cœur du centre ancien.

Les voies routières, la voie ferrée et les canaux sont également inscrits dans le périmètre.



Le PSMV est un document de planification prévu pour assurer la sauvegarde et la mise en valeur des sites patrimoniaux remarquables. Il peut être établi sur tout ou partie d'un site patrimonial remarquable. Sur le périmètre qu'il couvre, **le PSMV tient lieu de PLU**. Il comprend entre autres un règlement, et peut comporter des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) relatives à des immeubles bâtis ou non bâtis ou ensembles d'immeubles, assorties le cas échéant de documents graphiques.

PARTIE 2 : DIAGNOSTIC SOCIO- ECONOMIQUE

AVANT-PROPOS

Dans le cadre de l'élaboration du diagnostic territorial d'Aigues-Mortes, il a été choisi d'analyser les composantes du territoire sous plusieurs échelles : communale et intercommunale.

L'échelle de l'IRIS (découpage INSEE) n'a pas été exploitée, car Aigues-Mortes ne comporte que deux IRIS.

Les communes de Saint-Laurent-d'Aigouze et Le Grau-du-Roi ont été retenues en tant que territoire de comparaison afin d'enrichir l'analyse.

Les chiffres de population, logement et économie analysés dans ce document sont issus du recensement de la population 2018 de l'INSEE, publié à l'été 2021. D'autres sources ont été mobilisées en complément (Sitadel, RPLS, etc.), elles sont précisées au fil du document.

Les analyses portant sur la démographie proviennent de statistiques de population municipale, à ne pas confondre avec les populations légales.

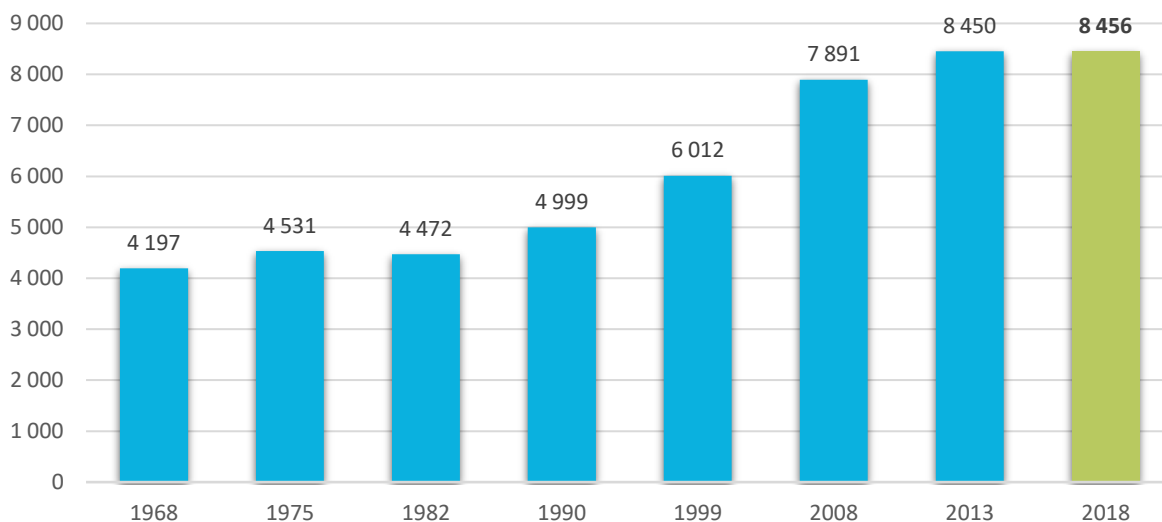
DEMOGRAPHIE

Évolution de la population

Évolution démographique

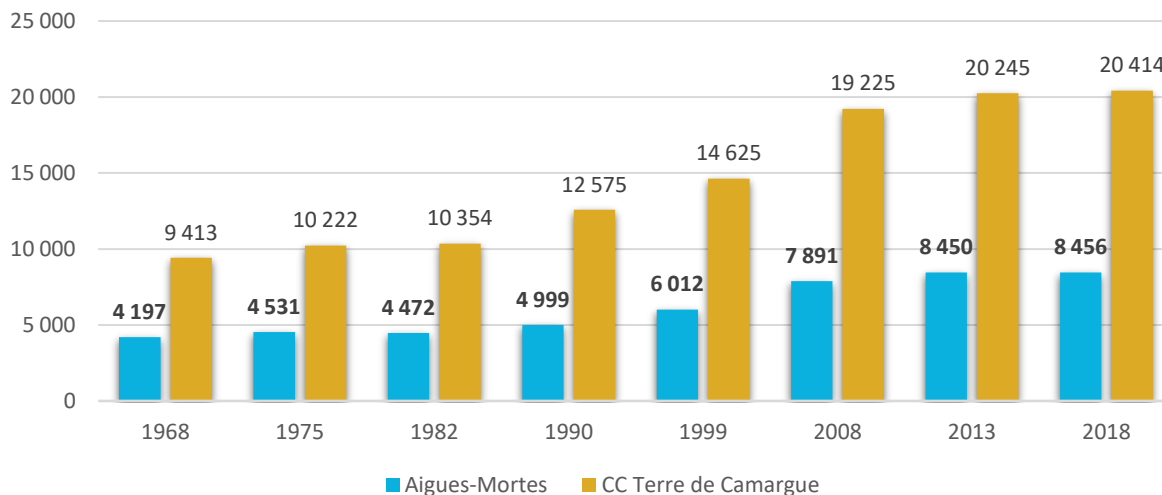
En 2018, la population d'Aigues-Mortes compte 8 456 habitants. La commune a connu une croissance modérée jusque dans les années 1990, puis une accélération de sa dynamique démographique jusqu'en 2013. Depuis, l'évolution démographique semble s'être stabilisée.

Evolution de la population d'Aigues-Mortes



L'évolution de la population d'Aigues-Mortes enregistre la même dynamique que celle de la CC Terre de Camargue. En effet, l'intercommunalité a connu une croissance entre 1990 et 2008, avant de se stabiliser depuis. En 2018, la CC Terre de Camargue compte 20 414 habitants.

Evolution comparée de la population d'Aigues-Mortes et de la CC Terre de Camargue



Analyse des composantes naturelles et migratoires de la dynamique démographique

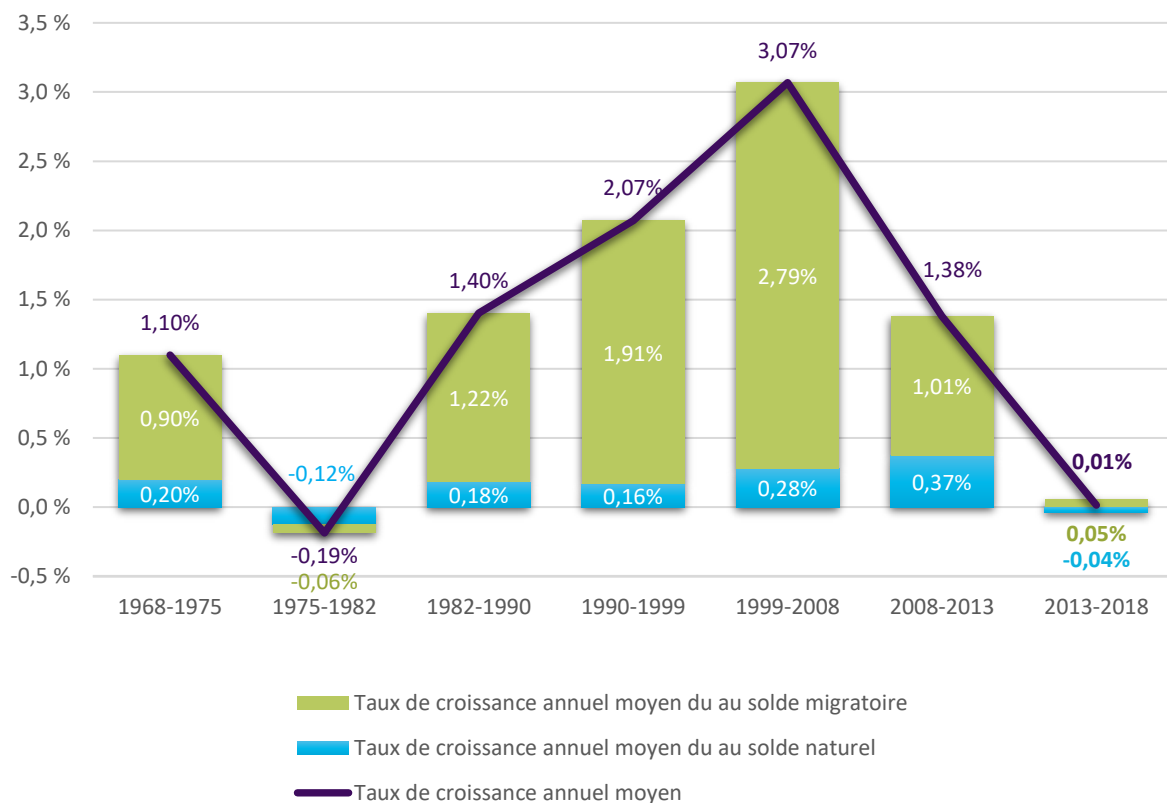
La dynamique démographique est la combinaison de 2 phénomènes :

- La différence des variations des naissances et des décès : le solde naturel ;
- Le solde entre les migrations entrantes et les migrations sortantes du territoire : le solde migratoire.

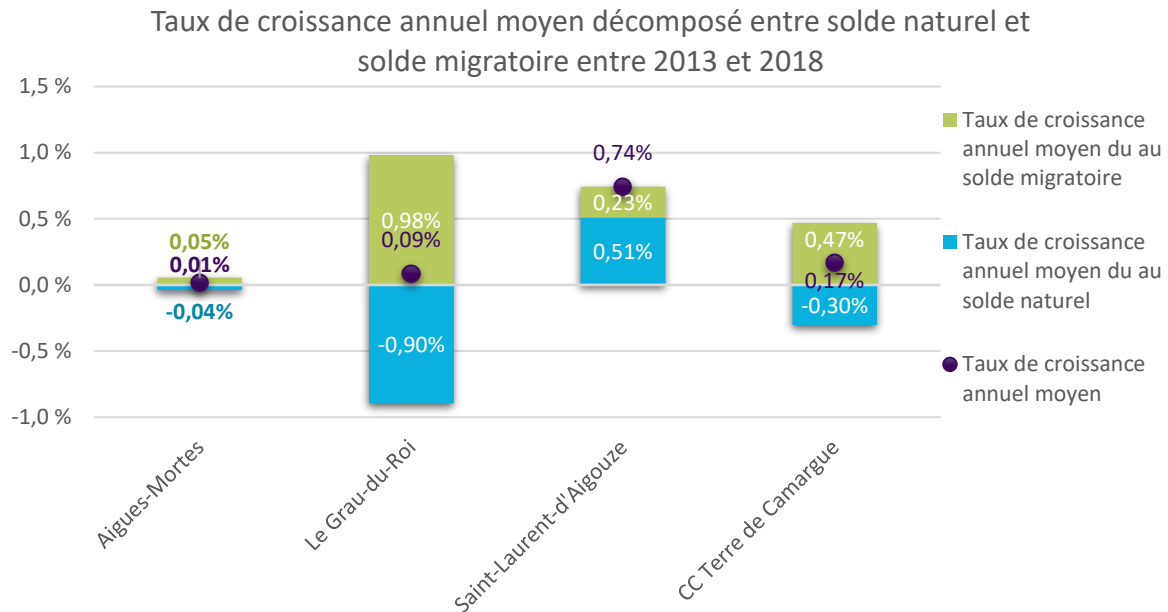
Le taux de croissance annuel moyen d'Aigues-Mortes a connu différentes variations au cours des cinquante dernières années. Négatif sur la période 1975-1982, il a ensuite connu une perpétuelle augmentation jusqu'en 2008. Depuis, Aigues-Mortes connaît une baisse de sa croissance.

La croissance de la population quasiment atone que connaît la commune depuis 2013 se traduit par un taux de croissance annuel moyen de 0,01 % sur la période 2013-2018. Depuis la période 1982-1990, la dynamique démographique d'Aigues-Mortes est portée par le solde migratoire.

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



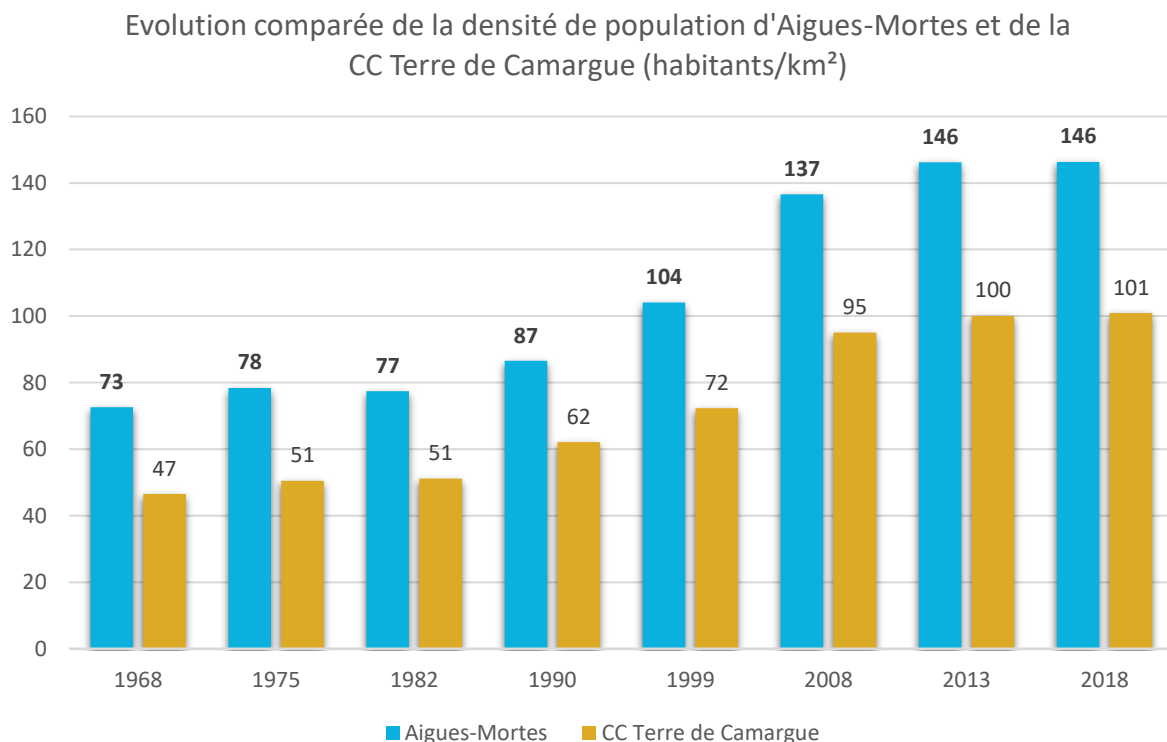
Le faible taux de croissance annuel moyen se retrouve également chez les autres communes de l'intercommunalité.



Répartition géographique de la population

La densité de population d'Aigues-Mortes s'élève à 146 habitants/km² en 2018. La densité a connu une forte augmentation entre les années 1990 et 2008. Depuis 2013, elle reste inchangée.

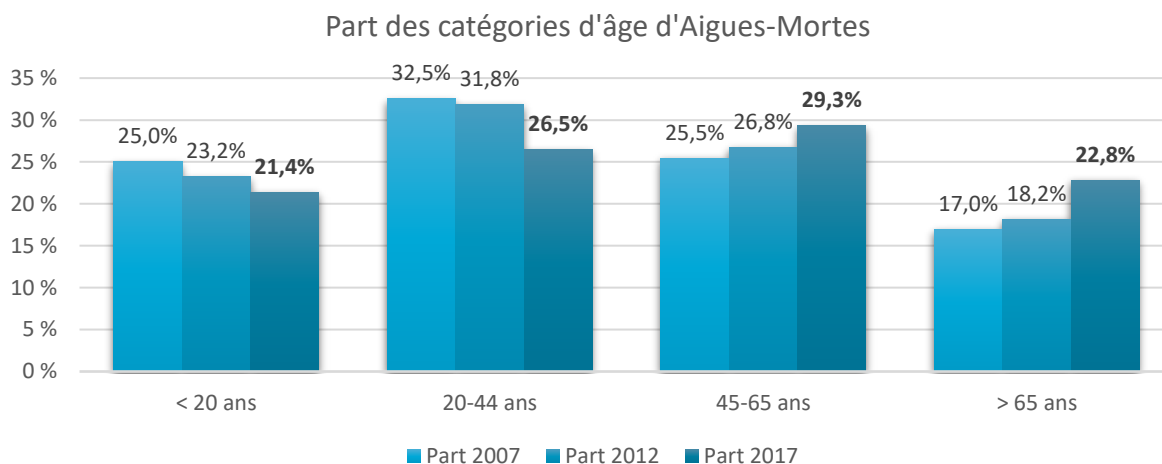
La densité aigues-mortaise est supérieure à celle de la CC Terre de Camargue. Dans le détail, Le Grau-du-Roi possède une densité légèrement plus importante qu'Aigues-Mortes (155 habitants/km² en 2018), tandis que Saint-Laurent-d'Aigouze une très faible (39 habitants/km² en 2018).



Caractéristiques de la population

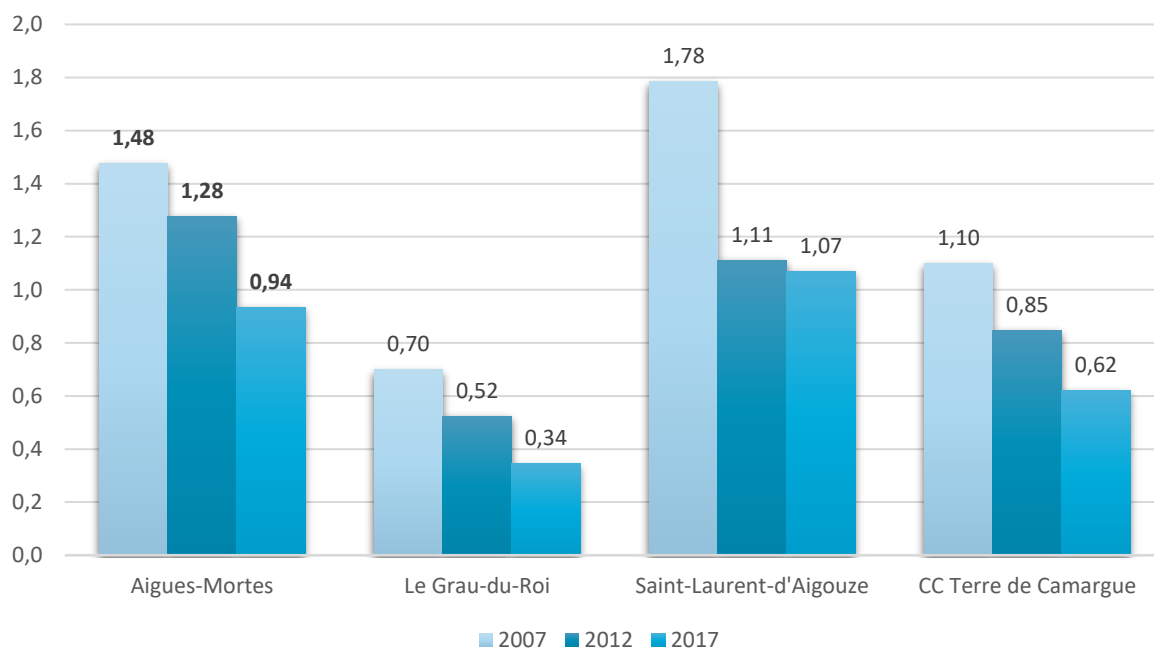
Tranches d'âges

Aigues-Mortes connaît un vieillissement de sa population, avec une diminution de la part des moins de 20 ans et des 20-44 ans, respectivement – 6,9 % et – 11,2 % entre 2007 et 2017. A contrario, la part des 45-65 ans ainsi que des plus de 65 ans augmente, respectivement + 25,5 % et + 46,8 % sur la même période. Le territoire connaît ainsi une baisse importante du nombre de jeune, avec près de 200 jeunes de moins de vingt ans entre 2012 et 2017. Ce phénomène apparaît ainsi comme un enjeu pour la commune, notamment pour le maintien des équipements publics.



Ce phénomène de vieillissement de la population est corroboré par le passage en 2017 sous le seuil de 1 de l'indicateur de jeunesse. Cela signifie ainsi qu'il y a plus de population âgée de plus de 65 ans que de moins de 20 ans.

Evolution de l'indicateur de jeunesse



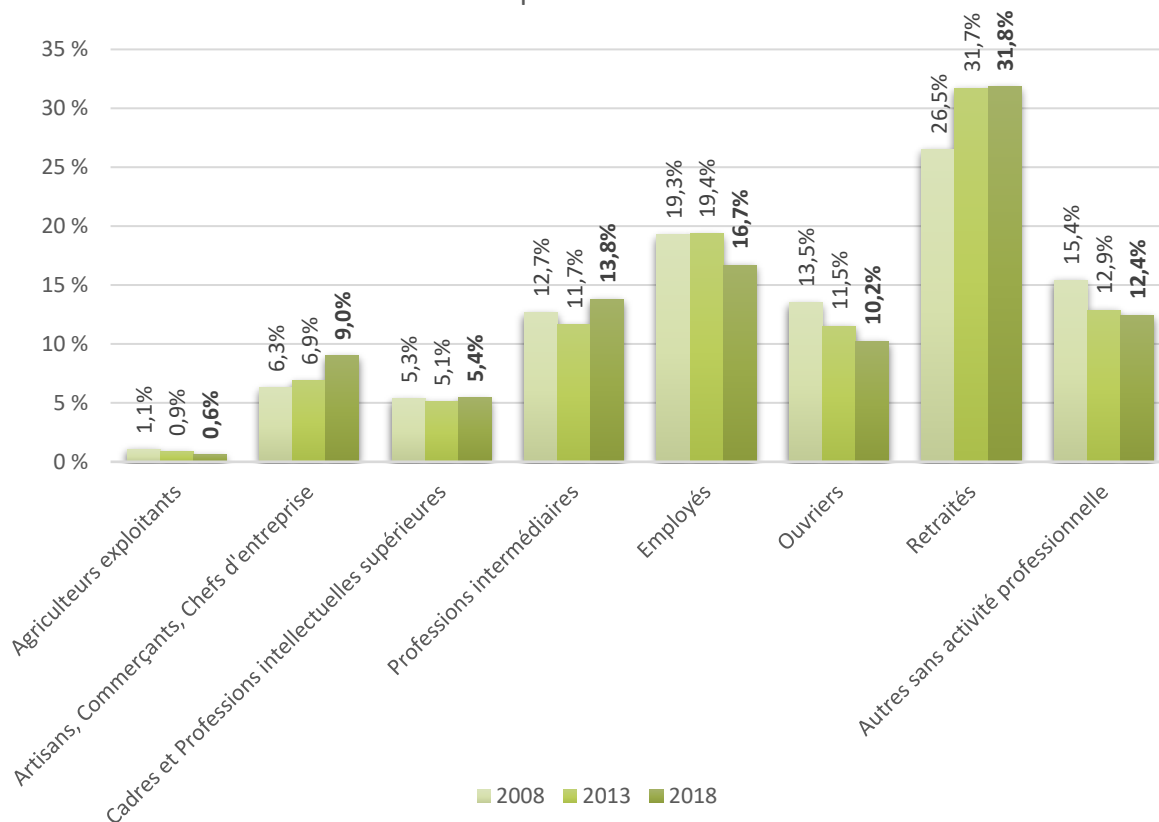
Catégories socioprofessionnelles

Les retraités sont la catégorie la plus représentée avec 31,8 % de la population aigues-mortaise de plus de 15 ans. Leur part est en progression de 5 points ces dix dernières années.

Les catégories des employés et ouvriers ont connu une diminution ces dix dernières années, au profit notamment des artisans et professions intermédiaires.

La part des agriculteurs connaît également une diminution pour ne représenter plus que 0,6 % de la population de plus de 15 ans.

Répartition de la population d'Aigues-Mortes par catégories socioprofessionnelles

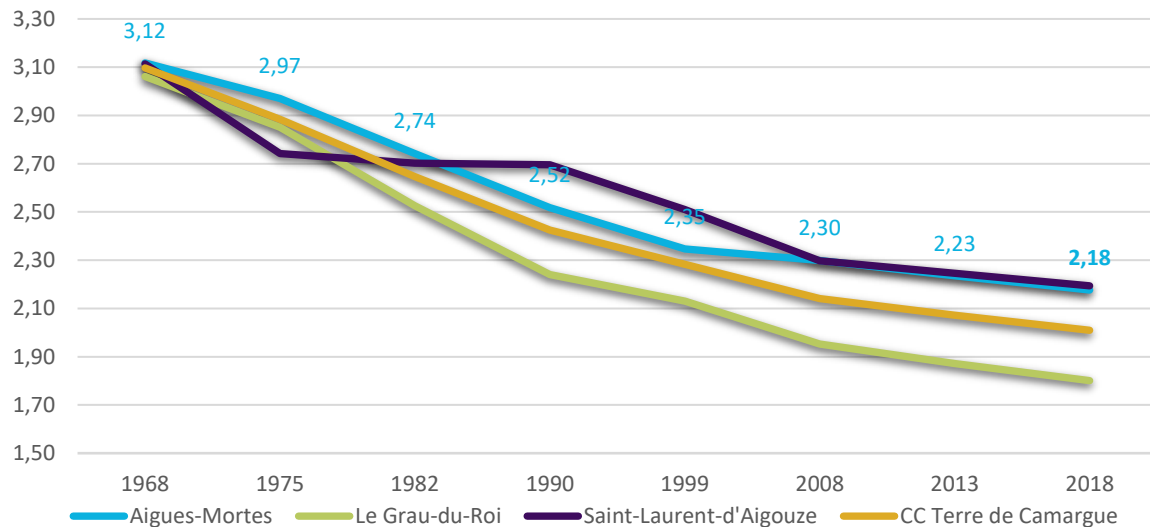


Caractéristiques des ménages

Nombre et taille

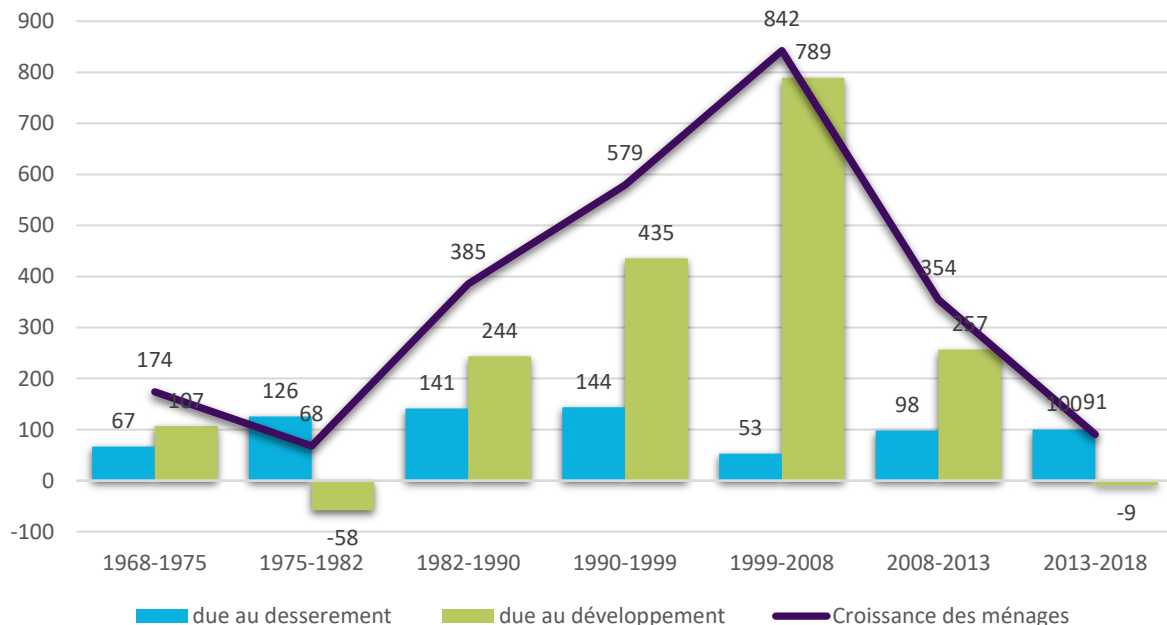
Aigues-Mortes compte en 2018 3 838 ménages. La taille moyenne ménage la même année est de 2,18 personnes par ménage. À l'image de la tendance nationale, elle diminue depuis 1968.

Evolution de la taille moyenne des ménages



Jusqu'à la période 1999-2008, la croissance des ménages n'a cessé d'augmenter. Depuis, la commune connaît une chute de cette croissance. Sur la période 2013-2018, la majorité de la croissance des ménages est due au desserrement (décohabitation, séparation, etc.).

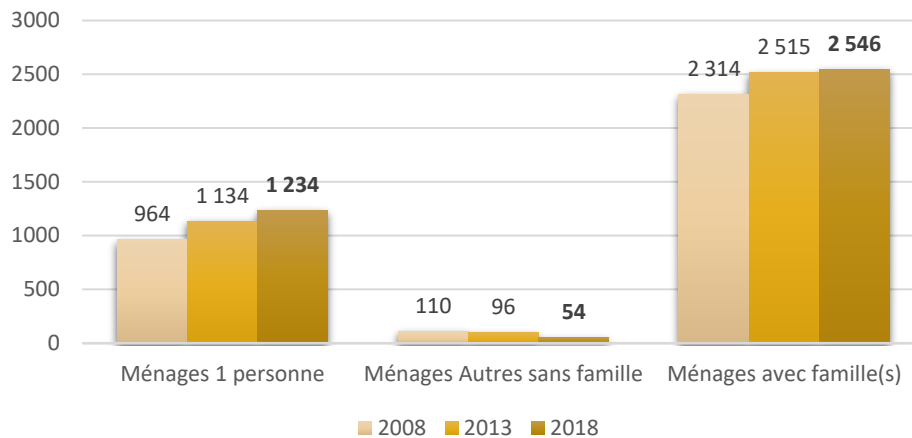
Evolution du nombre de ménages d'Aigues-Mortes



Composition des ménages

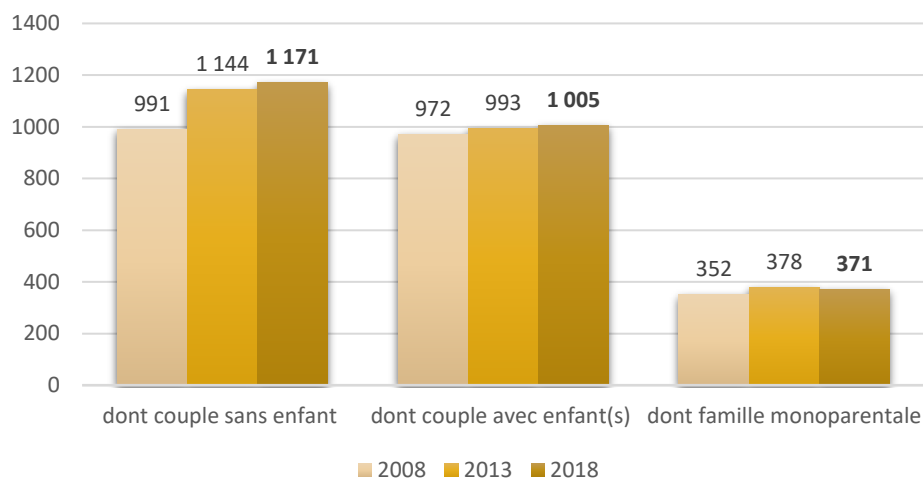
La majorité des ménages qui composent la commune sont des ménages familiaux, 66 % des ménages en 2018. Les ménages composés d'une seule personne ont connu une augmentation de + 28 % en dix ans.

Evolution de la répartition des ménages d'Aigues-Mortes par type



Au sein des ménages familiaux, les couples sans enfants ont augmenté ces dix dernières années, tandis que les couples avec familles monoparentales stagnent.

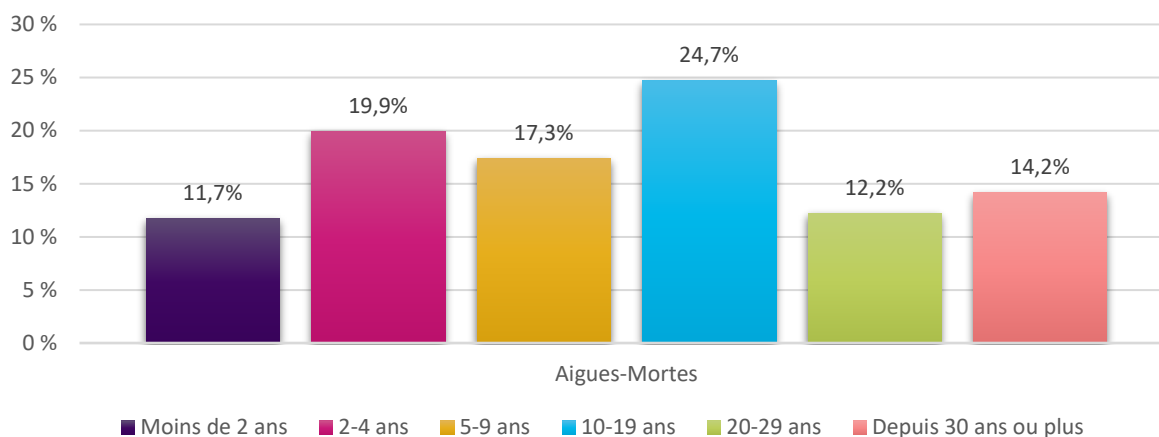
Répartition des ménages avec familles d'Aigues-Mortes



Ancienneté des ménages sur le territoire

Près de la moitié des ménages d'Aigues-Mortes habite le territoire depuis au moins dix ans. Les ménages ont donc tendance à rester sur le territoire.

Part des ménages selon leur ancienneté en 2018



Revenus des ménages

Selon l'INSEE, le revenu disponible est le revenu à la disposition du ménage pour consommer et épargner. Il comprend les revenus d'activité, indemnités de chômage, retraites et pensions, revenus fonciers, les revenus financiers, les prestations sociales perçues. Le premier décile représente le revenu médian disponible le plus faible.

En 2018, Aigues-Mortes comptabilise 3 932 ménages fiscaux. Le revenu médian de la population aigues-mortaise est de 21 280 € en 2018 (21 250 € à l'échelle nationale). À l'échelle de la CC Terre de Camargue, c'est au-dessus du revenu médian du Grau-du-Roi (20 410 €) et légèrement en dessous de celui de Saint-Laurent-d'Aigouze (21 320 €).

2018	Nombre de ménages fiscaux	Part des ménages fiscaux imposés	Revenu médian disponible	Revenu mensuel médian disponible	Limite 1 ^{er} décile	Rapport interdécile
Aigues-Mortes	3 932	49 %	21 280	1 773	11 740	3,2
Le Grau-du-Roi	5 514	48 %	20 410	1 701	10 960	3,4
Saint-Laurent-d'Aigouze	1 668	49 %	21 320	1 777	12 140	3,0

Synthèse

Tendance

- 8 456 habitants en 2018
- Une croissance démographique quasiment nulle (0,01 % en 2018)
- Un vieillissement de la population avec 52 % de la population âgée de plus de 45 ans
- Une taille moyenne des ménages de 2,18 personnes par ménage
- Augmentation du nombre de ménages, mais diminution de leur taille

Enjeux

- Maîtriser la croissance démographique en fonction des capacités du territoire
- Anticipation du desserrement des ménages
- Anticipation du vieillissement de la population
- Conserver un territoire attractif pour les jeunes ménages
- Assurer le renouvellement de la population

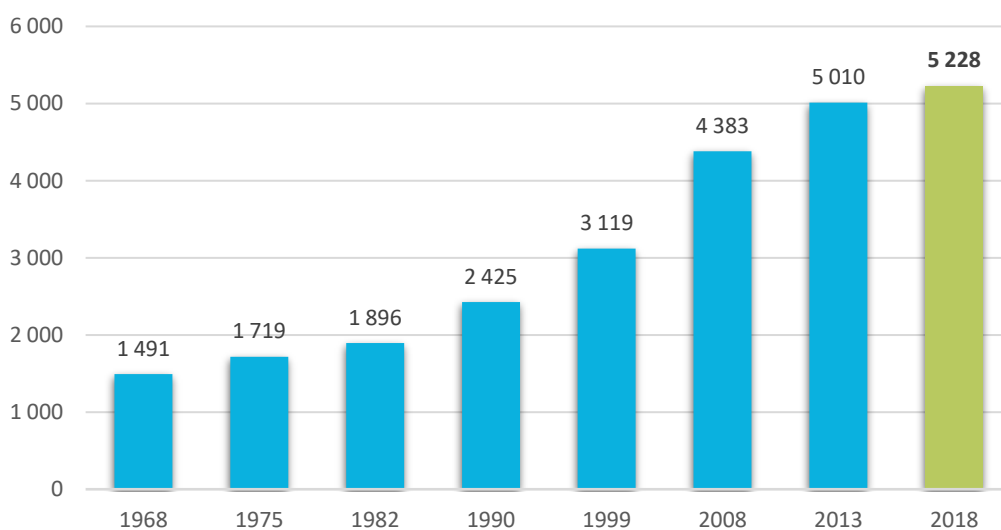
LOGEMENT

Caractéristiques du parc de logements

Évolution globale du parc de logements

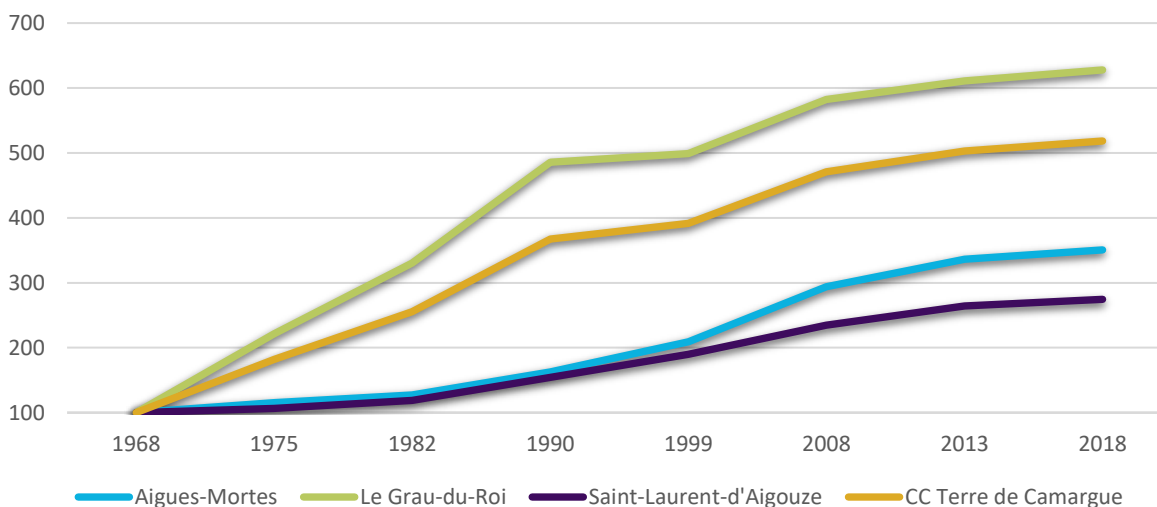
En 2018, Aigues-Mortes totalise 5 228 logements, tous types confondus. Le nombre de logements est supérieur au nombre de ménage (3 838 en 2018). Cela s'explique notamment par l'attractivité de la commune qui possède de plus en plus de résidences secondaires.

Evolution du nombre de logements à Aigues-Mortes



Le nombre de logements d'Aigues-Mortes est rythmé par une croissance moins soutenue que Le Grau-du-Roi, mais supérieure tout de même à celle de Saint-Laurent-d'Aigouze. Cette croissance tend vers une stagnation depuis 2013.

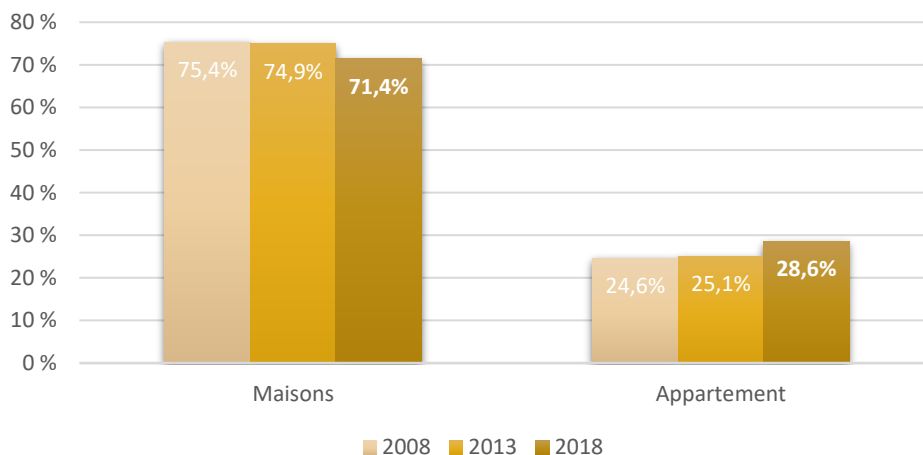
Evolution comparée du nombre de logements depuis 1968 (base 100)



Les types de logements

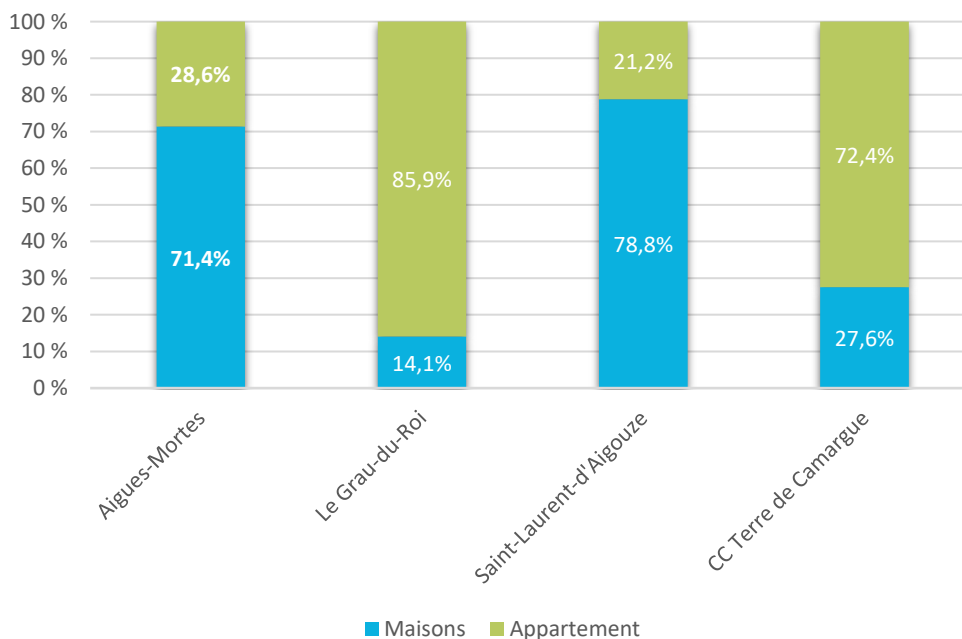
Le parc de logements d'Aigues-Mortes est composé en 2018 par une majorité de maisons individuelles, 71,4 % du parc, contre 28,6 % d'appartements. Néanmoins, le nombre d'appartements est en progression avec une augmentation de + 38,9 % entre 2008 et 2018. Cette croissance des appartements peut s'expliquer par leur prédominance dans les nouvelles opérations de production de logements.

Répartition des résidences principales d'Aigues-Mortes



À l'échelle de l'intercommunalité, Aigues-Mortes possède un profil similaire à celui de Saint-Laurent-d'Aigouze, c'est-à-dire une majorité de maisons individuelles. Le Grau-du-Roi possède au contraire une grande majorité d'appartements. Cela s'explique notamment par le caractère balnéaire de la commune dont le développement est issu de la mission Racine.

Répartition du parc de logements par type en 2018



Évolution des catégories de logements

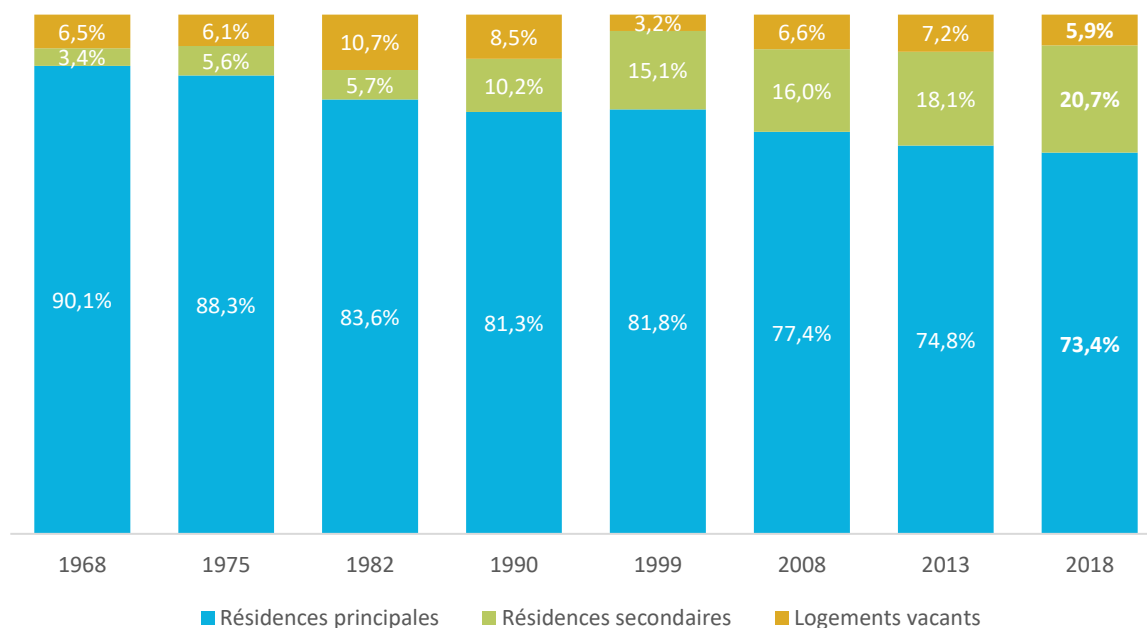
La répartition des logements d'Aigues-Mortes en 2018 est la suivante : 73,4 % de résidences principales, 20,7 % de résidences secondaires et 5,9 % de logements vacants.

Malgré une augmentation du nombre de résidences principales, leur part baisse (- 4 points ces dix dernières années).

Cette baisse se produit à l'avantage des résidences secondaires, qui elles voient leur part augmenter de près de 5 points en dix ans. Cela signifie ainsi qu'une part de plus en plus importante du parc de logements (et notamment des nouveaux logements produits) est consacrée aux résidences secondaires. Cette tendance pourrait, si elle se poursuit, induire une certaine tension dans le marché immobilier pour les résidences principales.

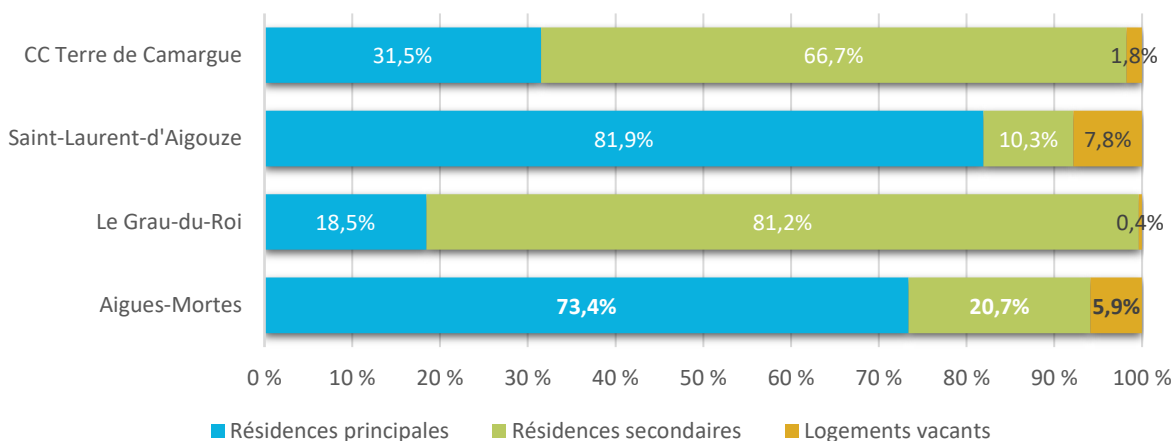
Les logements vacants ont eux connu une évolution en dents de scie, mais tout en restant sous des seuils normaux, c'est-à-dire permettant un équilibre du parc et compatible avec la rotation normale du marché de l'immobilier.

Répartition des logements de Aigues-Mortes par catégories depuis 1968



À l'image de la répartition par type du parc de logements, la répartition par catégories à l'échelle est assez similaire. Aigues-Mortes et Saint-Laurent-d'Aigouze sont de type résidentiel tandis que Le Grau-du-Roi est une commune touristique.

Répartition du parc de logements par catégories en 2018



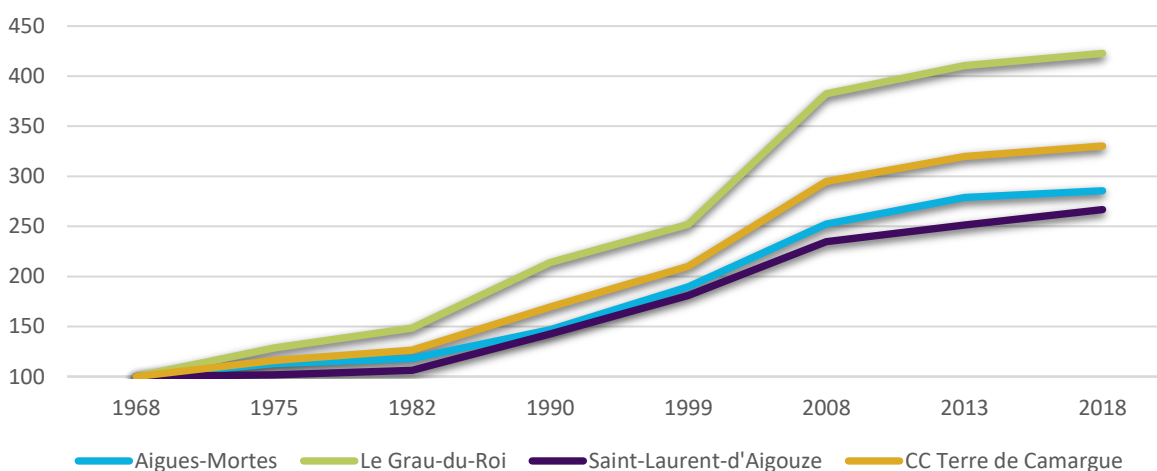
Caractéristiques des catégories de logements

Résidences principales

Une résidence principale est, au sens de l'INSEE, un logement occupé de façon habituelle et à titre principal par une ou plusieurs personnes qui constituent un ménage.

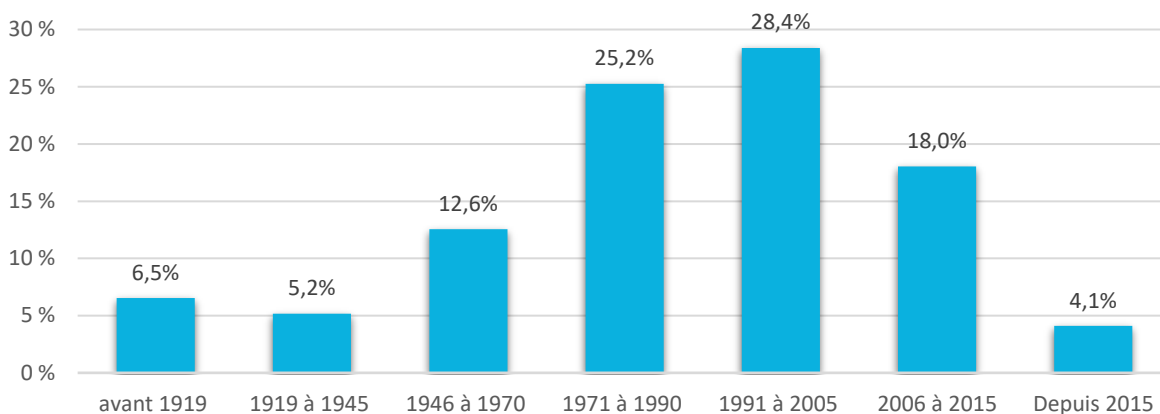
En 2018, Aigues-Mortes comptabilise 3 838 résidences principales. À l'image des territoires de comparaison, ce chiffre n'a cessé d'augmenter. La croissance des résidences principales d'Aigues-Mortes est similaire à celles de Saint-Laurent-d'Aigouze.

Evolution comparée du nombre de résidences principales depuis 1968 (base 100)



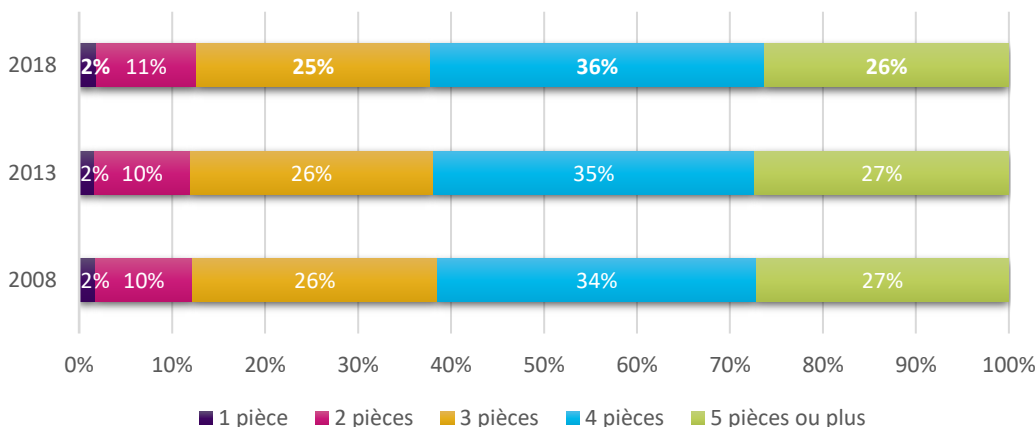
Les résidences principales n'ont eu de cesse d'augmenter sur la commune avec une forte progression entre 1982 et 2008. Ainsi, près de 54 % des logements ont été produits entre 1971 et 2005.

Répartition des résidences principales d'Aigues-Mortes selon leur date d'achèvement



Corollaire évident de la prédominance de maisons individuelles, les résidences principales d'Aigues-Mortes sont majoritairement des grands logements : 62 % des logements comptent au moins 4 pièces. La parc de logements aigues-mortais est ainsi plus doté pour l'accueil de famille. Il n'est pas forcément adapté pour l'accueil de personnes âgées. Aux vues de la pyramide des âges de la commune et du phénomène de vieillissement, il apparaît un enjeu de potentielle inadéquation du parc de logement avec la population actuelle.

Répartition des résidences principales d'Aigues-Mortes selon le nombre de pièces



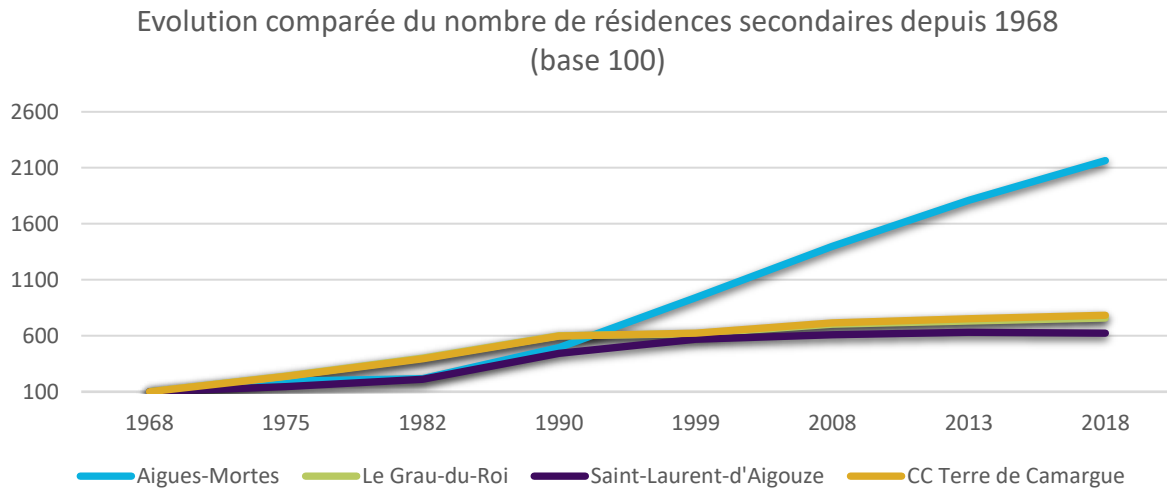
Résidences secondaires

Une résidence secondaire est, au sens de l'INSEE, un logement utilisé pour les week-ends, les loisirs ou les vacances. Les logements meublés loués (ou à louer) pour des séjours touristiques sont également classés en résidences secondaires. La distinction entre logements occasionnels et résidences secondaires est parfois difficile à établir, c'est pourquoi les deux catégories sont souvent regroupées.

Les résidences secondaires représentent 1 082 logements aigues-mortais en 2018. Elles ont connu une forte augmentation depuis les années 1990. Entre 2013 et 2018, il y a eu 177 logements en plus dédiés à de la résidence secondaire, soit un taux de croissance annuel moyen de + 4,5 %.

Durant la même période, ce sont 91 logements qui ont été produit pour de la résidence principale. La production de logement récente est ainsi plus tournée vers de la résidence secondaire que de la résidence principale.

La progression des résidences secondaires est constatée dans le secteur résidentiel pavillonnaire.



Logements vacants

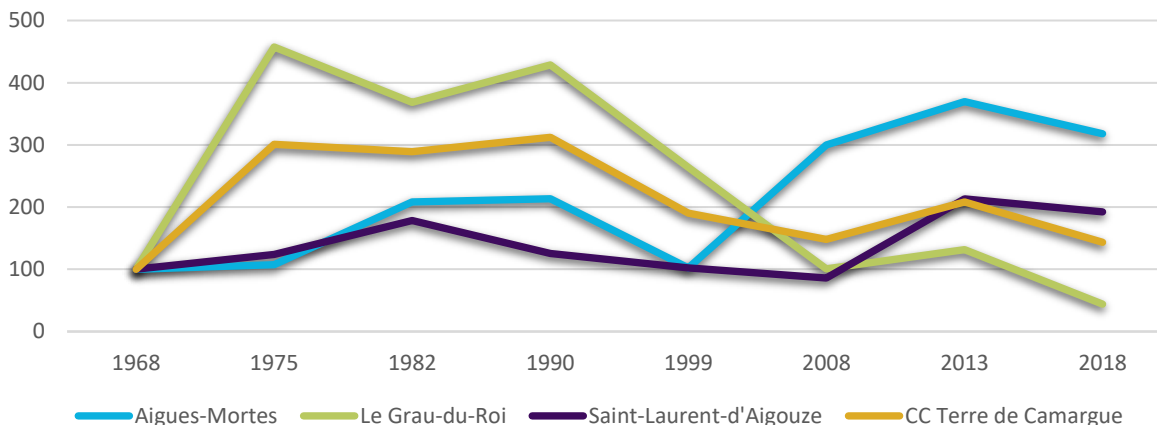
Un logement vacant est, au sens de l'INSEE, un logement inoccupé se trouvant dans l'un des cas suivants :

- Proposé à la vente, à la location ;
- Déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation ;
- En attente de règlement de succession ;
- Conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés ;
- Gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire (exemple un logement très vétuste).

La vacance devient préoccupante quand elle dépasse les 8% du total du parc de logement, en dessous elle correspond à la rotation normale du marché immobilier (remise en location ou en vente).

En 2018, Aigues-Mortes comptabilise 308 logements vacants, soit 5,9 % du parc de logements de la commune. Ce nombre est en baisse depuis cinq ans, avec – 51 logements. Ce taux est inférieur au taux de rotation normal d'un parc immobilier (environ 7 %), cela signifie ainsi que le marché immobilier d'Aigues-Mortes est assez tendu. La variation des logements vacants sur le territoire, et notamment la baisse récente intervenant après une période de hausse, indique qu'il y a un réinvestissement des logements vacants sur le territoire.

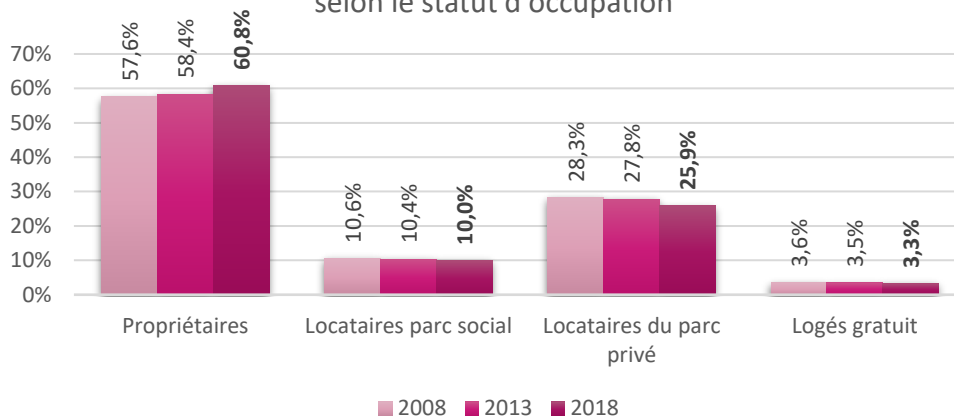
Evolution comparée du nombre de logements vacants depuis 1968 (base 100)



Occupation des résidences principales

Les résidences principales d'Aigues-Mortes sont occupées par une majorité de propriétaires, 60,8 % des occupants en 2018. Cette part est en progression depuis 2008.

Répartition des résidences principales d'Aigues-Mortes selon le statut d'occupation



Le parc locatif social

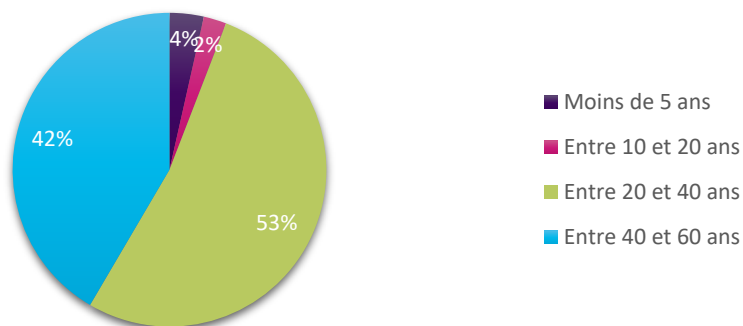
L'analyse du parc locatif social se base sur les données **RPLS** (Répertoire des Logements Locatifs Sociaux). Le répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux a pour objectif de dresser l'état global du parc de logements locatifs de ces bailleurs sociaux au 1er janvier d'une année. Mis en place au 1er janvier 2011, il est alimenté par les informations transmises par les bailleurs sociaux eux-mêmes.

Aigues-Mortes n'est pas soumise à l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU), par conséquent elle n'est pas concernée par l'obligation légale de disposer d'un nombre minimum de

logements sociaux. Néanmoins, la commune dispose tout de même d'un parc d'habitat social composé de 426 logements locatifs sociaux au 1^{er} janvier 2020, soit environ 8 % du parc de logements.

Sept de ces logements sont vacants, soit 2 % du parc de LLS. 14 % de ces LLS sont de type individuel et les 86 restant en collectif. 39 de ces logements sont de type PLAI et 387 de type PLUS (soit 91 %).

Répartition des LLS d'Aigues-Mortes par tranche d'âge de construction



Les constructions neuves

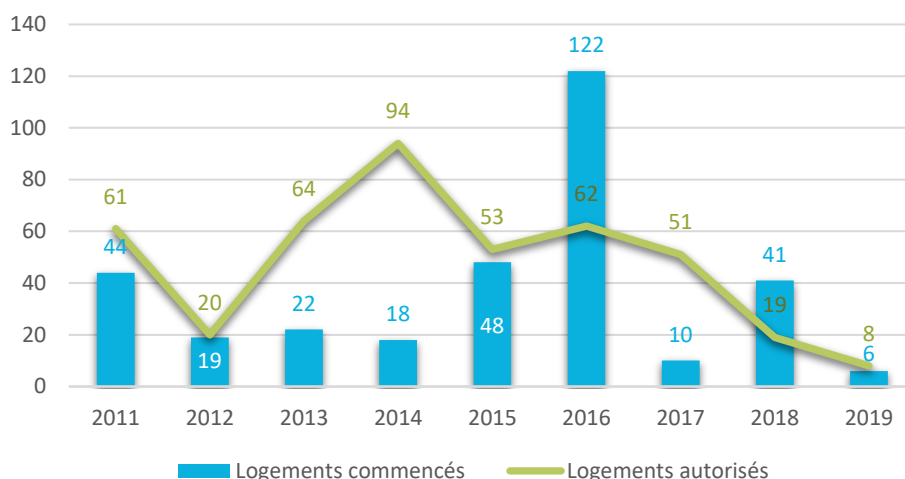
Pour analyser la dynamique de construction neuve, la base de données Sit@del a été mobilisée. Les données de Sitadel2 proviennent des formulaires de permis de construire traités par les centres instructeurs. Les mouvements relatifs à la vie du permis (dépôts, autorisations, annulations, modificatifs, mises en chantier, achèvements des travaux) sont exploités à des fins statistiques.

Dynamique de construction neuve

Sur la période 2011-2019, 441 logements ont été commencés, soit une moyenne de 36 par an (entre 2013 et 2018 : 44/an). Un pic de logements commencés s'est produit en 2016 avec 122 logements, il correspond à la construction d'une résidence Odalys. En 2019, seulement 6 logements ont été commencés.

Depuis 2014, il est constaté une chute des permis de construire pour constructions neuves, passant de 94 en 2014 à 8 en 2019. La rareté du foncier disponible à Aigues-Mortes explique cette baisse. En effet, les fortes contraintes liées aux risques et sensibilités environnementales sur le territoire limitent drastiquement l'ouverture à l'urbanisation.

Logements autorisés et commencés à Aigues-Mortes



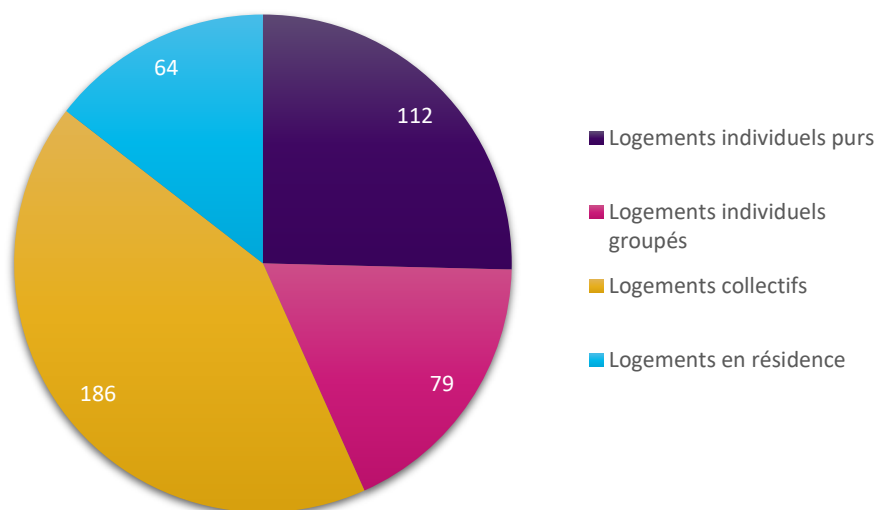
Type de logements produits

Dans la base Sit@del, on distingue :

- Logement individuel (pur ou groupé). Un logement individuel est une construction qui ne comprend qu'un seul logement (autrement dit, une maison). On en distingue deux types :
 - Les logements individuels purs, ayant fait l'objet d'un permis de construire relatif à un seul logement,
 - Les logements individuels groupés, ayant fait l'objet d'un permis de construire relatif à la construction de plusieurs logements individuels (par exemple, un lotissement), ou à la construction de logements individuels associés à des logements collectifs ou des locaux non résidentiels.
- Logement collectif : logement faisant partie d'un bâtiment d'au moins deux logements dont certains ne disposent pas d'un accès privatif.
- Logement en résidence (avec services). Les logements en résidence sont des logements (maisons individuelles ou logements collectifs) pour une occupation par un public très ciblé selon la nature de la résidence, avec mise à disposition de services spécifiques. Six types principaux de résidences sont recensés :
 - Les résidences pour personnes âgées,
 - Les résidences pour étudiants,
 - Les résidences de tourisme,
 - Les résidences hôtelières à vocation sociale,
 - Les résidences sociales,
 - Les résidences pour personnes handicapées.

Les logements commencés entre 2010 et 2019 à Aigues-Mortes sont à 42 % de type collectif. Cela confirme ainsi la hausse des appartements vue précédemment.

Logements commencés entre 2010 et 2019 par type à Aigues-Mortes

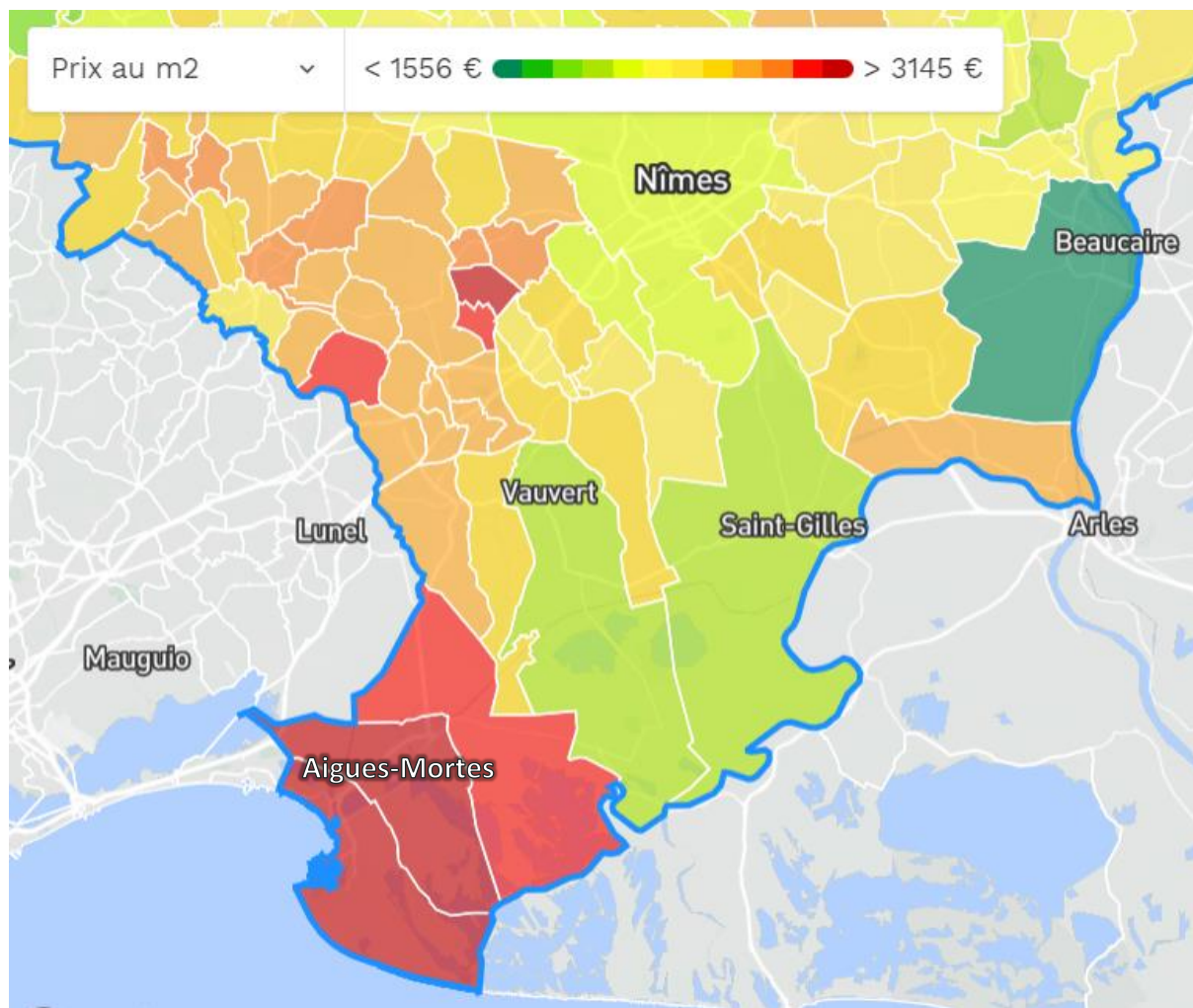


Marché local de l'habitat

Le marché local de l'habitat d'Aigues-Mortes, mais également de la CC Terre de Camargue, présente des niveaux de prix parmi les plus hauts du département.

	MAISONS			APPARTEMENTS		
	Prix bas	Prix moyen	Prix haut	Prix bas	Prix moyen	Prix haut
Loyer au m ²	8,5	12,6	15,8	9,2	13,5	20,4
Prix au m ²	2 325	3 639	4 988	2 016	3 155	4 325

Estimations de prix constatées au 1^{er} février 2022



<https://www.meilleursagents.com/prix-immobilier/aigues-mortes-30220/>

Synthèse

Tendance

- 73,4 % de résidences principales, 20,7 % de résidences secondaires et 5,9 % de logements vacants en 2018
- Une prépondérance des maisons individuelles sur le territoire mais une forte progression des appartements sur la période récente
- Une majorité de propriétaires
- Augmentation de la part des résidences secondaires au sein du parc de logements
- Un marché de l'immobilier sous tension et aux prix élevés

Enjeux

- Maîtriser la production de logement pour produire davantage de résidences principales
- Diversifier les logements vers de la location
- Diversifier les formes urbaines
- Produire du logement social afin de répondre aux objectifs fixés par le SCoT
- Intégrer les phénomènes sociodémographiques qui génèrent des besoins en logement complémentaires : décohabitation des jeunes, séparation des couples/familles, vieillissement (veuvage), etc.
- Assurer le renouvellement de la population : l'accueil des jeunes et accompagner le vieillissement de la population avec des programmes de logements adaptés et accessibles

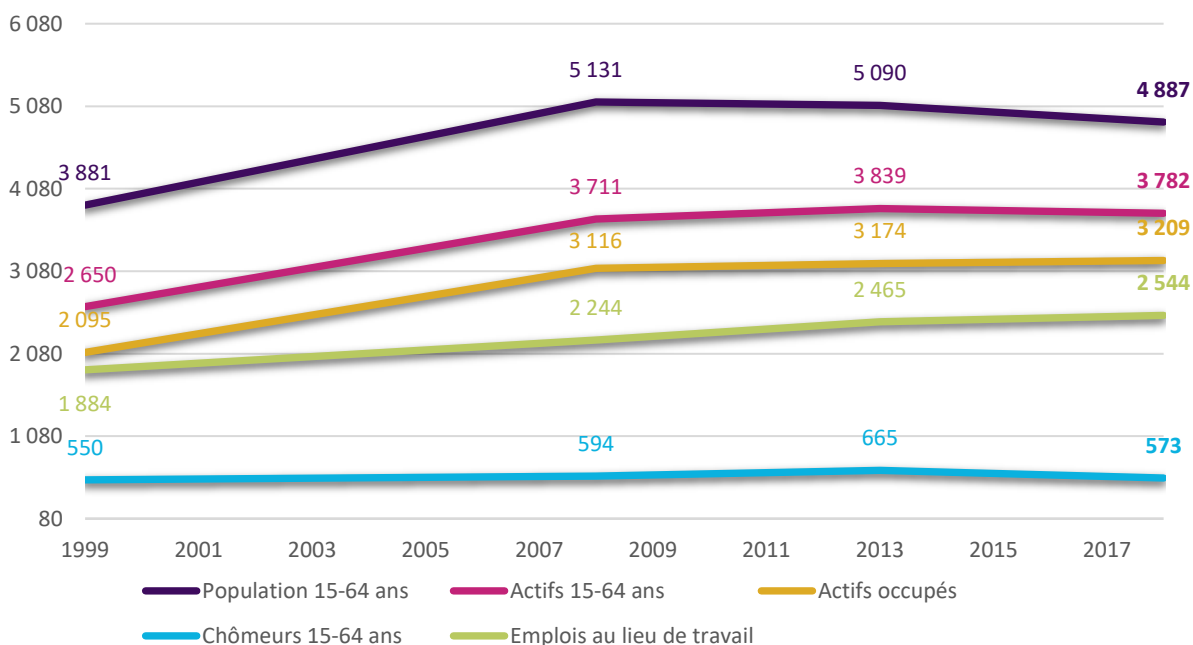
ÉCONOMIE

La population active

Évolution de la population active

Aigues-Mortes totalise 3 782 actifs en 2018, ce qui représente 77 % de la population âgée entre 15 et 64 ans. Augmentation de toutes les catégories entre 1999 et 2018, excepté le chômage qui stagne en quantité, donc connaît une légère baisse de la part d'actifs qu'ils représentent (passant de 20,8 % en 1999 à 15,1 % en 2018).

Evolution comparée de la population, des actifs, des chômeurs et de l'emploi à Aigues-Mortes



Catégories socioprofessionnelles des actifs du territoire

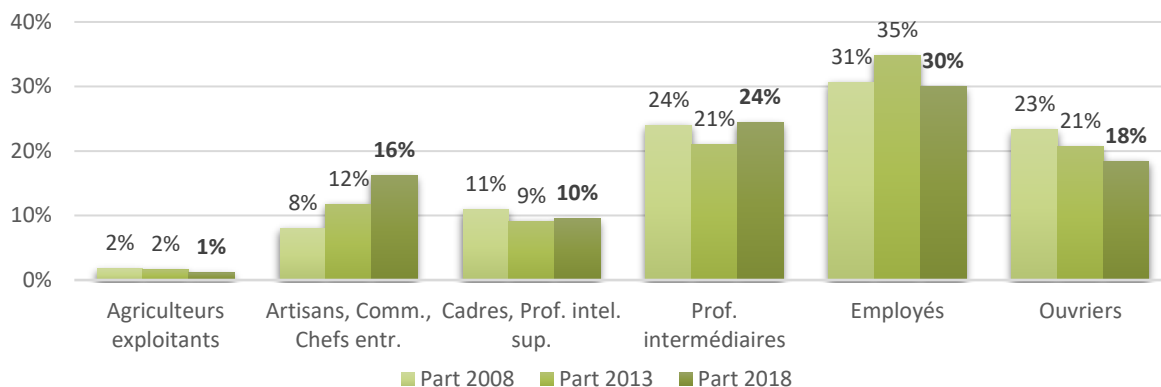
La population active d'Aigues-Mortes est, en 2018, majoritairement représentée par des employés à 30 %, puis des professions intermédiaires (24 %).

La catégorie des ouvriers a connu la baisse la plus importante - 5 points en 10 ans. Les agriculteurs, cadres et employés connaissent une légère baisse en représentation avec -1 point.

A contrario, les artisans, commerçants et chefs d'entreprises ont augmenté avec +68 % d'augmentation en 10 ans.

Enfin, la part des professions intermédiaires reste inchangée sur la période même si ses effectifs ont augmenté avec +17,5%.

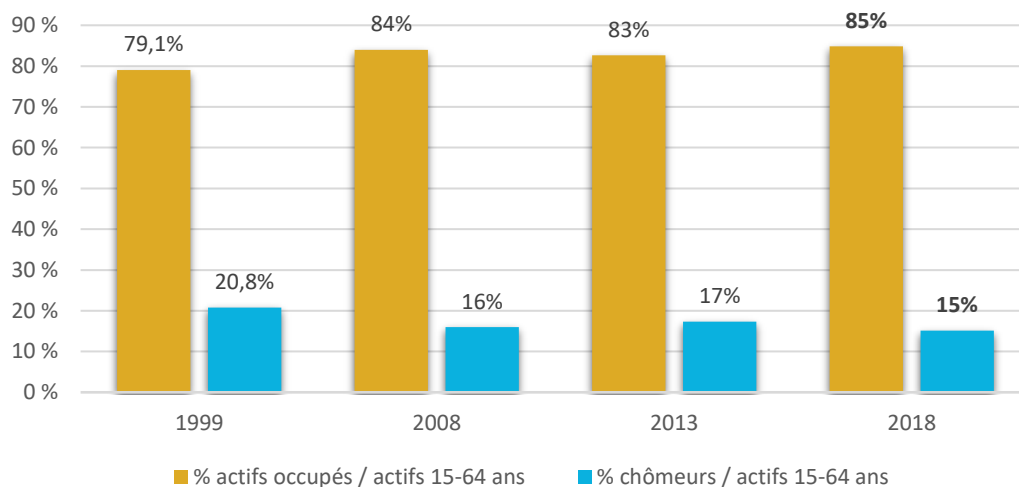
Répartition des actifs de 15 à 64 ans à Aigues-Mortes par catégories socioprofessionnelles



Le chômage

Aigues-Mortes compte, en 2018, 573 chômeurs soit 15,1 % des actifs âgés de 15 à 64 ans. Le taux de chômage aigues-mortais est en baisse depuis 20 ans, il en effet baissé de 5 points. Ce taux également plus faible que celui constaté à l'échelle intercommunale (17,6 % en 2018).

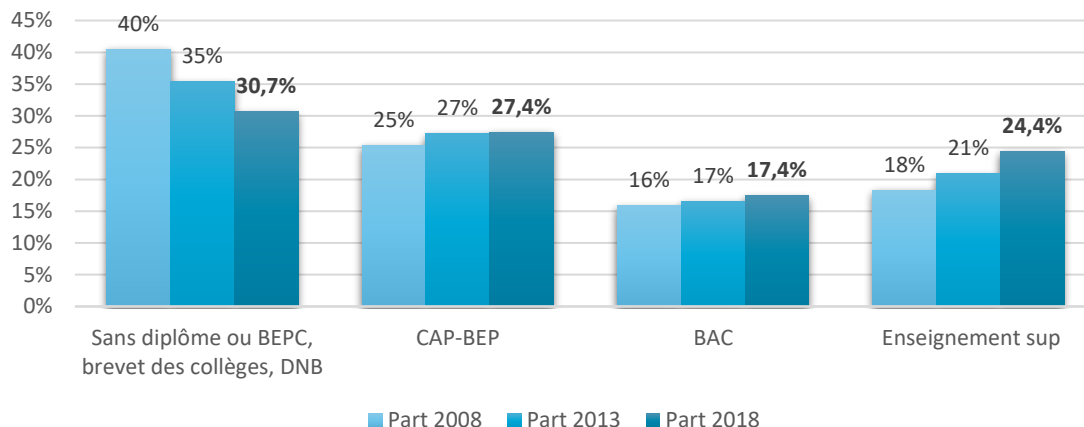
Evolution comparée des actifs et des chômeurs à Aigues-Mortes



Les diplômes

En 2018, les personnes sans diplôme ou possédant un BEPS-Brevet des collèges représentent 30,7 % des 15 ans ou plus non scolarisés. C'est la catégorie la plus représentée en 2018, néanmoins elle est en baisse. S'en suivent ensuite les personnes ayant un CAP-BEP (27,4 % de la population), puis possédant un diplôme issu de l'enseignement supérieur (24,4 %) et enfin les personnes possédant un bac (17,4 %). La tendance générale est ainsi une hausse des personnes diplômées au sein de la commune.

Répartition de la population de 15 ans ou plus à Aigues-Mortes par niveau de diplômes

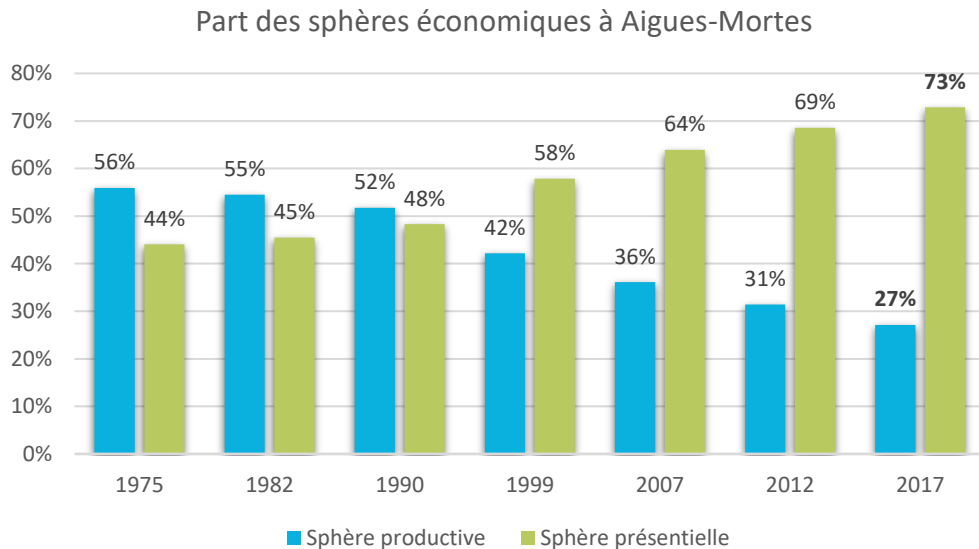


Structure économique du territoire

Les sphères économiques

Selon l'INSEE, la sphère économique se divise en deux parties : la sphère présentielle et la sphère productive. Cette division permet de mieux comprendre « les logiques de spatialisation des activités et de mettre en évidence le degré d'ouverture des systèmes productifs locaux. La sphère présentielle regroupe les activités locales, qui ont lieu sur le territoire et qui visent à satisfaire les besoins des habitants de zone de production (résidents ou touristes). La sphère productive, quant à elle, représente les activités produisant des biens qui sont en général consommés en dehors de la zone de production.

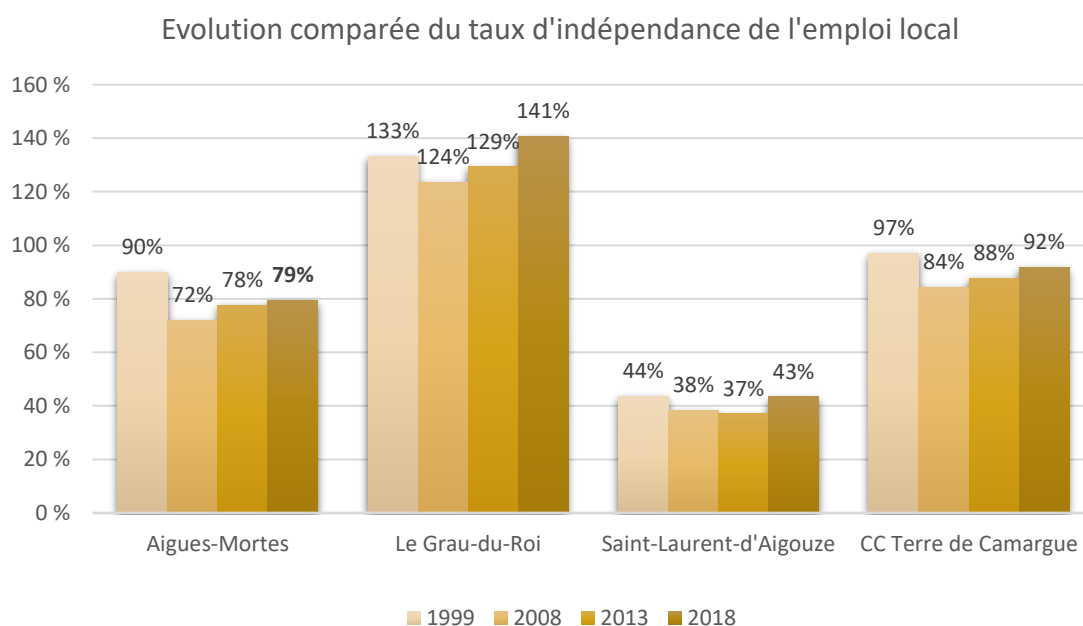
Inversement des sphères économiques dominantes, passant d'une sphère productive majoritaire avec 56 % en 1975 à une sphère présentielle pesant pour 73% de l'emploi en 2017. Cela signifie ainsi que l'économie est issue des services, activités et productions locales.



Emploi local et taux d'indépendances comparés

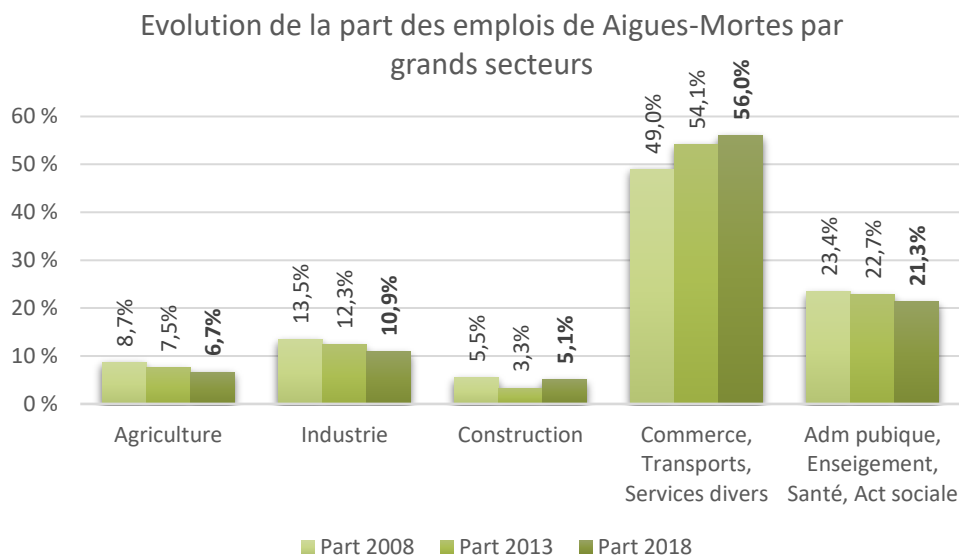
Le taux d'indépendance à l'emploi local permet de connaître les caractéristiques du marché de l'emploi du territoire. Si le taux d'indépendance est inférieur à 1, cela signifie qu'il y a peu d'emploi sur le territoire et que les travailleurs ont donc tendance à migrer vers les territoires voisins pour travailler. En revanche lorsque le taux est égal ou supérieur à 1, cela signifie que le marché de l'emploi du territoire permet à tous les actifs qui y résident d'y trouver leur compte et de faire marcher l'économie locale.

Le taux d'indépendance locale a connu une forte baisse entre 1999 et 2008. Depuis, il a connu une augmentation, avec 79 % en 2018, ce qui veut dire que la commune est dépendante des bassins d'emplois alentour.



En 2018, 56 % des emplois d'Aigues-Mortes sont issus du commerce, des transports et des services divers, suivi à 21 % par le secteur de l'administration publique.

Le secteur de l'agriculture, l'industrie et la construction pèsent respectivement pour 7 %, 11 % et 5 % de l'emploi communal. Leur part a légèrement baissé depuis dix ans, au profit notamment du secteur du commerce.



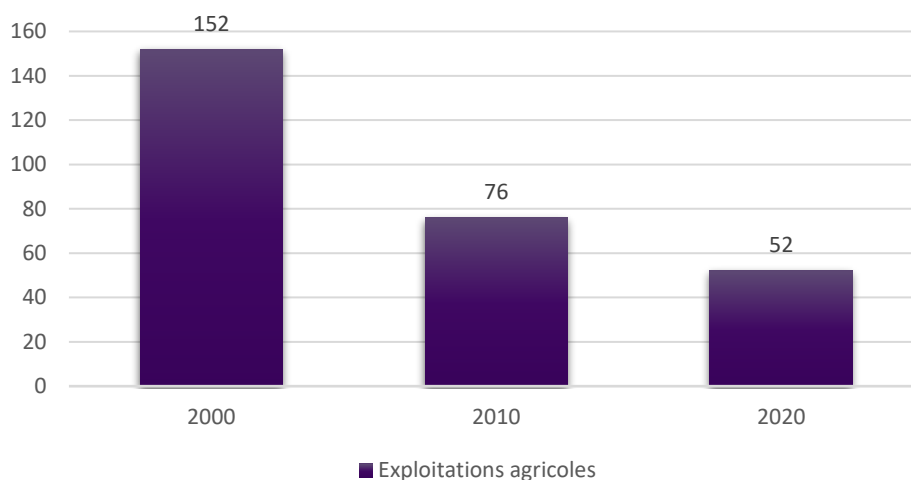
Les filières

L'agriculture

Afin d'analyser l'activité agricole de la commune, les données du Recensement Agricole (RGA) ont été mobilisées. Ce recensement est réalisé par l'Agreste tous les dix ans. Le dernier en date a été lancé en octobre 2020. De premières données provisoires ont été publiées à l'échelle communale courant mars 2022. **Lors de la réalisation de cette partie les données définitives n'étaient pas encore publiées, cette partie sera ainsi complétée avec les données stables.**

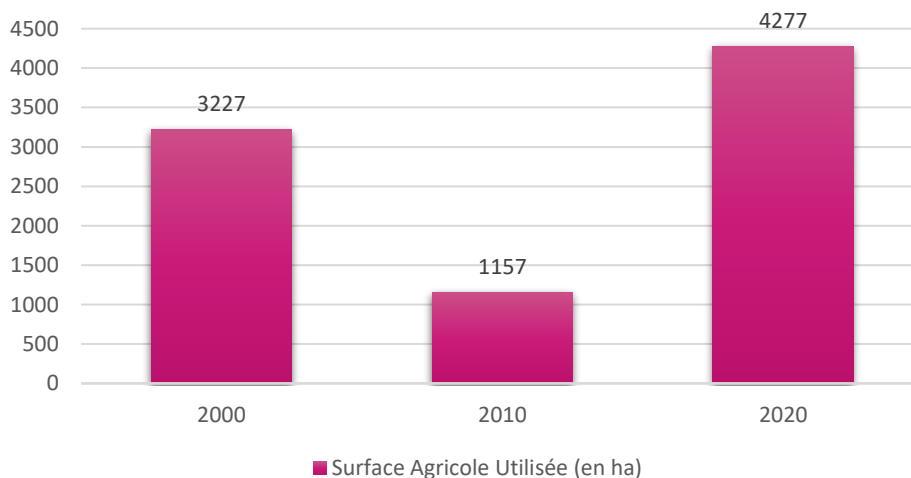
En 2020, Aigues-Mortes compte 52 exploitations agricoles. Ce chiffre est en forte baisse depuis vingt ans. En effet, il y a eu, entre 2000 et 2020, une baisse de – 66 % du nombre d'exploitations agricoles à Aigues-Mortes.

Evolution des exploitations agricoles d'Aigues-Mortes



Néanmoins, la Surface Agricole Utilisée (SAU) connaît une très forte progression ces dix dernières années avec 4 277 ha en 2020, soit 74 % de la surface du territoire¹. Cela signifie ainsi que la taille moyenne des exploitations est en hausse : d'environ 21 ha de surface moyenne en 2000, elle est passée à 82 ha en 2020.

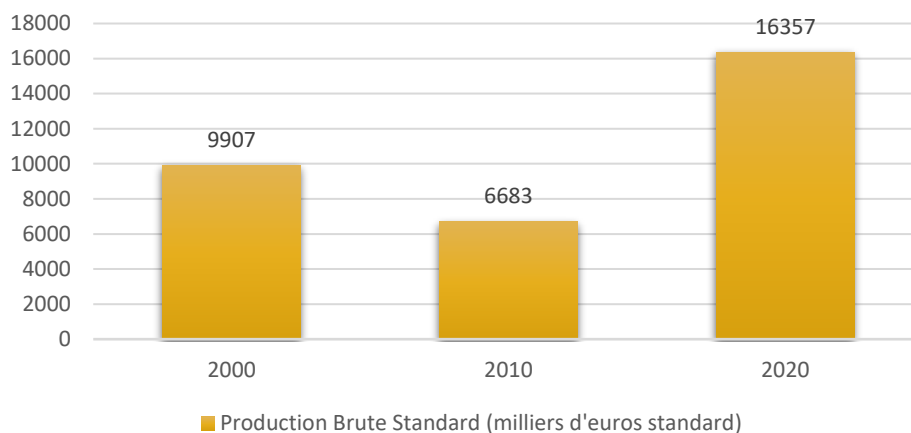
Evolution de la Surface Agricole Utilisée à Aigues-Mortes



La production brute standard (PBS) correspond à un potentiel de production des exploitations, pouvant être assimilée à un chiffre d'affaires théorique généré par l'activité. Il s'agit d'un indicateur permettant de classer les exploitations selon leur dimension économique. À l'image de la SAU, la PBS est également en hausse en 2020, avec 16 357 000 d'euros.

¹ Ces chiffres sont à prendre avec précaution car provisoires

Evolution de la Production Brute Standard d'Aigues-Mortes



Dispositifs

La commune d'Aigues-Mortes est engagée dans le programme Petites Villes de Demain depuis 2021. Elle a notamment signé une convention d'opération de revitalisation du territoire le 19 décembre 2024.

Le tourisme

Les données liées au tourisme présentées ci-après sont issues de l'office de tourisme d'Aigues-Mortes. La fréquentation touristique sur le territoire est calculée à partir de la taxe de séjour.

Le tourisme est une filière économique majeure du territoire. En témoigne le nombre important de commerces, restaurants, hébergements marchands et résidences secondaires. En 2020, ce sont environ 548 500 touristes qui ont visité Aigues-Mortes. Ce chiffre connaît néanmoins une baisse de près de 45 % par rapport à l'année précédente. Cette chute s'explique notamment par les contraintes liées à la pandémie du COVID-19. En effet, la fréquentation des touristes étrangers, qui était une part importante des visites à Aigues-Mortes, a drastiquement baissé sur cette période.

Les Tours et Remparts sont un des monuments de la ville les plus plébiscités par les touristes, avec près de 110 000 entrées en 2020.

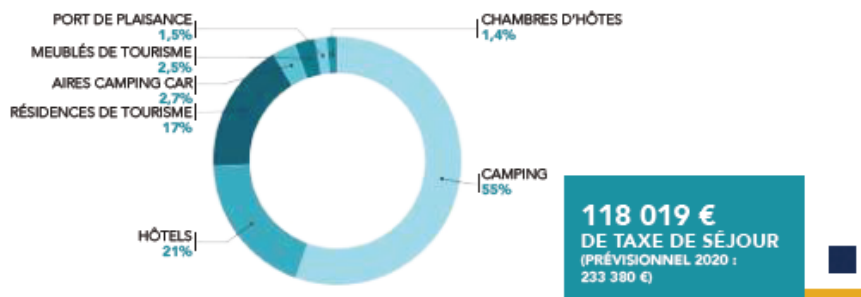


Figure 1 : Les Remparts Sud ; Source : ot-aiguesmortes.com

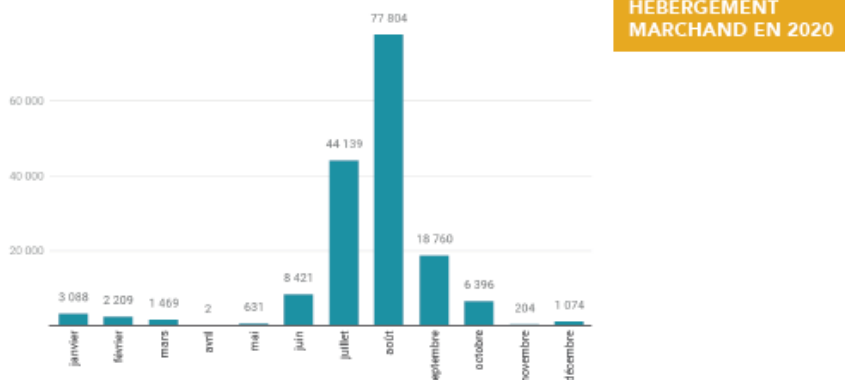
Sur l'année 2020, ce sont 164 197 nuitées qui ont été comptabilisées à Aigues-Mortes. Le pic de fréquentation est en période estivale, lors des mois de juillet et août avec 74 % des nuitées sur cette période.

La commune d'Aigues-Mortes est composée en de 13 hôtels en 2021. La majorité de ceux-ci sont classés (2 et 3 étoiles).

REPARTITION DES NUITÉES PAR TYPE D'HÉBERGEMENT AU 18/02/2021



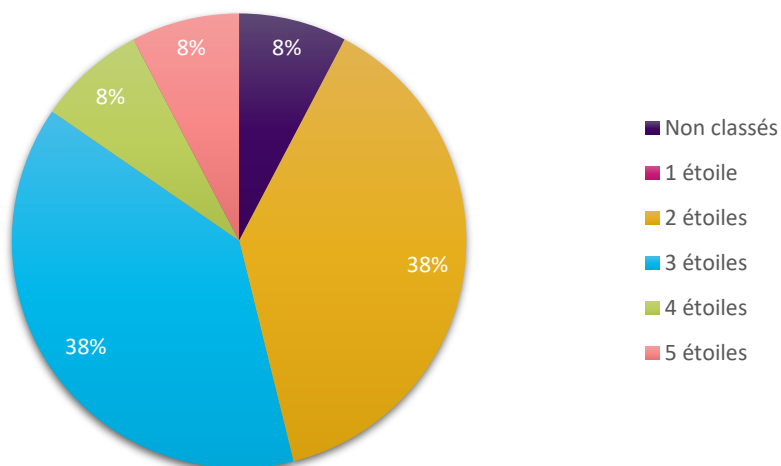
REPARTITION DES NUITÉES PAR MOIS AU 18/02/2021



Source : ot-aiguesmortes.com

Établissements touristiques	Nombre d'établissements	Capacités d'hébergement des établissements
Hôtels	13	307 chambres
Camping(s)	1	518 emplacements
Village(s) vacances	1	356 lits
Résidence(s) de tourisme	1	336 lits

Classement des hôtels d'Aigues-Mortes en 2021



Source : INSEE 2021

Le commerce

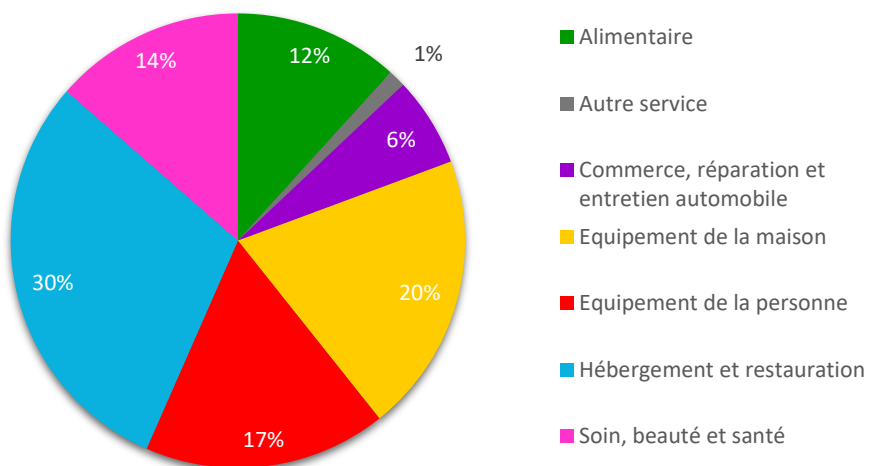
La commune d'Aigues-Mortes dispose d'une grande diversité de commerces et services. Ils sont essentiellement concentrés dans le centre-ville, mais également le long d'axe routier fréquenté comme la route de Nîmes, ou encore les avenues de la Liberté et Frédéric Mistral.

Une partie importante de l'offre commerciale de la commune tournée vers l'hébergement et la restauration (30 %). Ils sont notamment concentrés dans le centre-ville de la commune.



Figure 2 : Commerce du centre-ville ; Source : Planèd

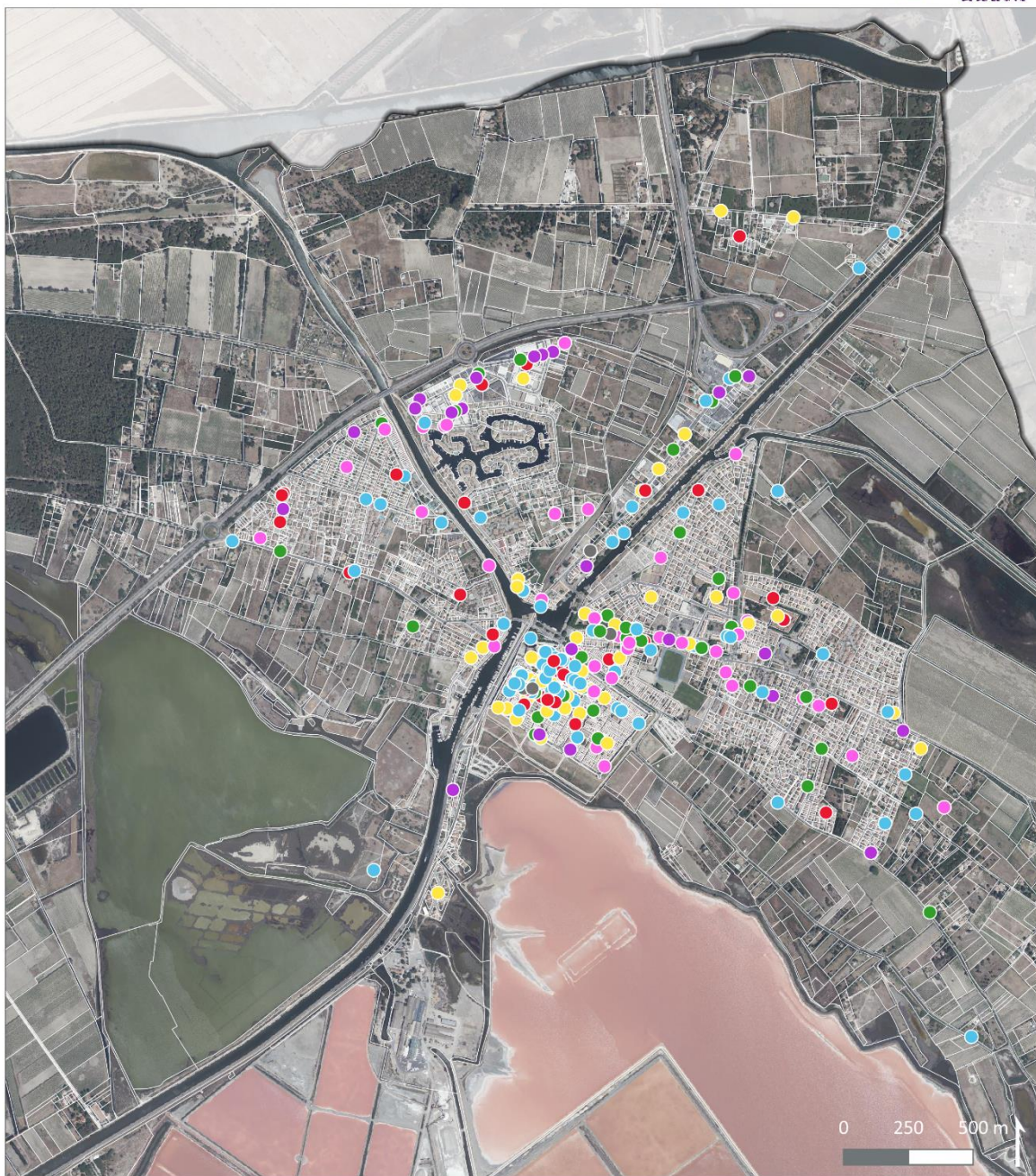
Répartition de l'offre commerciale d'Aigues-Mortes



REVISION PLU

Commune d'Aigues-Mortes

OFFRE COMMERCIALE



Auteur : Planéd, 2022.

Source : Données SIRENE, 2022. Fond : ESRI World Topo

Éléments de repères

- Communes
- Parcelles

Commerces et services

- Alimentaire
- Autres services
- Commerce, réparation et entretien automobile
- Equipement de la maison
- Equipement de la personne
- Hébergements et restauration
- Soins, beauté et santé

Le foncier d'activité

La Zone d'activité Terre de Camargue est située en bordure de la D 62, elle est gérée par la communauté de communes.

La Zone d'activité Terre de Camargue n°1 (Z1) a été créée sous la forme d'un lotissement appelé « Terre de Camargue » par arrêté du 1er septembre 1997 (autorisation de lotir n°97L0002 accordée à la commune d'Aigues-Mortes). Elle a fait l'objet d'un cahier des charges et d'un règlement. Ce lotissement comprenait 26 lots constructibles de 1 000 m² minimum. L'opération (le lotissement) portait sur 44 654 m².

La Zone d'Activité Terre de Camargue n° 2 (Z2) a été créée sous la forme d'un lotissement pour lotir en 3 lots constructibles sur un terrain de 9 038 m².

La Zone d'activité n°3 (Z3) a elle aussi été créée sous forme de lotissement. L'opération (lotissement) portait sur 64 535 m² répartis en 27 lots constructibles de 1 000 m² minimum. A ce jour, 65 entreprises sont présentes sur la zone d'activités Terre de Camargue. Cela représente 198 emplois environ.

- 40 % sont des artisans,
- 1% des agriculteurs,
- 13 % de professions libérales (9),
- 5 % de services free-lance,
- 42 % de « commerçants » (ce qui ne signifie pas qu'ils reçoivent du public, plusieurs grossistes).

Il est à noter que plus de 12% des entreprises présentes sur la ZA sont spécialisées dans le domaine de l'automobile (9).

Plusieurs bâtiments vides (défiscalisation) + un terrain de 2 500 m² non occupé. La CCTC n'a pas la maîtrise foncière des terrains ou bâtiments non occupés.



Figure 3 : ZA Terre de Camargue ; Source : Planèd

REVISION PLU

Commune d'Aigues-Mortes

ZONE D'ACTIVITES ECONOMIQUES



Auteur : Planéd, 2022.

Source : Données SIRENE, 2022. Fond : ESRI World Topo

Éléments de repères

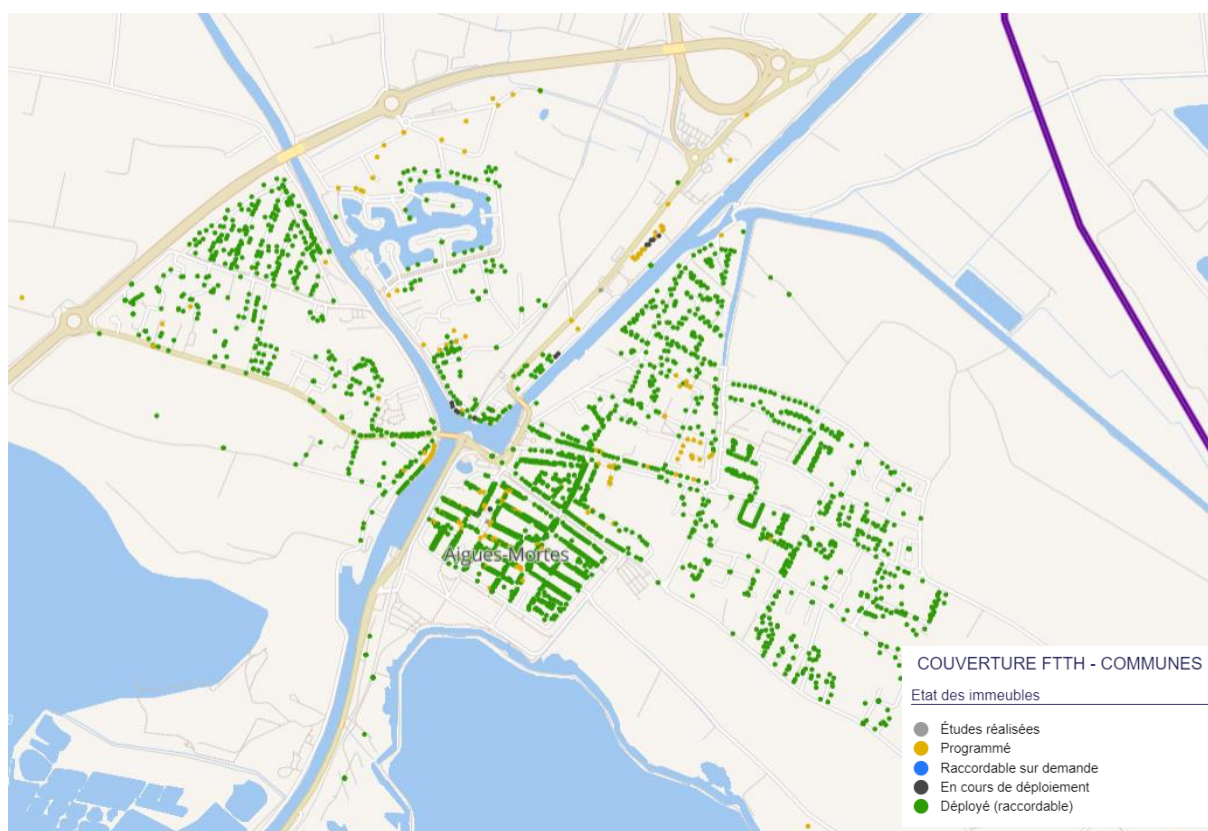
Communes
Parcelles

Zone d'Activités Economiques

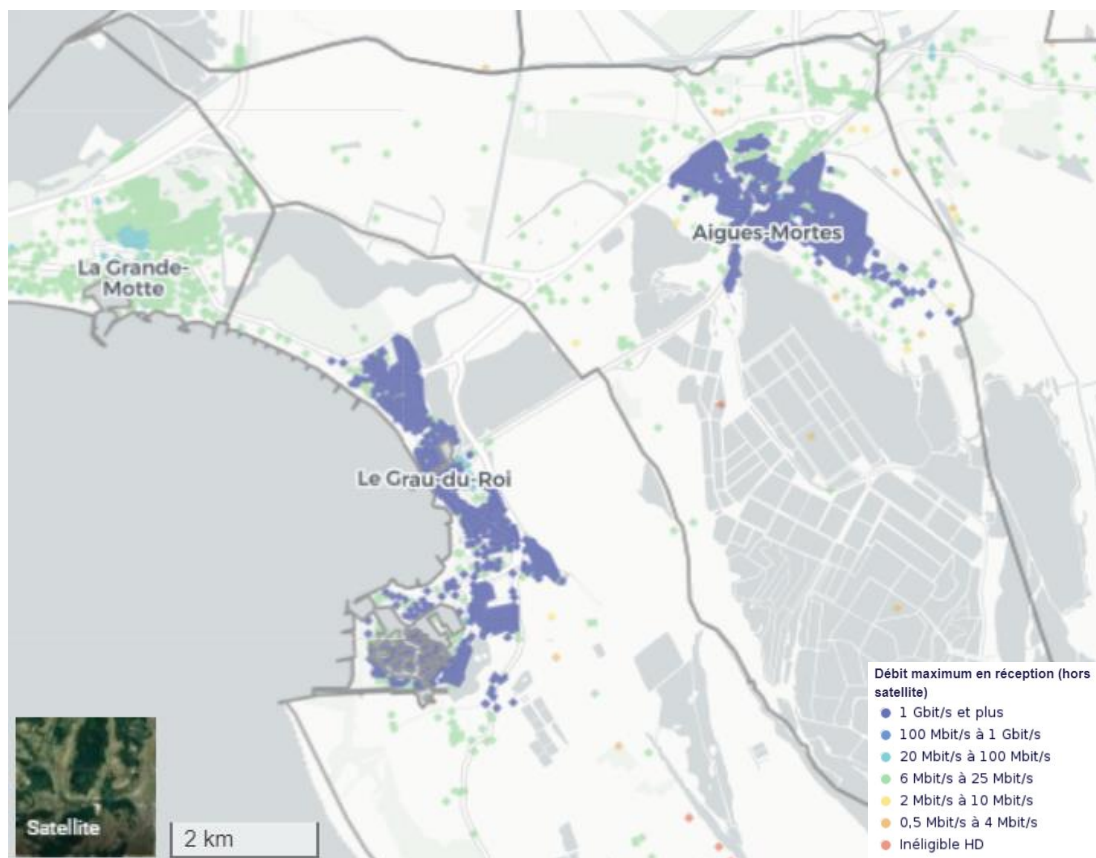
L'aménagement numérique

Le réseau FTTH est un type de réseau de télécommunications physique qui permet notamment l'accès à internet à très haut débit et dans lequel la fibre optique se termine au domicile de l'abonné. La fibre optique est une technologie pérenne, capable de supporter des débits de plus en plus élevés (bande passante quasi illimitée) et donc de s'adapter aux évolutions très rapides du marché des télécommunications et de l'informatique. Les offres actuelles des opérateurs sur ce support peuvent aller jusqu'à des débits de 10 Gbits/s. Les offres les plus courantes sont des offres de débit de 100 Mbits/s.

En matière de déploiement de ce type de réseau, la majorité des foyers aigues-mortais possèdent un accès au réseau FTTH. Le réseau est en cours de déploiement pour la majorité des foyers restants.



En matière de débit, Aigues-Mortes possède une excellente couverture au très haut débit puisqu'une grande partie de la commune possède un débit minimum de 1 Gbit/s. Les foyers qui ne sont pour l'heure non raccordés au réseau fibre optique, notamment au nord de la commune, possèdent des débits maximums en réception compris entre 6 Mbit/s (pour les plus faibles) et 100 Mbit/s.



Synthèse

Tendance

- Sphère présentielle majoritaire
- Territoire dépendant des bassins économiques environnants
- Forte progression des surfaces utilisées à des fins agricoles

Enjeux

- Définir le rôle de l'entrée de ville route de Nîmes dans le fonctionnement urbain et développement économique tout en veillant à ne pas concurrencer le centre-ville
- Développer des activités économiques diversifiée, une commune vivante à l'année
-

PARTIE 3 : ORGANISATION ET FONCTIONNEMENT URBAIN

STRUCTURATION DU TERRITOIRE

Les équipements de la commune

Les équipements sportifs et de loisirs

En matière d'équipements sportifs et de loisirs, la commune d'Aigues-Mortes dispose de plusieurs infrastructures dédiées à la pratique de diverses activités sportives :

- 1 stade municipal
- 1 halle des sports
- 2 terrains multisports
- 1 boulodrome
- 2 centres équestres
- 1 centre de sports nautiques

Source : BPE, INSEE 2020

Les équipements culturels

Sur son territoire, la commune dispose de plusieurs équipements permettant aux habitants d'accéder à l'art, la culture ou encore la musique :

- 1 médiathèque
- 1 cinéma
- 1 école de musique
- 1 salle d'expositions

Source : BPE, INSEE 2020

Les équipements sanitaires et sociaux

Aigues-Mortes ne dispose pas d'établissements hospitaliers sur son territoire. Elle dispose néanmoins d'un certain nombre de services médicaux et paramédicaux permettant de garantir aux habitants l'accès aux soins :

- 12 médecins généralistes
- 5 chirurgiens-dentistes
- 2 sagefemmes
- 18 infirmiers
- 15 masseurs kinésithérapeutes
- 3 orthophonistes
- 1 psychomotricien
- 1 diététicien
- 3 psychologues
- 1 laboratoire d'analyse et de biologie médicale
- 3 pharmacies

Source : BPE, INSEE 2020

La commune dispose également d'un Centre Communal d'Action Sociale (CCAS).

Les équipements scolaires et de jeunesse

La commune d'Aigues-Mortes dispose d'une crèche. Elle dispose également de deux groupes scolaires dont un dispose du niveau maternelle, ainsi qu'un collège. La commune ne possède pas de lycée, l'affectation de secteur en lycée général est à Milhaud au sein du lycée Geneviève De Gaulle-Anthonioz. Les effectifs scolaires sont les suivants :

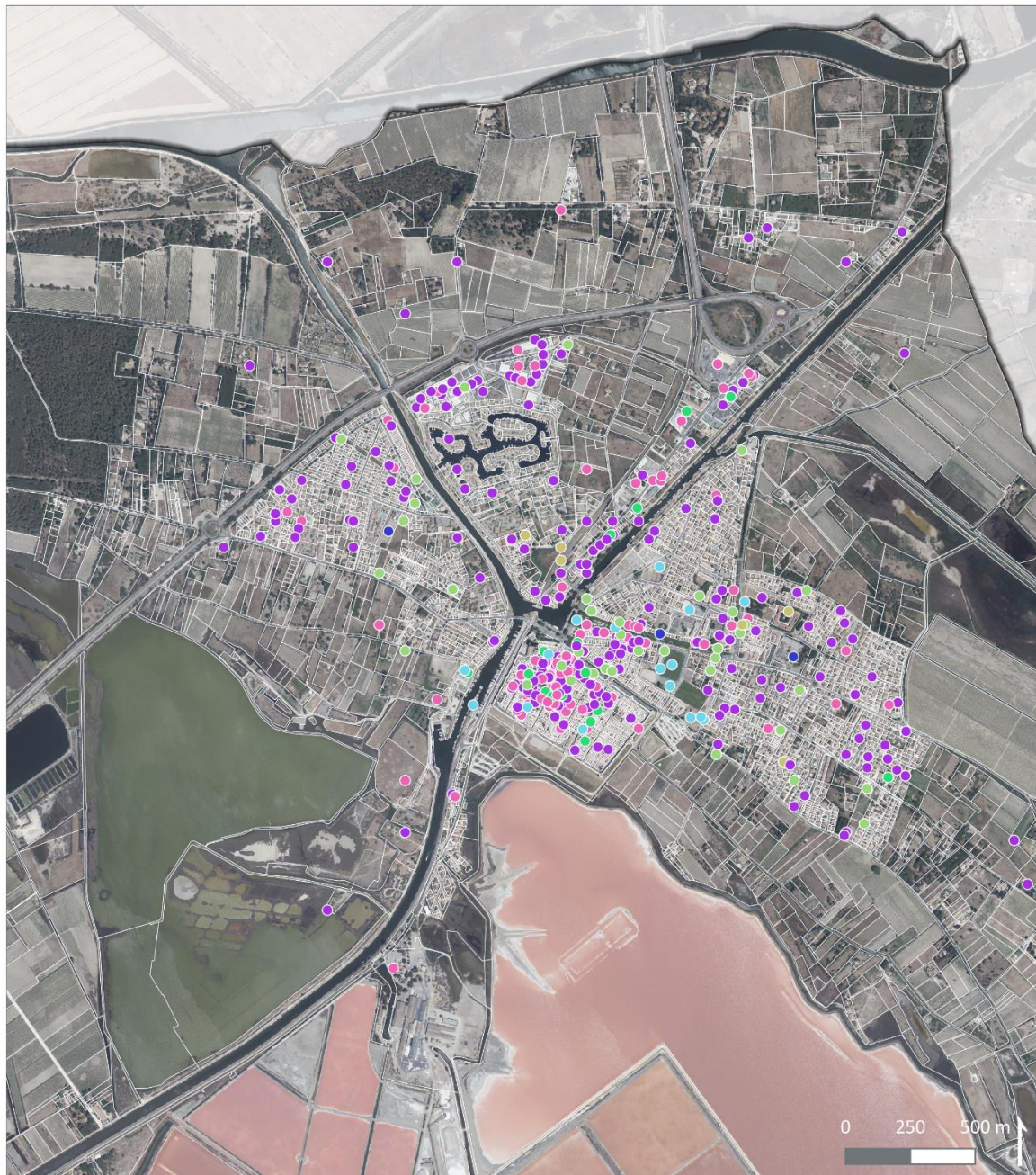
Établissements scolaires publics	Nombre d'élèves scolarisés en 2021	Nombre de classes
Groupe scolaire Charles Gros	132 élèves en maternelle 259 élèves en primaire	6 classes en maternelle 11 classes en primaire
Groupe scolaire Séverin	285	12 classes en primaire
Collège Irène Joliot-Curie	630	

Source : www.education.gouv.fr

REVISION PLU

Commune d'Aigues-Mortes

EQUIPEMENTS



Auteur : Planéd, 2022.

Source : INSEE BPE, 2020. Fond : ESRI World Topo

Éléments de repères

Communes
Parcelles

Equipements

- Commerces
- Enseignement
- Santé et action sociale
- Services aux particuliers
- Sports, loisirs et culture
- Tourisme
- Transports et déplacements

MOBILITES ET DEPLACEMENTS

Les déplacements domicile-travail

La commune enregistre une plus grande part de flux sortant qu'entrant pour les déplacements domicile-travail, 1 098 contre 434 en 2018. Les principaux flux sont vers Le Grau-du-Roi, puis vers Montpellier.

Les flux de déplacements domicile/travail dans le sens entrant :

Origine	Destination	Flux
Le Grau-du-Roi	Aigues-Mortes	163
Montpellier	Aigues-Mortes	105
Saint-Laurent-d'Aigouze	Aigues-Mortes	166
TOTAL ENTRANT	Aigues-Mortes	434

Source : INSEE RP2018

Les flux de déplacements domicile/travail dans le sens sortant :

Origine	Destination	Flux
Aigues-Mortes	Le Grau-du-Roi	488
Aigues-Mortes	La Grande-Motte	141
Aigues-Mortes	Montpellier	337
Aigues-Mortes	Nîmes	132
Aigues-Mortes	TOTAL SORTANT	1 098

Source : INSEE RP2018

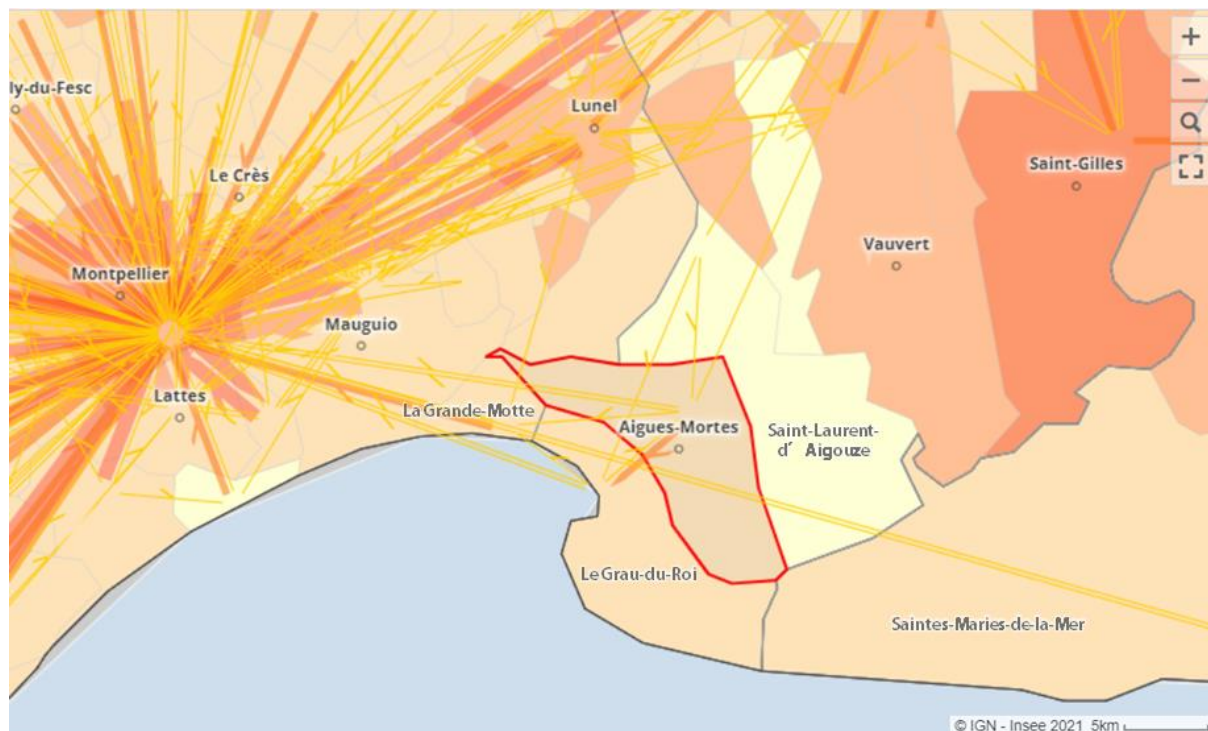


Figure 4 : Carte des flux domicile-travail ; Source : INSEE RP2018

Infrastructures et accessibilité

Aigues-Mortes est traversé d'Est en Ouest par un axe majeur qu'est la route départementale D62, elle permet de relier Montpellier.

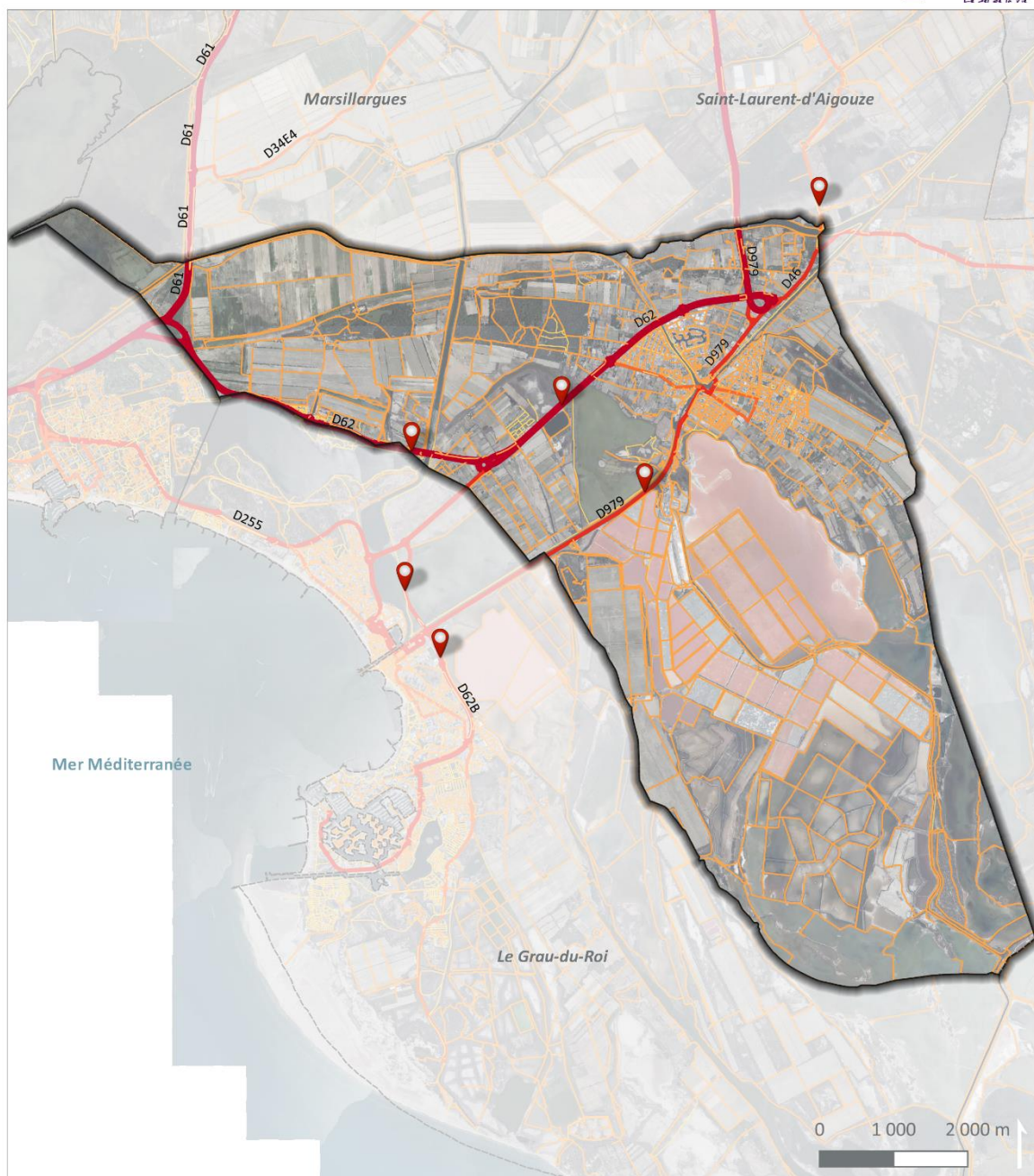
La D979 est une voie structurante qui traverse Aigues-Mortes du Nord-Est au Sud-Ouest, jusqu'au Grau-du-Roi. Cette départementale permet de relier directement la commune à l'autoroute A9 au niveau de Gallargues-le-Montueux.

Enfin à l'Est, la départementale D58 permet de rejoindre les Saintes-Maries-de-la-Mer et ainsi de relier Arles.

REVISION PLU

Commune d'Aigues-Mortes

STRUCTURE VIAIRE



Auteur : Planéd, 2022.

Source(s) : ADMIN EXPRESS©IGN, SANDRE, Fond : ESRI World Topo

Éléments de repères

Communes



Bornes de comptage routier (TMJA)

Trame viaire par niveau d'importance

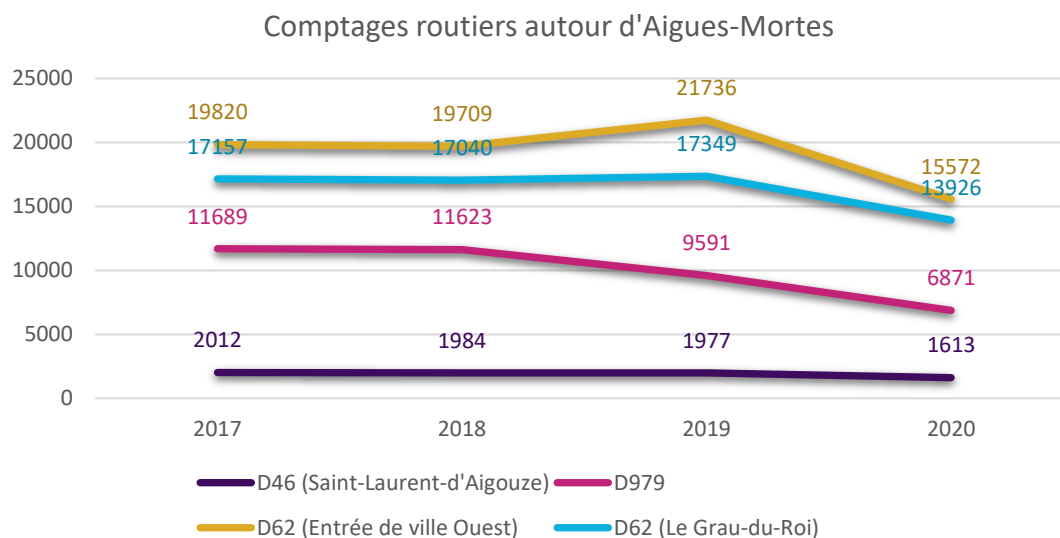
- 2
- 3
- 4
- 5
- 6

La trame viaire est essentiellement composée de voie de desserte d'Est-Ouest, avec très peu de transversales. Les pénétrantes orientées vers le centre-ville sont très fréquentées et provoquent ainsi des saturations du réseau. Le maillage interquartiers est assez peu développé, avec des voies en impasse. Ceci est le résultat d'opérations autonomes, qui ne participent pas une cohérence d'ensemble.

Il apparaît ainsi comme un enjeu important pour la commune de compléter le maillage viaire structurant.



Selon les années, le nombre de flux routiers comptabilisés au sein d'Aigues-Mortes par le département varie. Il a notamment connu une baisse en 2020 en lien avec les restrictions imposées par la crise sanitaire. À noter que la borne positionnée au niveau de l'entrée de ville Ouest sur la RD62 est celle qui comptabilise le plus grand flux.



Source : www.sig.gard.fr

Les transports en commun

Aigues-Mortes est desservi par des transports régionaux. Tout d'abord, la ligne d'autocar 606 qui permet de relier Aigues-Mortes à Montpellier, en desservant les communes du Grau-du-Roi, de La Grande-Motte, Carnon et Lattes.

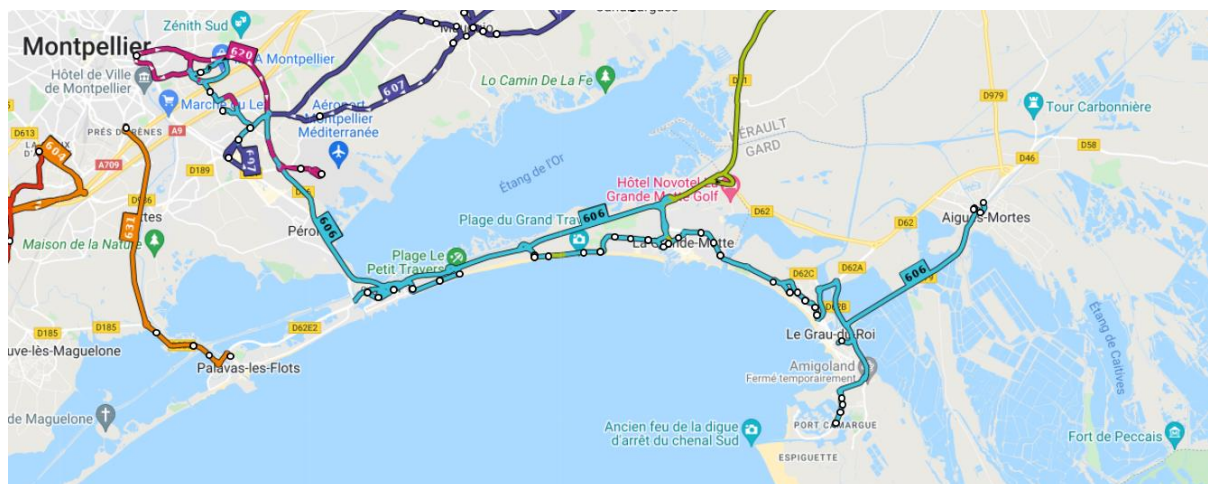


Figure 5 : Plan de la ligne 606 ; Source : www.mestrajets.lio.laregion.fr

Il est également possible de rejoindre Aigues-Mortes par le Train Express Régional via la ligne Nîmes – Le Grau-du-Roi. Cette ligne dessert également les communes de Générac, Beauvoisin, Vauvert, Le-Cailar, Aimargues et Saint-Laurent-d'Aigouze.



Figure 6 : Plan des transports régionaux autour d'Aigues-Mortes ; Source : www.mestrajets.lio.laregion.fr

L'offre de stationnement

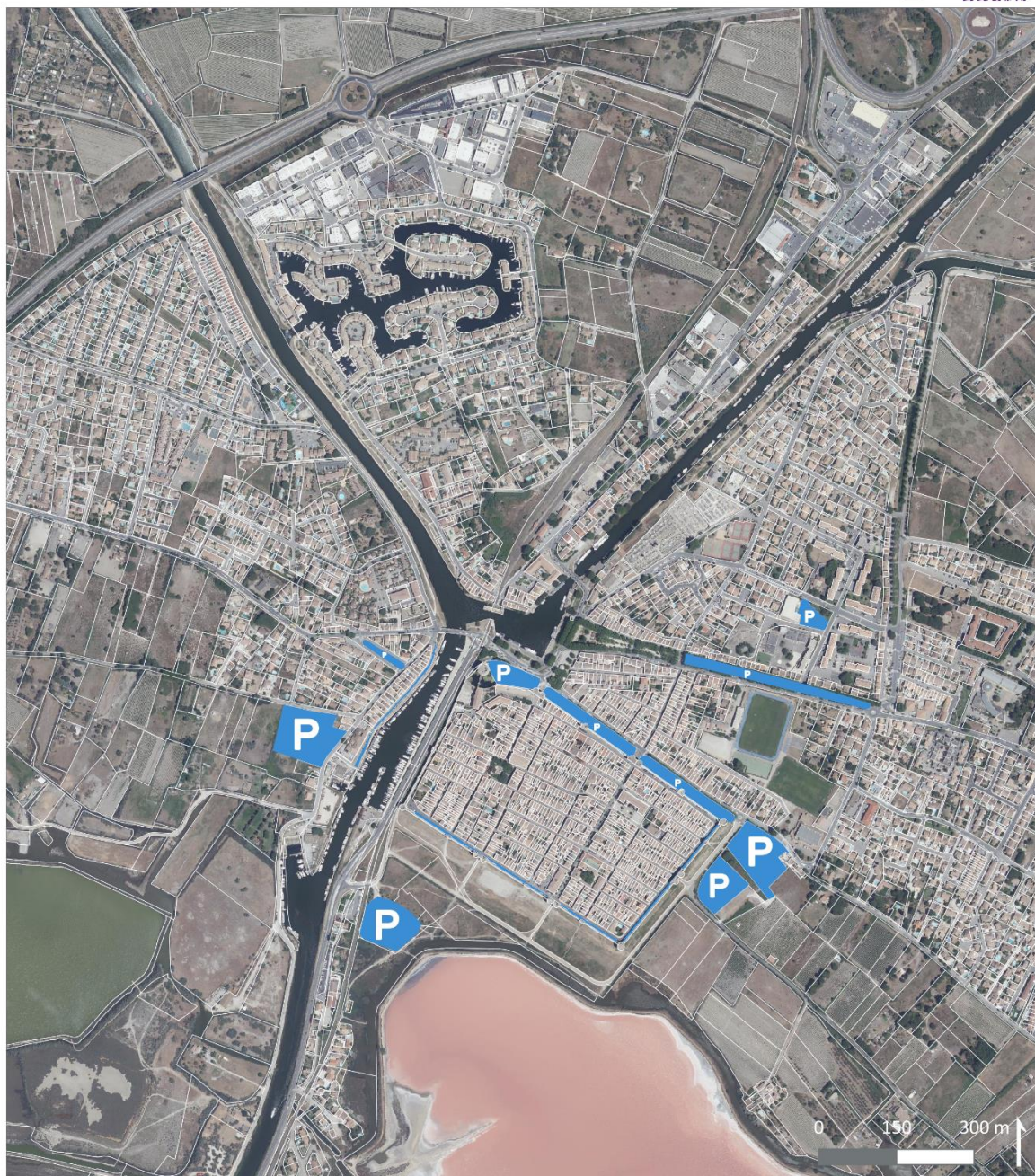
Aigues-Mortes possède une grande capacité de stationnement autour du centre-ville. En effet, neuf parkings sont situés à proximité des remparts. Ils possèdent une capacité d'environ 1 600 places de stationnement. Ils sont tous payants excepté le parking P8, situé rue Jeanne Demessieux.

Parkings	Emplacement	Capacité
P1	Tour de la Constance	100 places
P2	Remparts Nord	170 places
P3		250 places
P4		350 places
P5	Remparts Sud	220 places
P6	Avenue Frédéric Mistral	240 places
P7		
P8	Rue Jeanne Demessieux	62 places
P9	Mezy	200 places

REVISION PLU

Commune d'Aigues-Mortes

OFFRE DE STATIONNEMENT



Auteur : Planéd, 2022.

Source : ADMINEXPRESS, Fond : ESRI World Topo

Éléments de repères

Communes
 Parcelles

Parkings

AMENAGEMENT DE L'ESPACE

La construction de la ville

La Cité fortifiée, dont la construction remonte au milieu du XIII^{ème} siècle, constitue le noyau originel d'Aigues-Mortes ; c'est à partir de ce noyau que s'est développée l'agglomération, le long des axes structurants que constituent les canaux. Ceci explique la construction en forme d'étoile de l'agglomération.



Figure 7 : Cartes de Cassini (XVIII^e) et de l'Etat-major (XIX^e) représentant Aigues-Mortes ; Source : Géoportail

La Cité et le port d'Aigues-Mortes étaient en effet initialement situés au centre d'une croix dont les branches étaient formées au Sud-Ouest par le canal du Grau-du-Roi (la « Grande Roubine »), au Nord-Est par le canal de Beaucaire et au Sud-Est par le canal du Bourgidou.

Dans un premier temps, le canal du Bourgidou a servi d'axe au développement à un nouveau quartier extra-muros, orienté Est-Ouest. Dans le même temps, des habitations se sont implantées le long du canal du Grau-du-Roi, révélant la forte activité liée à l'exploitation du sel sur l'étang de la ville.

Le canal de Beaucaire, troisième branche de l'étoile, s'est ensuite affirmé comme un nouvel axe de développement de l'urbanisation.

Le recouvrement du canal du Bourgidou a eu pour effet un étalement de l'agglomération vers l'Est, sa trace demeurant néanmoins fortement visible dans l'organisation de ces nouveaux quartiers.



Figure 8 : Photographies aériennes d'Aigues-Mortes prises dans les années 1950 (à gauche) et 2000 (à droite) ; Source : Géoportail

Au cours des dernières années, l'extension de l'agglomération s'est faite non seulement vers l'Est, mais aussi vers le Nord et l'Ouest ; une nouvelle limite est apparue, celle de la RD 62, voie de communication majeure entre le littoral (Grau-du-Roi et Grande-Motte), l'autoroute A9 (échangeur de Gallargues) et l'arrière-pays gardois. Les extensions urbaines s'étendent rapidement vers cette nouvelle « barrière » physique ; les nouveaux quartiers sont peu denses et grands consommateurs d'espace ; ils développent une image urbaine et un vocabulaire architectural en rupture avec les quartiers fondateurs de la ville.

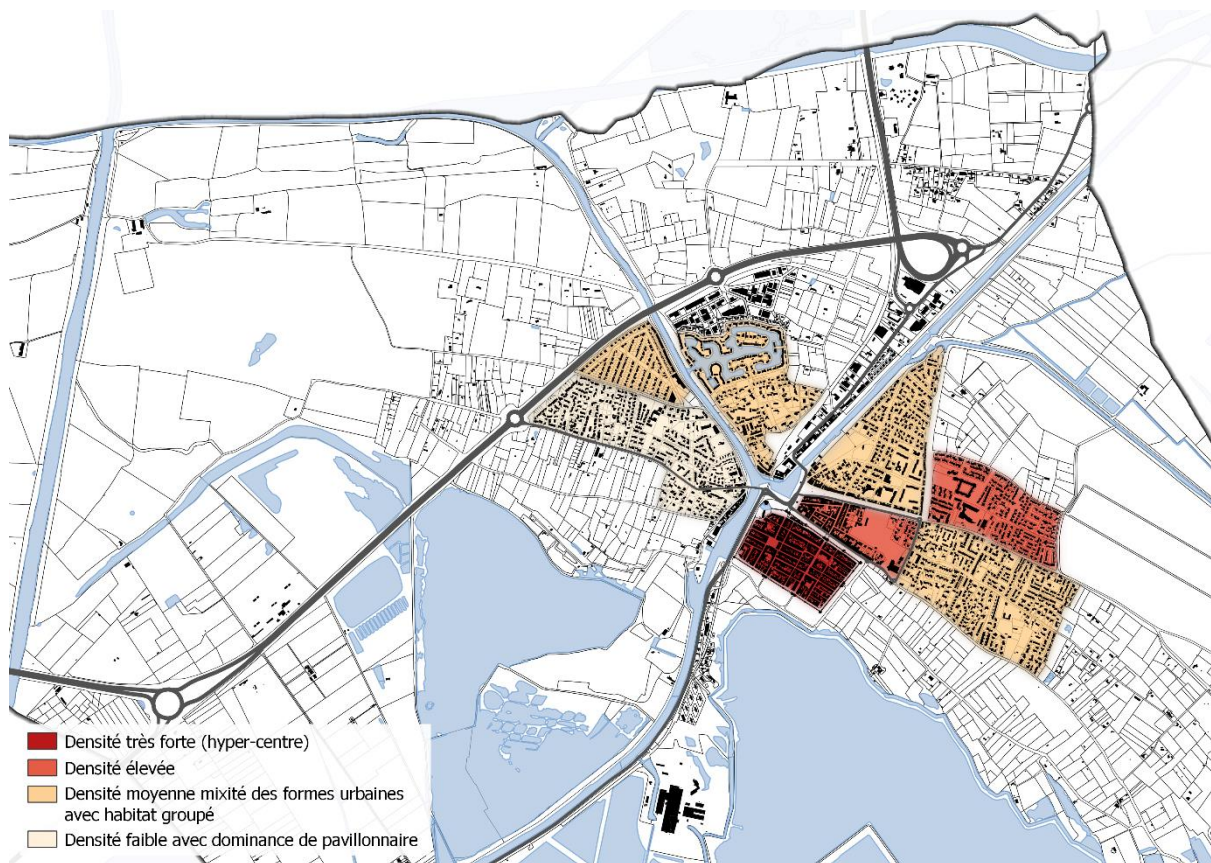
Le patrimoine

La commune d'Aigues-Mortes compte plusieurs sites protégés au titre de la Loi du 2 Mai 1930 :

- Site inscrit des terrains situés en avant de la Porte de la Gardette (Arrêté du 27 avril 1936 et du 13 août 1936) ;
- Site classé du panorama découvert depuis la route littorale RD 62 sur les remparts (Décret du 20 juin 1973) ;
- Site classé de l'étang de la Ville et ses abords (Décret du 9 mars 1993) ;
- Site classé de l'ensemble formé par les marais de la Tour Carbonnière (Décret du 16 novembre 1999) ;
- Site classé de l'étang de Manguio (Arrêté du 28 décembre 1983) ;
- Site inscrit de l'ensemble formé par la Camargue (Arrêté du 15 octobre 1996).

Formes urbaines

Aigues-Mortes s'articule sous différentes entités urbaines. Elles sont caractérisées par quatre grands types de formes urbaines et densités.





Le centre-ancien

Aigues-Mortes est constitué d'un centre-ancien. Située dans l'enceinte des remparts, sa forme urbaine est planifiée et organisée de manière géométrique : rues rectilignes et front urbain continu. Issue du XIII^{ème} siècle, l'enceinte n'a pas été modifiée et les îlots se sont densifiés jusqu'au XX^{ème} siècle. Dans ce type de bâti, la construction occupe en général, la totalité de la parcelle. Ces rues sont étroites et difficilement accessibles en voiture. Les vocations sont mixtes avec du commerce en rez-de-chaussée et de l'habitat aux étages. Les hauteurs varient du R+1 au R+2 et la densité moyenne est de 65 logements/ha.



L'habitat individuel

La commune compte de nombreuses maisons individuelles plus ou moins anciennes. Néanmoins, la majorité sont issues d'opérations récentes et groupées de type lotissement. Ces opérations menées indépendamment les unes des autres n'entrent pas dans une logique d'aménagement globale et s'apparentent souvent à un fonctionnement urbain en impasse. Ce type de pavillon se caractérise par des constructions en R+1 ou R+C souvent de forme simple. Cette forme urbaine est souvent implantée en recul par rapport à la voirie, et le bâti est construit en milieu de parcelle, mais avec une proximité relative entre les constructions. Le style architectural est essentiellement provençal. Ce type de pavillon dispose souvent d'un jardin privé à l'arrière et d'un jardin de représentation à l'avant, créés par son implantation parcellaire. La densité moyenne de ce type de forme urbaine est de 25 logements/ha.



L'habitat individuel groupé

Le bâti individuel groupé se compose d'habitat mitoyen soit par le garage soit par l'habitation. Ce type de construction est présent sur le territoire de manière éparse dans des opérations de lotissements. Ce type d'habitat permet de mutualiser les fonctions (accès, stationnement) et d'avoir une consommation foncière limitée. La hauteur est en R+1. Les projets d'habitat groupé intègrent des espaces extérieurs privatisés comme jardin similaire à la maison individuelle isolée. Certaines formes de maison de ville présente sur le territoire peuvent s'apparenter également à ce type de forme urbaine car elles possèdent des hauteurs de constructions assez faibles. La densité moyenne de ce type de forme urbaine est de 50 logements/ha.



L'habitat collectif

Les logements sous forme de petit collectif sont des petites opérations souvent en un ou deux bâtiments en R+3. L'implantation des immeubles se fait généralement sur une grande parcelle permettant un stationnement autour de l'immeuble. Ce sont des copropriétés ou des petites opérations de logements sociaux. Le style architectural diffère selon l'année de construction. Ce type de forme urbaine est assez peu présent sur le territoire d'Aigues-Mortes, il est concentré dans le quartier du Bourgidou, à proximité de certains équipements (stade, collège, etc.). La densité moyenne de ce type de forme urbaine est de 55 logements/ha.



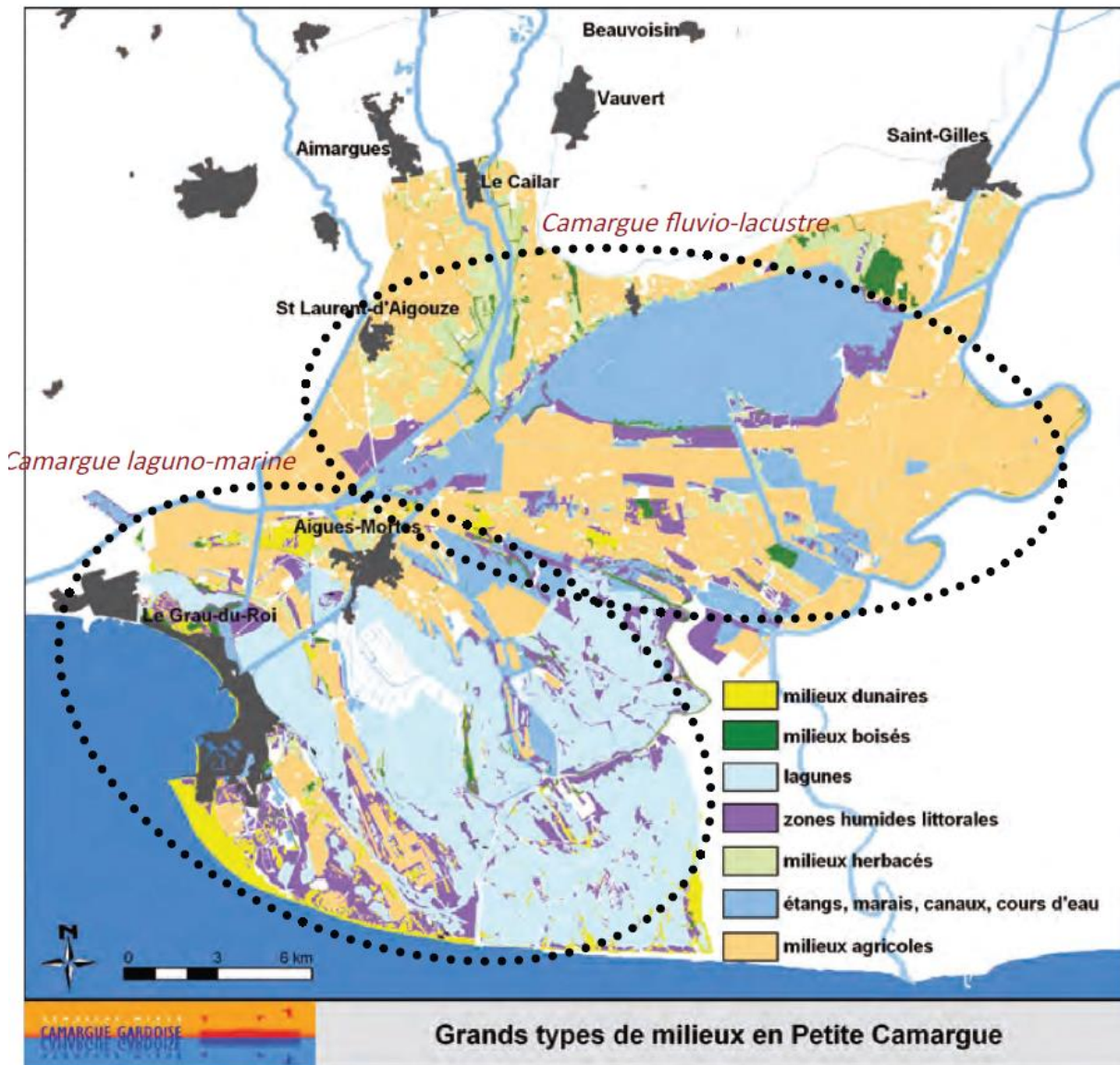
La Marina du Port du Roy

L'opération de la Marina du Port du Roy arbore des formes urbaines et architecturales originales. Sous forme de cité lacustre, cet aménagement original permet de renouer avec l'identité d'Aigues-Mortes entre la ville et l'eau. Constituées de maisons en bande ainsi que de maisons individuelles, les densités présentes sont ainsi variables. La hauteur du bâti varie du R+1 au R+1+C. Le style architectural est provençal. La densité moyenne de cette opération varie entre les deux types de formes urbaines de 15 à 50 logements/ha.



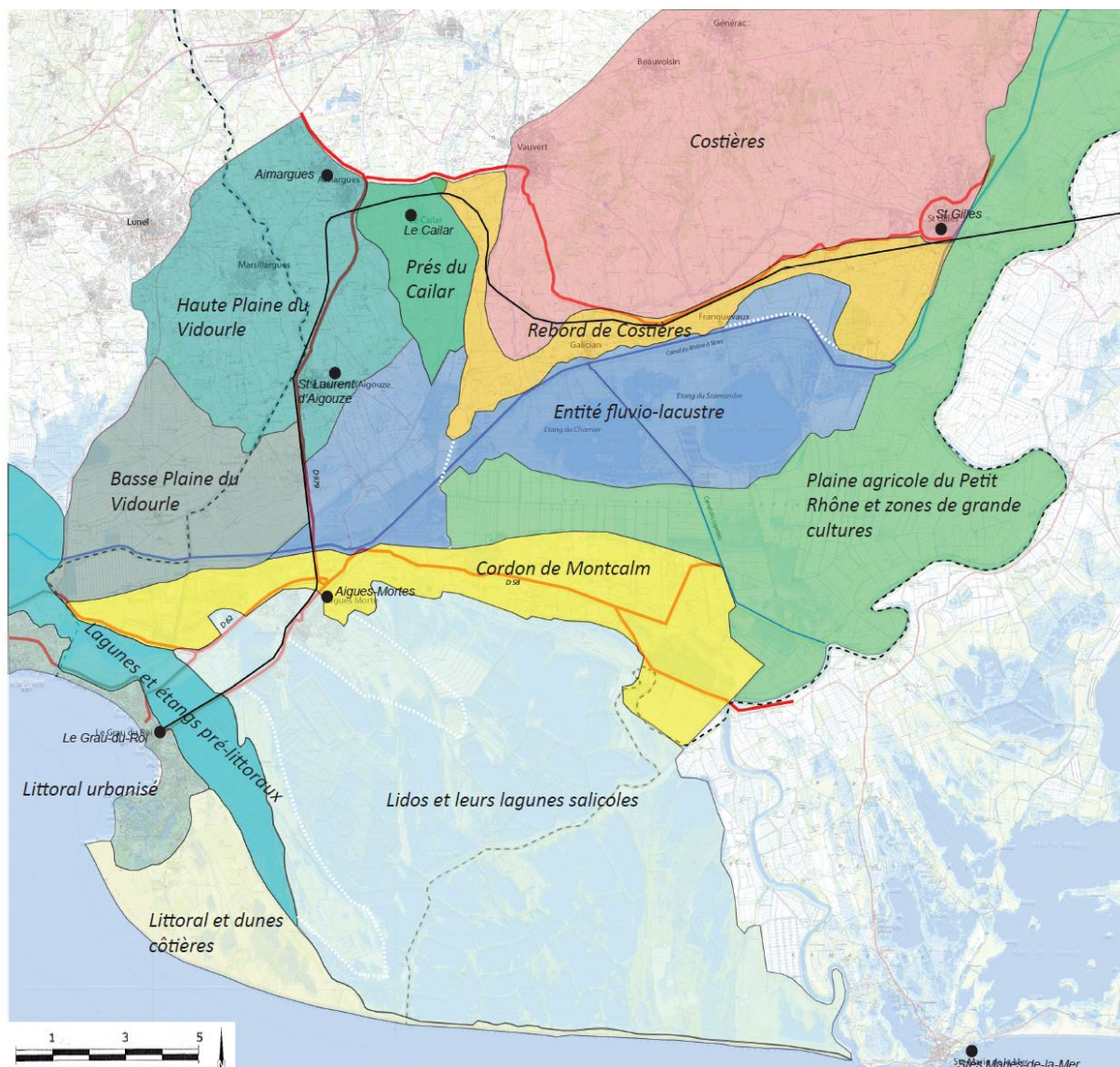
LES GRANDS ENSEMBLES PAYSAGERS

Aigues-Mortes s'insère d'un point de vue paysager dans le territoire de la Camargue gardoise correspond à une zone de plaine littorale et delta, au relief plat. Ce territoire est composé de deux grands ensembles naturels et paysagers : Camargue fluvio-lacustre, dominée par l'eau douce grâce à un système d'assainissement complexe pour lutter contre la salinité, et la Camargue, laguno-marine, liée aux entrées régulières de la mer et caractérisée par des eaux saumâtres. Aigues-Mortes se situe à l'interface de ces deux ensembles paysagers, avec une dominance des paysages de type laguno-marins.



Sources : Étude de la valeur patrimoniale du Grand Site de France de la Camargue Gardoise.

L'atlas des paysages du Gard détermine 6 grandes unités paysagères. Aigues-Mortes fait partie de l'unité « la Camargue des marais » qui s'étend du pied des Costières jusqu'au littoral méditerranéen. L'étude de la valeur patrimoniale du Grand Site de France de la Camargue Gardoise définit 11 sous-unités paysagères.



Sources : Étude de la valeur patrimoniale du Grand Site de France de la Camargue Gardoise.

Cette analyse par sous-unité permet de déterminer des grandes composantes et des spécificités en particulier :

- La sous-unité paysagère « littoral et dunes côtières », est représentatif des paysages littoraux. Ces zones sont marquées par la présence de vastes plages, d'un système dunaire, d'une végétation caractéristique du milieu littoral, des lagunes et d'étangs. Aigues-Mortes n'est donc pas inscrit dans un paysage littoral.
- La sous-unité des « lagunes et étangs pré-littoraux » a une cohérence historique avec Aigues-Mortes car il s'agit de l'ancienne baie d'Aigues-Mortes qui s'est peu à peu refermée sous l'effet de la formation de nouveaux cordons dunaires. Ces espaces constituent des zones de transition et offrent des vues lointaines sur les remparts notamment. Les quelques secteurs agricoles présents dans ces zones préfigurent des paysages agricoles présents dans les anciens lidos.

Le territoire d'Aigues-Mortes est situé en majorité dans les sous-unités « des lidos et leurs lagunes salicoles » et du « cordon de Montcalm » dont les spécificités sont :

- La sous-unité « Lidos et leurs lagunes salicoles » concerne le territoire d'Aigues-Mortes, ces espaces exploités par les salins du midi ainsi que l'étang de la Marette constituent des paysages différents mais liés par la présence de sel. Les lidos viticoles participent à l'organisation générale de ce paysage de marais salicoles exploités. Cette unité a une forte valeur paysagère du fait qu'elle concentre des milieux identitaires de la Camargue Gardoise mais aussi une forte valeur patrimoniale du fait de son lien avec l'histoire d'Aigues-Mortes.
- La sous-unité « Montcalm » constitue une transition entre les paysages du sud en lien avec le littoral et les paysages du nord en lien avec la gestion de l'eau. Quelques morceaux de forêts de pins parasols et maritimes sont dispersés dans cet ensemble. Cette unité se caractérise par des grands espaces agricoles à dominante viticole ou de polyculture sur un parcellaire complexe où peuvent se mêler les différentes cultures et élevages. Historiquement l'habitat est dispersé dans les espaces agricolisés. La présence de mas dans cette unité est très importante, ils structurent le paysage avec de la végétation haute associée.

La perception des paysages

Les paysages de la Camargue Gardoise se caractérisent par la présence d'une linéarité que ce soit au niveau des canaux, du réseau de roubines, des remparts d'Aigues-Mortes. L'absence de relief marqué et d'une végétation foisonnante entraînent de horizons dégagés permettant de mettre les monuments comme des points de repère du grand territoire. Les remparts et la Tour de Constance d'Aigues-Mortes apparaissent dans de nombreux points de vue. Aigues-Mortes bénéficie d'une relation paysage-monument pittoresque.

Aigues-Mortes est accessible par le réseau routier. Les principales voies routières de découvertes sont la RD62, RD979 et la RD58. La RD62 assure l'entrée sud-ouest et nord-ouest du territoire aigues-mortais, le parcours paysager le long de cet axe offre des espaces de transitions entre étangs pré-littoraux, terres agricoles et viticoles et les salins typiques de l'ensemble paysager de la Camargue laguno-marine. La RD58 assure l'entrée nord-est de la commune et propose des ambiances paysagères rattachées à la Camargue fluvio-lacustre de type espaces agricoles et viticoles, les canaux. Le passage d'une unité à l'autre s'effectue par une gradation des paysages.

L'étude du Grand Site de France met en avant l'enjeu de requalification et valorisation des entrées de ville d'Aigues-Mortes. Un accompagnement qualitatif des abords des voies, des limites, la présence du végétal sont des orientations ciblées.

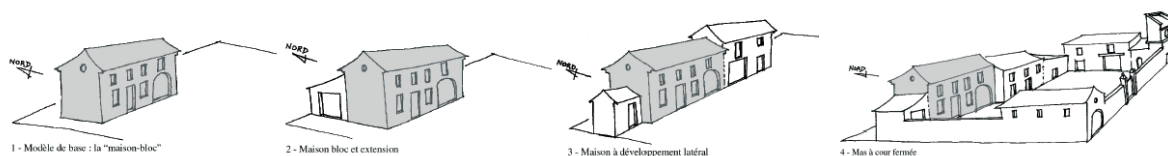
D'autres points d'entrée du territoire sont possibles via le réseau de voies douces que ce soit la viaRhôna, le long du canal du Rhône à Sète, ou les chemins de randonnées et autres pistes cyclables mais aussi par les voies navigables. Ces itinéraires alternatifs permettent de découvrir les mosaïques d'espaces qui composent le grand territoire plus en profondeur que depuis les grands axes.

Les mas dans le paysage

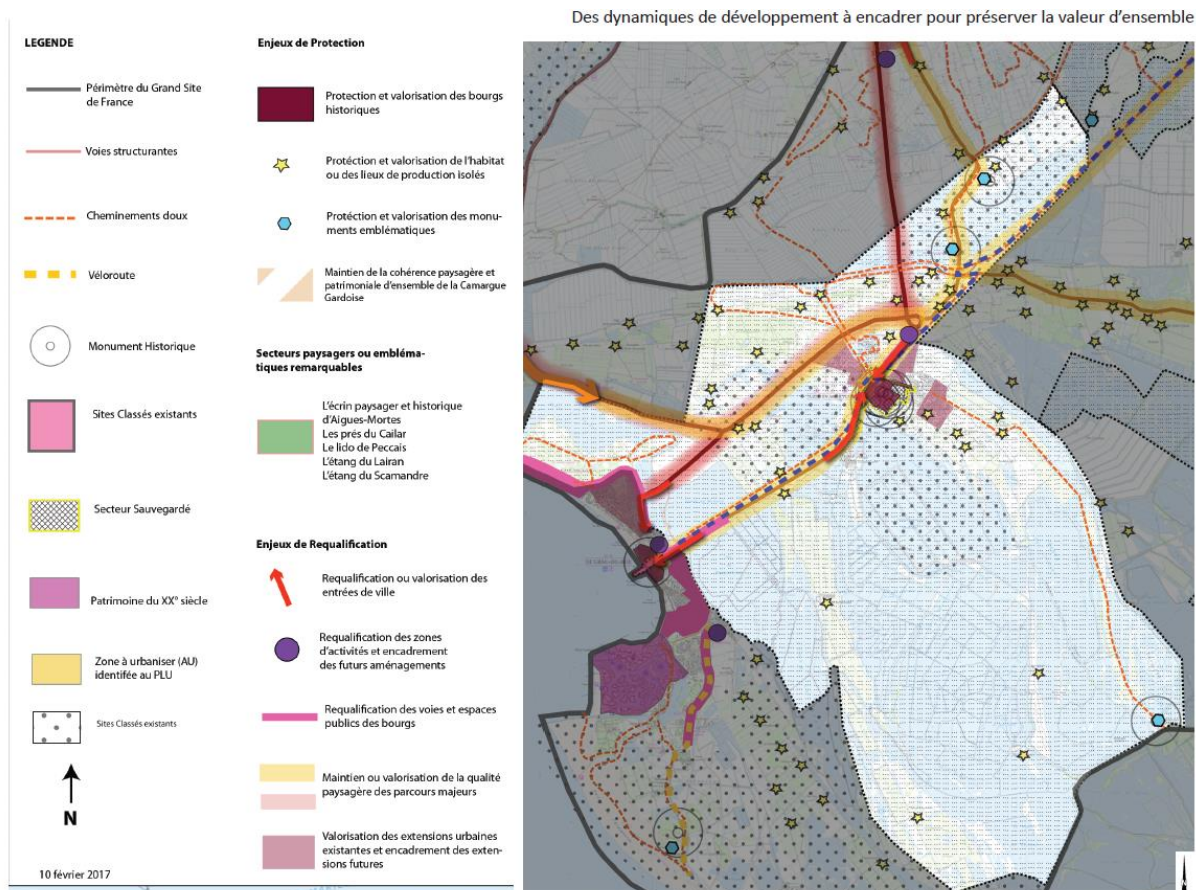
Tel que défini dans l'analyse paysagère précédente, la large partie nord du territoire d'Aigues-Mortes est marquée par la présence de mas. L'étude pour le Grand Site de France a identifié sur la commune environ 30 mas anciens. Les mas sont des éléments caractéristiques de l'organisation territoriale de la Camargue. Ce type de construction isolée s'est développé dès le XVIII^{ème} siècle dans les Costières et autour d'Aigues-Mortes. Historiquement cette urbanisation témoigne de la structuration foncière et économique tournée vers des grands domaines. Aujourd'hui, la destination de ces mas varie de l'habitation simple, à l'exploitation viticole/agricole à de l'hébergement touristique.

L'étude du Grand Site de France met en exergue l'enjeu de protection des mas bâtis et isolés dans un objectif de maintien du patrimoine et de lutte contre la dénaturation, destruction ou dégradation.

Permettre une évolution raisonnée en lien avec l'activité ou l'hébergement touristique constitue une alternative permettant d'encadrer des mutations dans une bonne démarche d'intégration dans le paysage.



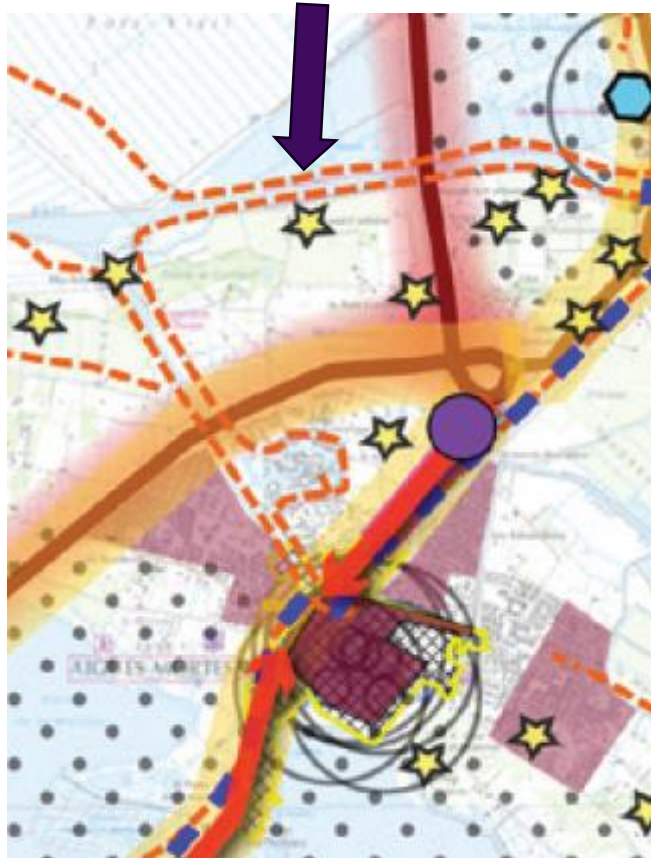
Exemple de structure architecturale des mas camarguais (encyclopédie de la Camargue, 2013)



Sources : Étude de la valeur patrimoniale du Grand Site de France de la Camargue Gardoise.

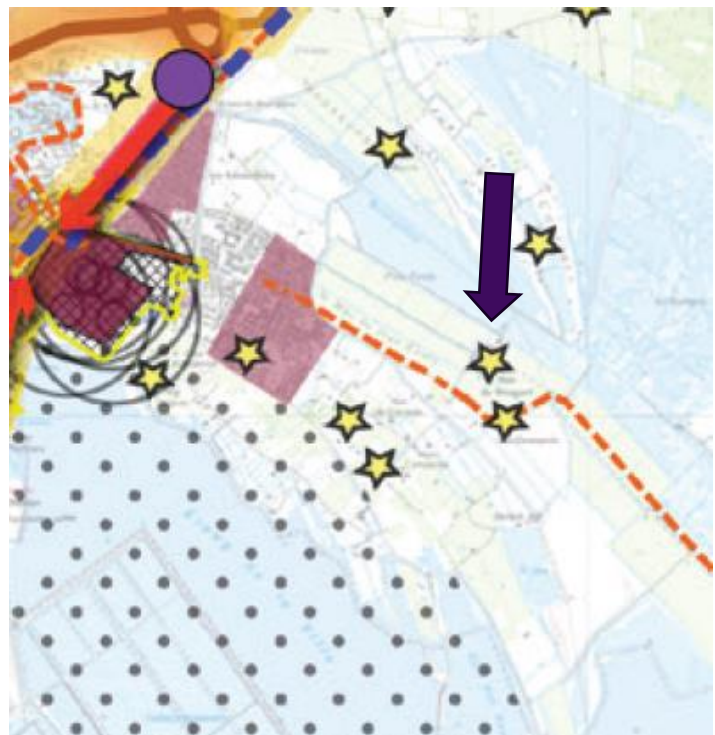
Mas Corbière

Le mas a été identifié par le CAUE et l'étude du Grand Site de France comme un lieu à préserver et mettre en valeur. D'un point de vue paysager, le site est inscrit dans l'unité Cordon de Montcalm.



Mas du Bosquet

Le Mas du Bosquet est localisé dans l'unité Cordon de Montcalm. Le mas a été identifié par le CAUE et l'étude du Grand Site de France comme un lieu à préserver et mettre en valeur.



La déchetterie

Le site de la déchetterie est localisé dans l'unité Cordon de Montcalm.

Le Mas d'Avon

Le site est localisé dans l'unité Cordon de Montcalm.

ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACE

Source et méthodologie

Les données utilisées pour la mesure de la consommation d'espace et la production foncière sont les fichiers fonciers communément appelés « MAJIC », millésime 2021. Ces fichiers sont produits par la Direction Générale des Finances Publiques (DGFIP). Dans le cadre du PLU, ces données ont été fournies par le CEREMA. Il s'agit d'une base de données exhaustive à l'échelle nationale, issue des déclarations de taxes foncières.

Le calcul de la surface consommée se base sur la surface totale des parcelles urbanisées, mais ne prend pas en compte les superficies non cadastrées (voiries publiques, certains bâtiments publics...). La détermination de l'occupation principale de la parcelle est issue de la méthode développée par le CEREMA.

Les données MAJIC disposent de nombreuses informations avec des niveaux de fiabilité divers : la propriété, la date de construction des locaux, le nombre de locaux et leur nature et l'occupation des sols. Des vérifications et des traitements ont été nécessaires afin d'éviter les erreurs et contresens liés à la nature fiscale de la base de données ainsi que son accroche à la matrice cadastrale :

- Absence du domaine public non cadastré (environ 4% du territoire national).
- Non prise en compte des équipements publics et infrastructures.
- Impossibilité de représenter de manière fiable les différentes occupations du sol au sein d'une même parcelle.
- Une parcelle peut être déjà urbanisée à l'année où elle déclare son premier local.
- Hétérogénéité de la prise en compte de certaines occupations (golfs, carrières...).

Une identification des consommations d'espaces naturels, agricoles et forestiers a été faite après une vérification exhaustive des orthophotographies entre 2012 et 2021. Des ajustements manuels de la surface consommée ont été faits sur des grandes parcelles identifiées par MAJIC, et des ajouts de parcelles non identifiées par la base de données ont également été effectués.

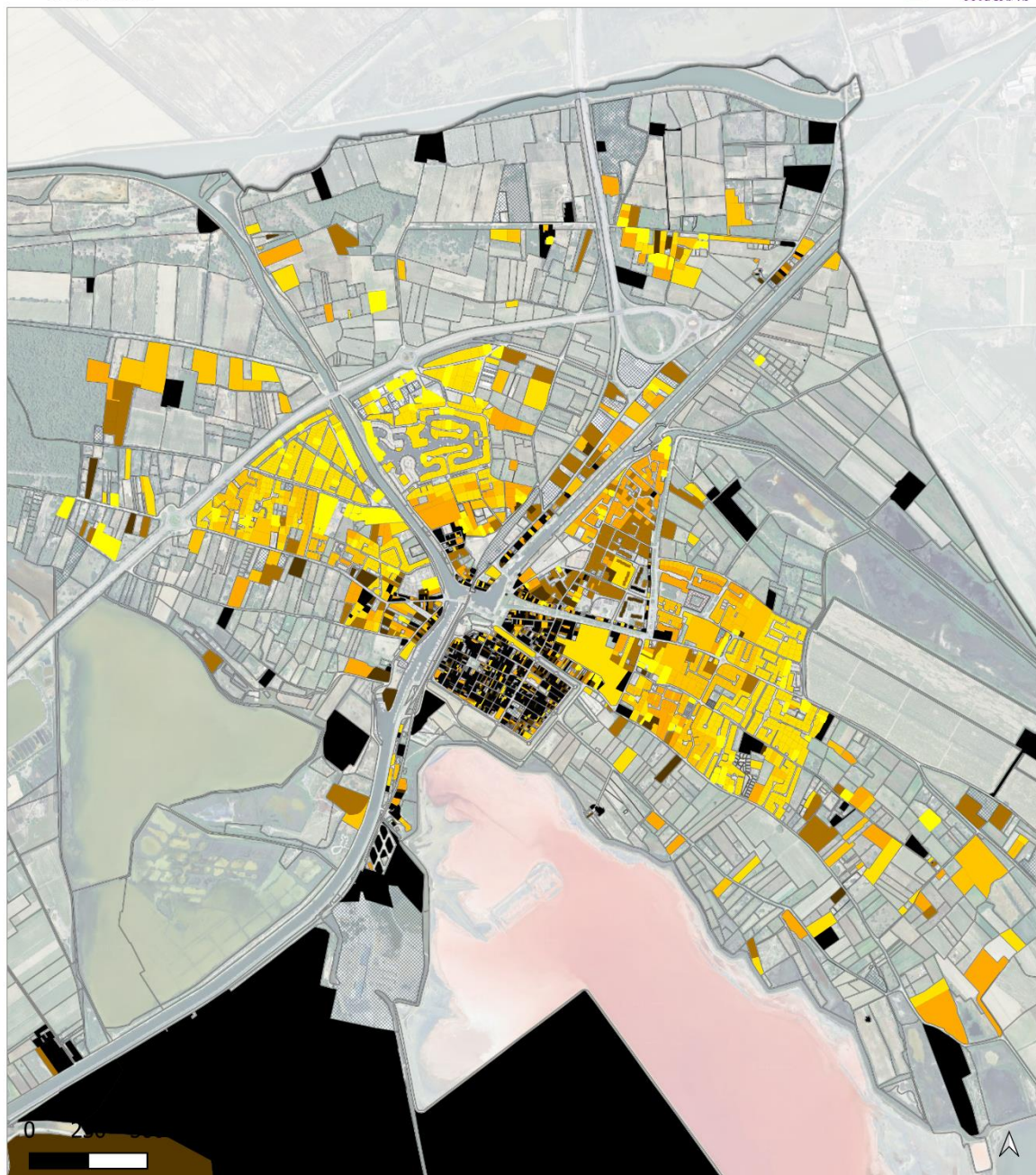
Cette méthode de mesure de la consommation d'espace constitue la base de déclinaison des objectifs de consommation d'espace qui seront développés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Entre 2011 et 2021, ce sont 13,6 hectares d'ENAF qui ont été consommés sur le territoire d'Aigues-Mortes soit un rythme de 1,36 ha/an.

REVISION PLU

Commune
d'Aigues-Mortes

Analyse de la consommation d'ENAF



Auteur : Planéd, 2025

Source : ADMIN EXPRESS, IGN. Fond : ESRI World Topo, MAJIC

Analyse de la consommation d'ENAF :

< 1960	1980 - 1990
1960 - 1970	1990 - 2000
1970 - 1980	2000 - 2010
	2011 - 2021

ANALYSE DE LA DENSIFICATION

Aujourd'hui, la modération de l'utilisation de nos précieuses ressources foncières est une préoccupation largement partagée. L'optimisation des espaces bâtis devient un préalable obligatoire à toute extension urbaine. Pour lutter contre l'étalement urbain, un des leviers principaux est de mieux utiliser les gisements fonciers situés au sein du tissu urbain déjà constitué. Ce mode de construction est communément appelé « densification ». Il s'agit d'identifier les espaces libres au sein du tissu urbain existant.

Les avantages de la densification sont :

- La lutte contre l'étalement urbain et ses conséquences : allongement des distances domicile-travail et des temps de trajet, pollutions, consommation des terres agricoles, coûts des infrastructures, etc.
- Le renouvellement et l'amélioration de l'habitat : adaptation du logement aux besoins de l'occupant, meilleur confort.
- L'innovation architecturale et paysagère avec la nécessité d'engager une réflexion sur les nouvelles formes urbaines adaptées aux besoins, à la région.

La méthode d'analyse

Pour identifier le potentiel en densification, il convient de délimiter les espaces urbanisés par le tracé de l'enveloppe urbaine. Celle-ci est tracée autour de tous les espaces contigus, bâtis ou imperméabilisés. En cas de discontinuité du bâti, une commune peut comporter plusieurs enveloppes urbaines.

L'analyse ne prend pas en compte le potentiel de densification ou mutation des secteurs, construits ou non, n'ayant pas vocation à changer d'affectation, à savoir :

- Les parcelles occupées par des équipements publics, et les parcelles vouées à des activités artisanales ;
- Les parcelles de réserves foncières dédiées à l'implantation d'équipements publics ;
- Les espaces constituant des espaces publics ou d'intérêt général (parcs de stationnement, équipements sportifs de plein air, etc.) ;
- Les espaces verts des lotissements ;
- Les parcelles enclavées.

Les résultats de l'analyse

La commune comptabilise un potentiel de densification à l'échelle de la commune de **4,5 hectares** essentiellement à vocation d'habitat.

REVISION PLU

Commune d'Aigues-Mortes

ANALYSE DE LA DENSIFICATION

Echelle communale



Auteur : Planéd, 2022.

Source : ADMIN EXPRESS, IGN, Fond : ESRI World Topo

Éléments de repères

Communes

Parcelles

Bati

Enveloppe urbaine

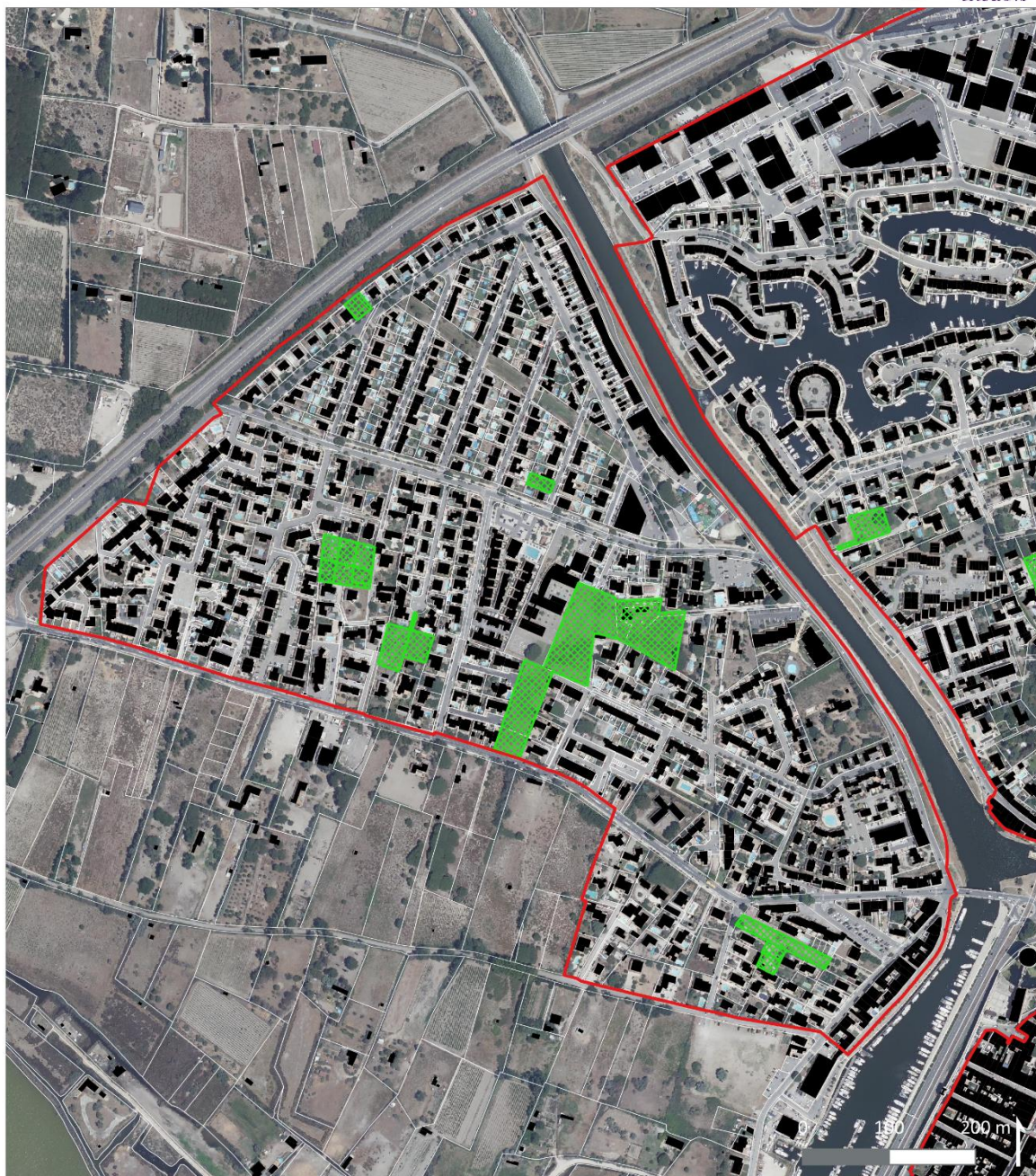
Potentiel densifiable

REVISION PLU

Commune d'Aigues-Mortes

ANALYSE DE LA DENSIFICATION

Secteur Pataquière



Auteur : Planéd, 2022.

Source : ADMIN EXPRESS, IGN. Fond : ESRI World Topo

Éléments de repères

Communes

Parcelles

Bati

Enveloppe urbaine

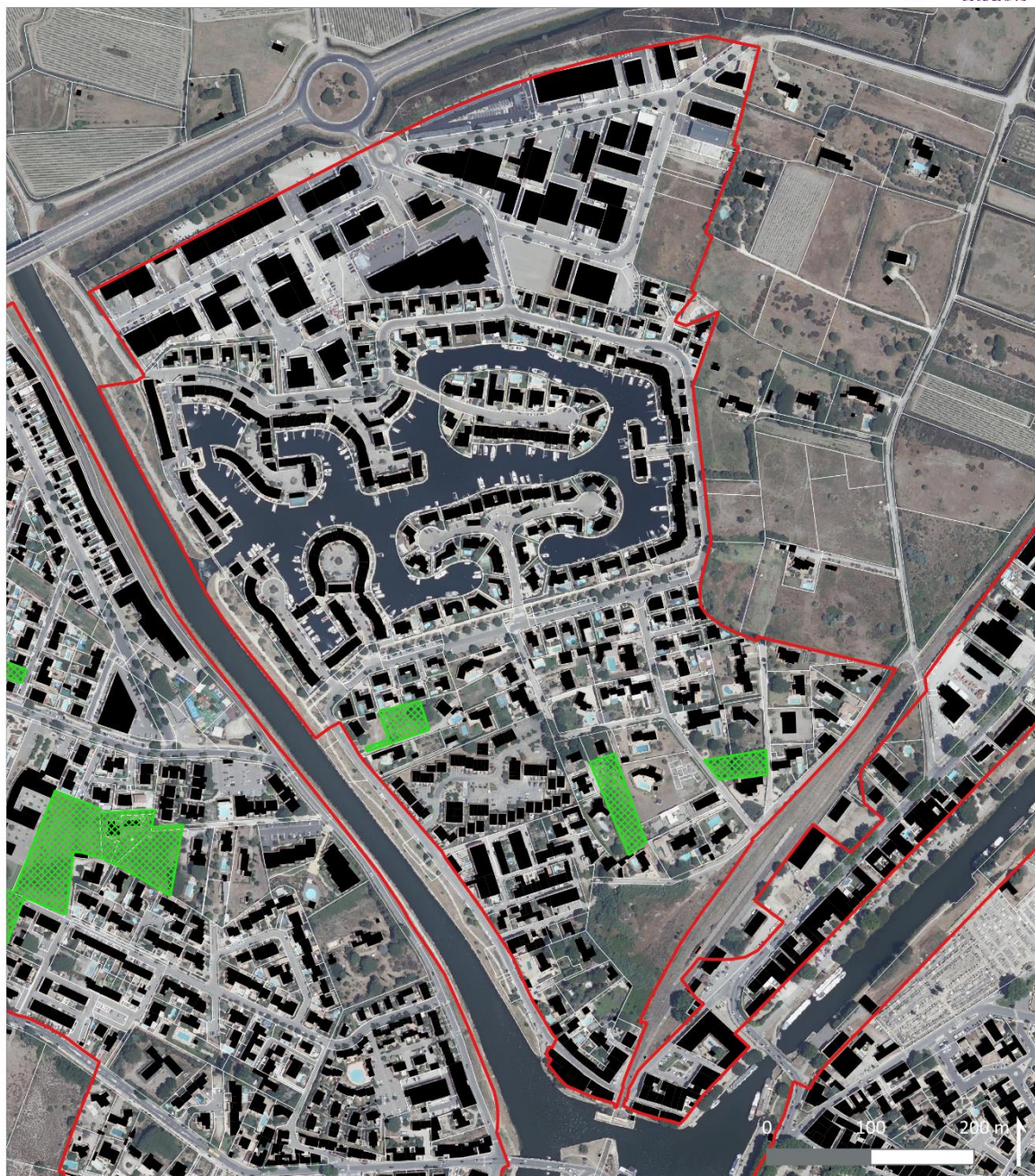
Potentiel densifiable

REVISION PLU

Commune d'Aigues-Mortes

ANALYSE DE LA DENSIFICATION

Secteur Mont Joye



Auteur : Planéd, 2022.

Source : ADMIN EXPRESS, IGN, Fond : ESRI World Topo

Éléments de repères

Communes

Parcelles

Bati

Enveloppe urbaine

Potentiel densifiable

REVISION PLU

Commune d'Aigues-Mortes

ANALYSE DE LA DENSIFICATION

Secteur d'Esparron



Auteur : Planéd, 2022.

Source : ADMIN EXPRESS, IGN, Fond : ESRI World Topo

Éléments de repères

Communes

Parcelles

Bati

Enveloppe urbaine

Potentiel densifiable

BILAN DU PLU

Récapitulatif des surfaces inscrites dans le document d'urbanisme en vigueur

Les chiffres présentés ci-dessous sont issus des documents d'urbanisme en vigueur. Les surfaces présentées ne tiennent pas compte de ce qui a été urbanisé depuis l'approbation des documents. La zone U représente 3 % de la surface communale, la zone AU représente également 3 %. Les zones A et N représentent respectivement 60 % et 34 % du territoire. La zone A est donc la zone la plus importante de la commune après la zone N.

	Zone U	Zone AU	Zone A	Zone N
Surface en ha	184,155	185,156	3 461,85	1 932,8

Les zones Urbaines

	Surface en ha
Zone Ua	14,526
Zone Ub	10,862
Zone Ub1	7,06
Zone Ub2	6,003
Zone Uc	29,38
Zone Uc1	5,937

Zone Uc2	0,37
Zone Ud	11,722
Zone Ue	12,332
Zone Ue1	53,613
Zone Ue2	15,12
Zone Ue3	10,242
Zone ZURNU	6,988

Les zones A Urbaniser

	Surface en ha
IAUh	22,947
IAUha	7,644
IAUs	17,785
IIAU	9,947
IIAUa	66,008
IIAUb	2,971
IIAUc	6,636
IIAUd	0,996
IIAUf	2,665
IIAUg	1,704

IIAUg-SS1	7,876
IIAUg-SS2	0,858
IIAUg-SS3	1,421
IIAUg-SS4	0,615
IIAUg-SS5	0,451
IIAUg-SS6	0,315
IIAUi	7,952
IIAUi-ILOT-A	4,461
IIAUi-ILOT-B	2,51
IIAUi-ILOT-C	2,798
IVAU	17,004

Les zones Agricoles

	Zone A	Zone Aa	Zone Ab	Zone Ac	Zone Ad	Zone Ae
Surface en ha	1 351,5	148,66	1 656,43	155,337	143,567	6,356

Les zones Naturelles

	Zone N	Zone Na	Zone Nc
Surface en ha	1 916,43	5,998	10,366

Récapitulatif du règlement

Le règlement en vigueur se compose de :

- 6 zones U et 13 sous-zonages (dont 1 zone urbaine soumise au Règlement National d'Urbanisme)
- 1 zone 1AU composée de 3 sous-zonages, 1 zone 2AU composée de 17 sous-zonages et une zone 4AU
- 1 zone A et 6 sous-zonages
- 1 zone N et 3 sous-zonages

La grande multiplication de sous-zonages altère la lecture du règlement écrit et graphique. La différence entre les sous-zonages porte essentiellement sur les hauteurs.

Les zones U

Zone	Sous-zone	Emprise au sol	Hauteur
Ua	Ua	Non réglementé	9 m au faîtage
Ub	Ub	Non réglementé	9 m au faîtage
	Ub1		12 m au faîtage en cas d'équipement public ou d'intérêt collectif
	Ub2		
Uc	Uc	Non réglementé	9 m au faîtage
	Uc1		15 m au faîtage en cas d'équipement collectif
	Uc2	40%	15 m au faîtage
Ud	Ud	Non réglementé	12 m au faîtage
Ue	Ue	Non réglementé	7 m au faîtage
	Ue1		12 m au faîtage en cas d'équipement public ou d'intérêt collectif
	Ue2		
	Ue3		
ZURNU	ZURNU		

Les zones AU

Zone	Sous-zone	Emprise au sol	Hauteur
1AU	IAUh	Non réglementé	Non réglementé
	IAUha		
	IAUs	Non réglementé	6 m au faîtage
2AU	IIAU	Non réglementé	8 m au faîtage
	IIAUa		6 m au faîtage
	IIAUb		8 m au faîtage
	IIAUc		14 m au faîtage et R+2 max
	IIAUd		8 m au faîtage
	IIAUf		
	IIAUg	Non réglementé	6,5 m à l'égout
	IIAUg-SS1		10 m au faîtage en cas d'équipement public ou d'intérêt collectif
	IIAUg-SS2		8 m au faîtage en cas de constructions à usage d'activités
	IIAUg-SS3		
	IIAUg-SS4		
	IIAUg-SS5		
	IIAUg-SS6		
	IIAUi	Non réglementé	12 m au faîtage en cas d'équipement public ou d'intérêt collectif
	IIAUi-ILOT-A		12 m au faîtage
	IIAUi-ILOT-B		10 m au faîtage
	IIAUi-ILOT-C		
4AU	IVAU	60%	10 m hors tout 12 m au faîtage en cas d'équipement public ou d'intérêt collectif

Les zones A

Zone	Sous-zone	Emprise au sol	Hauteur
A	A	Non réglementé	9 m au faîtage pour les constructions à usage d'habitations
	Aa		12 m au faîtage pour les installations agricoles 12 m au faîtage en cas d'équipement public ou d'intérêt collectif

	Ab		9 m pour les bâtiments 17 m pour les installations techniques 12 m au faîtage en cas d'équipement public ou d'intérêt collectif
	Ac		9 m au faîtage pour les constructions à usage d'habitations 12 m au faîtage pour les installations agricoles 12 m au faîtage en cas d'équipement public ou d'intérêt collectif
	Ad		
	Ae		

Les zones N

Zone	Sous-zone	Emprise au sol	Hauteur
N	N	Non réglementé	12 m au faîtage en cas d'équipement public ou d'intérêt collectif
	Na		3 m pour les ouvrages et structures sur les emplacements de camping 12 m au faîtage en cas d'équipement public ou d'intérêt collectif
	Nc		

Bilan qualitatif des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Le bilan des orientations d'aménagement et de programmation permet d'avoir un suivi sur les secteurs ayant déjà été réalisés, les plus-values de certaines d'entre-elles, mais aussi les manques et les points à approfondir.

OAP	Plus-value de l'OAP	Moins-value ou manque de l'OAP	État
Secteur Malamousque			Réalisé
Secteur Chemin du Mas d'Avon	Création d'un quartier avec mixité social, diversification des formes urbaines, développement du maillage viaire interquartiers	Urbanisation des zones naturelles	Non réalisé
Secteur Triangle de la gare (Modification n°4)			En cours

Bilan qualitatif des autres outils réglementaires

Les Espaces Boisés Classés

L'utilisation de l'outil, Espaces Boisés Classés (EBC) permet de protéger des ensembles boisés de manière plus drastique que le l'article L151-23 du Code de l'urbanisme.

Les Emplacements Réservés

Les emplacements réservés sont un outil du Code de l'urbanisme permettant à la commune de réserver une parcelle ou une partie d'une parcelle pour un projet bien précis. Les emplacements réservés peuvent être pour plusieurs motifs : voies et ouvrages publics ; installations d'intérêt général, espaces verts à créer ou modifier nécessaires aux continuités écologiques, etc.

Aigues-Mortes compte 13 emplacements réservés sur son territoire. Une grande partie des emplacements réservés concerne des élargissements/créations de voie, créations d'espaces de stationnements ou encore de création d'équipements.

Servitude d'Utilité Publique (SUP)

La liste des Servitudes d'Utilité Publique (SUP) pour la commune sera complétée à la suite du Porter à Connaissance (PAC) transmis par l'État. Ces données doivent être obligatoirement prises en compte dans l'aménagement du territoire.

- AC1 - Monuments historiques
- AC2 – Sites et monuments naturels
- AC4 – Servitude relative aux Sites Patrimoniaux Remarquables
- A2 – Dispositifs d'irrigation
- I4 – Electricité
- T1 – Communications
- I1 bis – Hydrocarbures liquides
- EL6 – Communications
- PT2 – Télécommunications
- PT4 – Télécommunications
- T5 – Relations aériennes
- INT1 – Voisinage des cimetières
- EL2 – Défense contre les inondations