Annexe n°1 à la convention cadre Petites Villes de Demain
Communauté de Communes Terre de Camargue - Aigues-Mortes - Le Grau du Roi

Convention d'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT)

Communauté de Communes **Terre de Camargue**
Communes d'**Aigues-Mortes** et de **Le Grau du Roi**

Table des matières

Parties p.3

Préambule p.4

Article 1 : Objet de la convention et durée p.4

Article 2 : Organisation des collectivités et gouvernance p.4

Article 3 : Engagement général des parties p.5

Article 4 : Dynamiques locales engagées en amont de l'ORT, synthèse du diagnostic et enjeux de revitalisation p.5

4.1 Dynamiques locales engagées en amont de l'ORT p.5

4.2 Synthèse du diagnostic et enjeux de revitalisation p.9

4.2.1 Aigues-Mortes p.9

Eléments de contexte p.9

Données socio-démographiques p.11

Axe 1 : Habitat et logement p.13

Axe 2 : Commerce, économie locale, tourisme et emploi p.16

Axe 3 : Mobilités, accessibilité et connexions p.21

Axe 4 : Cadre de vie, espaces publics, services/équipements, patrimoine, paysage, développement durable et vivre ensemble p.23

4.2.2 Le Grau du Roi p.25

Eléments de contexte p.25

Données socio-démographiques p.27

Axe 1 : Habitat et logement p.28

Axe 2 : Commerce, économie locale, tourisme et emploi p.32

Axe 3 : Mobilités, accessibilité et connexions p.36

Axe 4 : Cadre de vie, espaces publics, services/équipements, patrimoine, paysage, développement durable et vivre ensemble p.39

Article 5 : Stratégie territoriale de revitalisation, plan d'action et calendrier prévisionnel p.41

5.1 Aigues-Mortes p.42

5.1.1 Orientations stratégiques p.42

5.1.2 Plan d'action et calendrier prévisionnel p.48

5.2 Le Grau du Roi p.49

5.2.1 Orientations stratégiques p.49

5.2.2 Plan d'action et calendrier prévisionnel p.55

Article 6 : Délimitation des secteurs d'intervention de l'ORT p.56

6.1 Aigues-Mortes p.57

6.2 Le Grau du Roi p.59

Article 7 : Autres dispositions applicables p.61

Article 8 : Suivi et évaluation p.61

Article 9 : Publication et règlement des litiges p.62

Signatures p.63

Les fiches actions et les maquettes financières figurent en annexes 2 et 3 de la convention cadre PVD.

ENTRE

La commune d'Aigues-Mortes, représentée par son Maire, Monsieur Pierre MAUMEJEAN, dûment autorisé à l'effet des présentes suivant délibération n°DCM/2023-94/8.5/21-12 du Conseil municipal en date du 21 décembre 2023,

La commune de Le Grau du Roi, représentée par son Maire, Monsieur Robert CRAUSTE, dûment autorisé à l'effet des présentes suivant délibération n°2023-12-21 du Conseil municipal en date du 13 décembre 2023,

La Communauté de communes Terre de Camargue, représentée par son Président, Monsieur Robert CRAUSTE**,** dûment autorisé à l'effet des présentes suivant délibération n°2023-12-142 du Conseil communautaire en date du 14 décembre 2023,
Ci-après désignée par « la CCTC »,

D'une part,

ET

L'Etat, représenté par Monsieur Jérôme BONET, préfet du Gard,
Ci-après désigné par « l'État »,

La Région Occitanie Pyrénées-Méditerranée, représentée par sa Présidente, Madame Carole DELGA, dûment autorisée à l'effet des présentes par délibération n° CP/2022-FEVR/12.09 de la Commission Permanente en date du 18 février 2022,
Ci-après désignée par « la Région »,

Le Département du Gard, représenté par sa Présidente, Madame Françoise LAURENT-PERRIGOT, dûment autorisée à l'effet des présentes par délibération n° 61 de l'Assemblée plénière en date du 22 octobre 2021,
Ci-après désignée par « le Département »,

La Caisse des Dépôts, par l'intermédiaire de sa direction La Banque des Territoires, représentée par son Directeur régional Occitanie, Monsieur Patrick MARTINEZ,
Ci-après désignée par « la Banque des Territoires »,

L'Etablissement Public Foncier d'Occitanie, représenté par sa Directrice Générale, Madame Sophie LAFENETRE,
Ci-après désigné par « l'EPF »,

Le Pôle d'Equilibre Territorial et Rural Vidourle Camargue, représenté par son Président, Monsieur Pierre MARTINEZ, dûment autorisé à l'effet des présentes par délibération n°2023-12-532 du Comité syndical en date du 13 décembre 2023,
Ci-après désigné par « le PETR »,

D'autre part,

IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

Préambule

Le programme Petites villes de demain vise à donner aux élus des communes de moins de 20 000 habitants, et à leur intercommunalité, qui exercent des fonctions de centralités et présentent des signes de fragilité, les moyens de concrétiser leurs projets de territoire pour conforter leur statut de villes dynamiques, où il fait bon vivre et respectueuses de l'environnement.
Il traduit la volonté de l'Etat de donner à ces territoires la capacité de définir et de mettre en œuvre leur projet de territoire, de simplifier l'accès aux aides de toute nature et de favoriser l'échange d'expérience et le partage de bonnes pratiques entre les parties prenantes du programme.
Les collectivités signataires ont été labellisées au titre du programme Petites villes de demain par la préfecture de région le 21 décembre 2020. Elles ont signé la convention d'adhésion au programme le 30 juin 2021.

L'opération de revitalisation de territoire (ORT), définie par l'article L.303-2 du code de la construction et de l'habitation (CCH), est un outil au service des territoires dont les élus peuvent se saisir pour mettre en œuvre un projet global de revitalisation de leurs centres-villes, qui vise à adapter et moderniser le parc de logements et de locaux commerciaux et artisanaux ainsi que le tissu urbain du territoire pour améliorer son attractivité, lutter contre la vacance des logements et des locaux commerciaux et artisanaux ainsi que contre l'habitat indigne, réhabiliter l'immobilier de loisir, valoriser le patrimoine bâti et réhabiliter les friches urbaines, dans une perspective de mixité sociale, d'innovation et de développement durable.
L'ORT est un cadre partenarial intégrateur visant à lutter contre la dévitalisation des centres-villes en s'appuyant sur deux principes :
- une approche intercommunale permettant de penser la répartition des fonctions urbaines (habitat, commerce, services…) de façon harmonieuse et non-contradictoire entre le/les centres et leurs périphéries ;
- un projet d'intervention coordonné et formalisé intégrant des actions relevant de différentes dimensions (habitat, urbanisme, commerces, économie...) bénéficiant d'une visibilité auprès de la population, des partenaires financeurs et des investisseurs.
Les communes d'Aigues-Mortes et de Le Grau du Roi appellent une intervention coordonnée de l'ensemble des acteurs impliqués afin de mettre en œuvre les projets de revitalisation adoptés.

Afin que toutes les dispositions constitutives de l'ORT soient aisément identifiables, et en particulier le projet global de revitalisation, la présente convention d'ORT est disjointe de la convention cadre PVD et en constitue une annexe à part entière. Cette formalisation a pour objectif de rendre le projet et la stratégie de revitalisation plus visibles et compréhensibles tant pour les partenaires financeurs du programme PVD, que pour les investisseurs, les acteurs économiques et la population.

Article 1 : Objet de la convention et durée

La présente convention a vocation à énoncer l'ensemble des éléments constitutifs de l'ORT tels que prévus par l'article L.303-2 du CCH et en particulier le projet urbain, économique et social de revitalisation des communes d'Aigues-Mortes et Le Grau du Roi, les secteurs d'intervention et les plans d'action qui en découlent.
Elle s'inscrit dans le programme PVD en tant qu'outil opérationnel de sa mise en œuvre, et s'articule avec le Contrat territorial de Relance et de Transition Ecologique (CRTE) et l'ensemble des moyens d'accompagnement existants au profit des collectivités locales, entreprises et populations des territoires engagés.

La durée de la présente convention d'ORT est de **5 ans** à compter de sa date de signature.

Article 2 : Organisation des collectivités et gouvernance

Pour assurer le pilotage et la mise en œuvre de l'ORT, il est créé un **Comité local** de l'ORT.
Il est composé a minima des collectivités et partenaires signataires de la présente convention.
D'autres partenaires, organismes, établissement, collectivités pourront être invités en tant que de besoin.
La co-présidence est assurée par le Président de la Communauté de communes Terre de Camargue et par les Maires des Communes d'Aigues-Mortes et Le Grau du Roi.

Il se réunit a minima une fois par an pour :

- valider le bilan annuel de l'ORT et l'évaluation quinquennale prévus par l'article L.303-2 CCH sur la base des indicateurs de suivi et d'une synthèse financière ;
- examiner l'avancement et la programmation des actions, y compris financièrement (actualisation du plan de

financement) ;
- étudier et arrêter les demandes d'évolution de l'ORT en termes d'orientations et d'actions (inclusion, adaptation, abandon...) ;
- décider d'éventuelles mesures rectificatives.

Dans la mesure du possible, le Comité local de l'ORT est mutualisé avec le Comité de Pilotage du dispositif Bourg-Centre Occitanie porté par la Région, et, le cas échéant, avec le Comité de Pilotage du dispositif OPAH dans l'hypothèse où une telle opération serait mise en œuvre à l'avenir.

Toutefois, tant que le programme Petites villes de demain est en vigueur, le Comité local de l'ORT est intégré à la gouvernance mise en place pour ce programme, c'est-à-dire au Comité de Pilotage défini aux articles 5 et 6 de la convention cadre PVD.

Le Comité local de l'ORT est complété par un **Comité technique** dont la composition peut varier en tant que de besoin, mais réunit a minima un représentant de chaque commune signataire, un représentant de l'EPCI signataire et un représentant de l'État (DDTM).
Il se réunit aussi souvent que nécessaire afin de faire avancer les actions identifiées dans le programme et faciliter la mise en œuvre du projet de revitalisation du territoire.

Dans le cadre de l'ORT, le chef de projet a pour principales missions la coordination, l'animation, le suivi administratif et l'évaluation de l'ORT et de ses projets. En lien permanent avec les élus concernés et les services de l'État, il agit comme un ensemblier afin d'assurer la cohésion de toutes les actions.

Article 3 : Engagement général des parties

L'engagement général des parties, collectivités et partenaires de l'ORT est celui tel que formulé à l'article 4 de la convention cadre PVD. Cet engagement général ne vaut que pour les communes et EPCI signataires de la convention cadre PVD.

Article 4 : Dynamiques locales engagées en amont de l'ORT, synthèse du diagnostic et enjeux de revitalisation

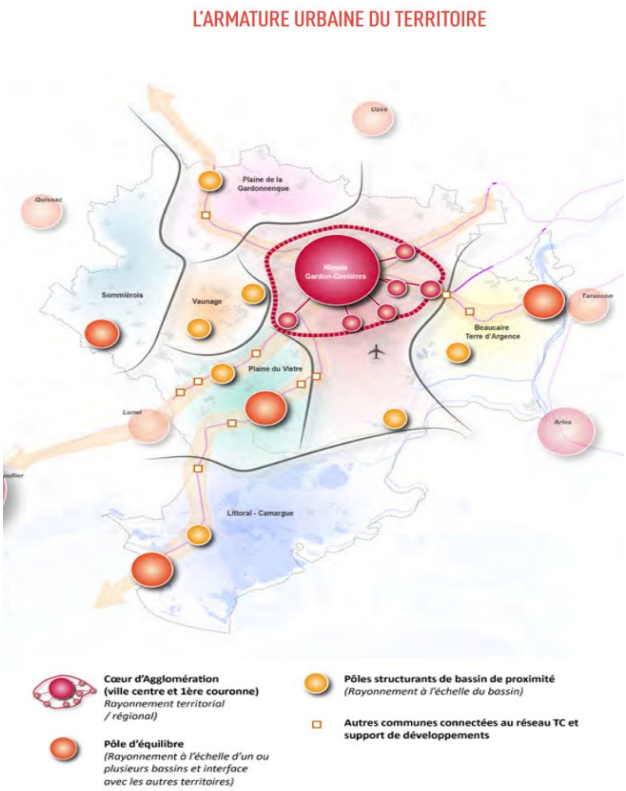
4.1 Dynamiques locales engagées en amont de l'ORT

La présente ORT s'articule avec les différents documents de planification, schémas structurants et stratégies de développement applicables au territoire de la Communauté de communes Terre de Camargue et des communes d'Aigues-Mortes et Le Grau du Roi, parmi lesquels :

- le SRADDET Occitanie 2040
Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires définit les priorités de la Région Occitanie en matière d'aménagement du territoire à l'horizon 2040 et dessine un cadre de vie pour les générations futures, pour un avenir plus durable et solidaire.
Le SRADDET Occitanie 2024 a été adopté le 30 juin 2022 et prescrit des règles s'imposant aux documents de planification infrarégionaux dans les domaines suivants : équilibre et égalité des territoires, désenclavement des territoires ruraux, habitat, gestion économie de l'espace, implantation des infrastructures d'intérêt régional, intermodalité et développement des transports, maîtrise et valorisation de l'énergie, lutte contre le changement climatique, pollution de l'air, prévention et restauration de la biodiversité, prévention et gestion des déchets.
Le SRADDET est en cours de modification pour intégrer des évolutions réglementaires, issues notamment de la loi Climat et Résilience.

- le SCoT Sud Gard
Le Schéma de Cohérence Territorial Sud Gard adopté le 10 décembre 2019 est un document de planification qui vise à organiser le développement et encadrer l'aménagement du territoire sur un temps d'environ 10 ans, en prenant en compte ses enjeux environnementaux, économiques, sociaux et les besoins de ses habitants, dans une perspective de qualité du cadre de vie et de développement durable. Il traite notamment les questions d'habitat, d'équipement, d'environnement, d'agriculture, de commerce et de développement économique.

En tant de document intégrateur, il est le « cadre » à suivre pour les Plans Locaux d'Urbanisme, Programmes Locaux de l'Habitat et Plans de Déplacement Urbain.
Le projet politique (PADD) du SCoT Sud Gard repose sur 4 grands axes :
- un territoire de ressources à préserver et valoriser,
- un territoire organisé et solidaire
- un territoire actif à organiser
- un territoire en réseaux
Le périmètre du SCoT Sud Gard concerne environ 380 000 habitants et réunit les 80 communes de la Communauté d'Agglomération de Nîmes Métropole et des Communautés de Communes de Beaucaire-Terre d'Argence, Petite Camargue, Pays de Sommières, Rhôny-Vistre-Vidourle et Terre de Camargue.



L'organisation urbaine proposée par le SCoT Sud Gard repose sur un système composé d'une grande centralité (le cœur de l'agglomération nîmoise avec sa première couronne) et d'un réseau de 6 bassins de vie interconnectés et dotés de polarités locales fonctionnant en complémentarité.

Les communes d'Aigues-Mortes et Le Grau du Roi se situent à l'extrémité sud du territoire, dans le bassin de vie Littoral-Camargue.

Dans l'armature urbaine du SCoT Sud Gard :

- **la commune de Le Grau du Roi est identifiée comme Pôle d'équilibre**, qui rayonne sur plusieurs bassins de vie et a un rôle complémentaire à celui de la grande centralité.

- **la commune d'Aigues-Mortes est identifiée comme Pôle structurant de bassin de proximité**, qui rayonne essentiellement sur le bassin Littoral-Camargue et anime son bassin de proximité avec des équipements et des services répondant aux besoins quotidiens ou hebdomadaires des habitants.
La commune assure également un rôle de relais au développement du bassin de vie en appui de Le Grau du Roi.

- le Projet de territoire du PETR Vidourle Camargue
Le Pôle d'Equilibre Rural et Territorial Vidourle Camargue comprend 4 intercommunalités gardoises (Petite Camargue, Pays de Sommières, Rhôny-Vistre-Vidourle et Terre de Camargue) et une héraultaise (Pays de Lunel), soit 50 communes et environ 150 000 habitants.
Leur regroupement volontaire permet la reconnaissance de son périmètre en territoire organisé, situé géographiquement entre les métropoles de Nîmes et Montpellier, et le portage des spécificités et ambitions communes du territoire. Elaboré avec les EPCI qui le composent et les acteurs locaux, **le projet de territoire du PETR** a été adopté en 2019 et mis à jour en 2021. Il est structuré autour de 3 axes :
- préserver un cadre de vie privilégié mais en transition, et concilier ruralité et urbanité
- s'appuyer sur les ressources locales et le potentiel du territoire pour développer des activités et soutenir l'emploi
- renforcer la qualité de vie et la cohésion sociale.

- le Plan Alimentaire Territorial
En cours depuis 2021, la démarche d'élaboration du Plan Alimentaire Territorial a pour principales ambitions d'harmoniser et de mettre en cohérence des démarches et initiatives qui répondent à des enjeux communs identifiés à l'échelle du PETR et de fédérer l'ensemble des acteurs de la chaine alimentaire (de la production à la consommation) dans une optique de sécurisation et de résilience alimentaire : s'adapter aux ressources, freins et limites qui pèsent sur le système alimentaire pour préserver le territoire tout en essayant de garantir une alimentation de qualité pour tous.

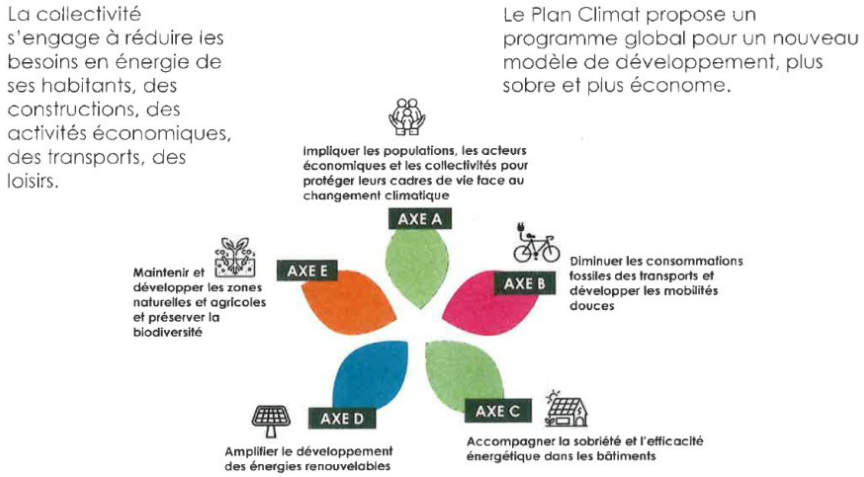
- le SMCG et le Grand Site de France de la Camargue Gardoise
Le Syndicat Mixte de la Camargue Gardoise regroupe le Département du Gard et 8 communes (Aimargues, Aigues-Mortes, Beauvoisin, Le Cailar, Le Grau du Roi, Saint Gilles, Saint-Laurent d'Aigouze, Vauvert).
Il œuvre pour la protection et la mise en valeur du patrimoine camarguais, la gestion de l'eau, la sensibilisation du public et l'éducation à l'environnement. Il porte la démarche Grand Site de France dont le label vient d'être renouvelé, sur la base d'un projet ambitieux décliné en 4 orientations stratégiques :
- mieux accueillir et mettre en valeur le patrimoine
- maintenir la qualité des espaces naturels et culturels
- mieux valoriser le cadre de vie et les paysages de l'habitat et des activités
- partager les valeurs du Grand Site.
Le SMCG est un partenaire incontournable des communes d'Aigues-Mortes, Le Grau du Roi et de la Communauté de communes Terre de Camargue dans la mise en œuvre de leurs projets, notamment sur les dossiers de mobilités, de tourisme et de paysage.

- le CRTE du territoire Vidourle Camargue
Le Contrat de Relance et de Transition Ecologique constitue le nouveau cadre privilégié de contractualisation entre l'Etat et les collectivités du territoire. Signé en décembre 2021 pour la période 2021-2026, il décline les ambitions et actions concrètes des communes, intercommunalités et acteurs locaux en matière de transition écologique, développement économique et cohésion territoriale. A partir d'une programmation annuelle, il vise à simplifier et formaliser l'accompagnement financier de l'Etat sur les projets d'investissement du territoire.
Le programme Petites Villes de Demain constitue le volet « Petites centralités » de ce contrat.

- le CTO du territoire Vidourle Camargue
Le Contrat Territorial Occitanie constitue le cadre privilégié de contractualisation entre la Région et les collectivités du territoire. Signé en septembre 2023 pour la période 2022-2028, il permet un accompagnement ciblé des projets par les dispositifs régionaux, dans le respect des 3 piliers du Pacte Vert Occitanie :
- la promotion d'un nouveau modèle de développement, sobre et vertueux, porteur de justice sociale et territoriale, conciliant excellence et soutenabilité
- le rééquilibrage territorial
- l'adaptation et la résilience face aux impacts du changement climatique.
Les contrats Bourgs Centres Occitanie des communes d'Aigues-Mortes et Le Grau du Roi font partie intégrante du CTO.

- le Projet de territoire de la CCTC
La Communauté de communes Terre de Camargue regroupe les communes d'Aigues-Mortes, Le Grau du Roi et Saint-Laurent d'Aigouze, soit environ 20 700 habitants.
En articulation avec les compétences qu'elle exerce, la CCTC a fait le choix de s'engager dans la définition et la mise en œuvre d'un Projet de territoire, adopté par les élus communautaires en 2023. Ce document de référence définit une vision commune de l'avenir du territoire et vise à faire de Terre de Camargue une « terre de partages et de solidarité » pour répondre activement, ensemble, aux défis démographiques, sociétaux, environnementaux, climatiques et énergétiques à venir.
Il se décline selon 3 axes stratégiques.
- une authenticité et une identité valorisées : cet axe s'attache à protéger et valoriser l'authenticité et l'identité forte du territoire, tant sur le plan culturel que sur celui des paysages et de la biodiversité. Il prône aussi une solidarité renforcée pour faciliter le vivre ensemble à travers notamment un égal accès aux services et aux équipements.
- des dynamiques de développement innovantes : cet axe vise à adapter l'économie et les mobilités aux nouvelles attentes de la société et au changement climatique, notamment valoriser les activités séculaires, accompagner une agriculture de haute qualité, diversifier l'économie et mettre en place une offre complète de mobilités terrestres et fluviales pour améliorer les déplacements.
- une interface résiliente entre terre et mer : cet axe a pour ambition de faire du territoire un laboratoire des risques hydrauliques (inondations, submersion marine) et une vitrine de la gestion économe des ressources (eau, énergie, déchets).
A travers ce Projet de territoire 2030, la Communauté de communes Terre de Camargue se positionne encore plus comme le partenaire naturel des communes, dans une logique de construction partagée et de soutien au territoire dans l'ensemble de ses facettes.

- le PCAET de la CCTC
La Communauté de communes Terre de Camargue s'est également aussi mobilisée dans l'élaboration et la formalisation d'un ambitieux Plan Climat Air Energie Territorial, véritable projet stratégique et opérationnel de développement durable. Formellement adopté début 2024, il se décline autour de 5 axes, visant à faire de Terre de Camargue à l'horizon 2050 un territoire à énergie positive.



Les orientations et actions définies dans ce PCAET vont également permettre d'accompagner et de soutenir les communes dans leurs actions en faveur de la transition écologique.

- le PLH en cours d'élaboration par la CCTC
La Communauté de communes Terre de Camargue a décidé de lancer une démarche d'élaboration volontaire d'un Programme Local de l'Habitat afin de répondre aux enjeux spécifiques du territoire.
Engagée fin 2022, la démarche du PLH comprend plusieurs phases (diagnostic, orientations, programme d'actions) et va permettre aux communes et à la CCTC de disposer d'une feuille de route à décliner sur la période 2025-2030.

- le PST du territoire Terre de Camargue
Dans le cadre de la Convention Territoriale Globale avec la CAF (démarche partenariale visant à renforcer l'efficacité, la cohérence et la coordination des services mis en place pour les habitants) adoptée en 2021, les 3 communes et la CCTC ont élaboré un Projet Social de Territoire.
Ce projet définit les 3 orientations de la politique sociale globale pour la période 2022-2026 :
- bien grandir (éducation et parentalité)
- bien ensemble (animation de la vie locale et citoyenneté)
- bien vivre (accès aux droits et aux services)
La déclinaison de ce projet va permettre aux communes et à la CCTC de conforter et développer les réponses aux attentes et besoins sociaux des habitants.

<u>- sur le territoire de la commune d'Aigues-Mortes :</u>

∞ **la procédure** (en cours depuis 2009) **d'élaboration du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur** dans le cadre du Secteur Patrimonial Remarquable (ex Secteur sauvegardé, délimité par arrêté ministériel en 2005) :
Le projet de PSMV a été arrêté par le Conseil municipal en février 2022.
L'enquête publique est prévue entre fin 2024 et début 2025, distincte de celle du projet de révision du PLU.

∞ **la procédure** (prescrite en 2020) **de révision générale du Plan Local d'Urbanisme** :
Le débat en Conseil municipal sur les orientations générales du PADD s'est tenu en février 2023.
Un second débat à des fins d'ajustement est prévu en fin d'année 2024.
L'arrêt par le Conseil municipal du projet de révision générale du PLU est prévu en début d'année 2025, l'enquête publique au 2ème trimestre 2025, et l'approbation du PLU par le Conseil municipal au 2nd semestre 2025.

∞ **la procédure** (en cours depuis 2022) **d'institution d'un Périmètre Délimité des Abords** du Monument Historique :
Le Conseil municipal s'est prononcé en juin 2023 puis en juillet 2024 sur le projet de PDA. Il fera l'objet d'une enquête publique unique avec celle du PSMV entre fin 2024 et début 2025.

∞ le contrat Bourg-Centre Occitanie et son avenant 2022-2028.

- sur le territoire de la commune de Le Grau du Roi :

∞ **la procédure** (prescrite en 2021) **de révision générale du Plan Local d'Urbanisme** :
Le débat en Conseil municipal sur les orientations générales du PADD s'est tenu en septembre 2022.
Le projet de révision générale du PLU a été arrêté par le Conseil municipal en septembre 2023.
L'enquête publique s'est tenue au 1er trimestre 2024 et le PLU a été adopté par le Conseil municipal en juillet 2024.

∞ **la procédure** (initiée en 2022) **d'institution d'un Périmètre Délimité des Abords** du Monument Historique :
Le Conseil municipal s'est prononcé en novembre 2023 sur le projet de PDA, lequel a fait l'objet d'une enquête publique unique avec celle du projet de révision du PLU. Le Conseil municipal a donné son accord en juillet 2024 au projet de PDA et ce dernier a été transmis à Monsieur le Préfet de Région.

∞ le contrat Bourg-Centre Occitanie et son avenant 2022-2028.

4.2 Synthèse du diagnostic et enjeux de revitalisation

Les éléments de diagnostic présentés ci-après s'appuient sur les données générales et documents existants, ainsi que sur les études, recherches et échanges menés. Ils portent sur les caractéristiques et les spécificités principales des communes d'Aigues-Mortes et Le Grau du Roi et ont vocation à dégager les principaux enjeux de revitalisation des centres-villes auxquels le programme Petites Villes de Demain et l'Opération de Revitalisation du Territoire peuvent répondre, et à servir de base à la définition de la stratégie, du plan d'action et des secteurs d'intervention.

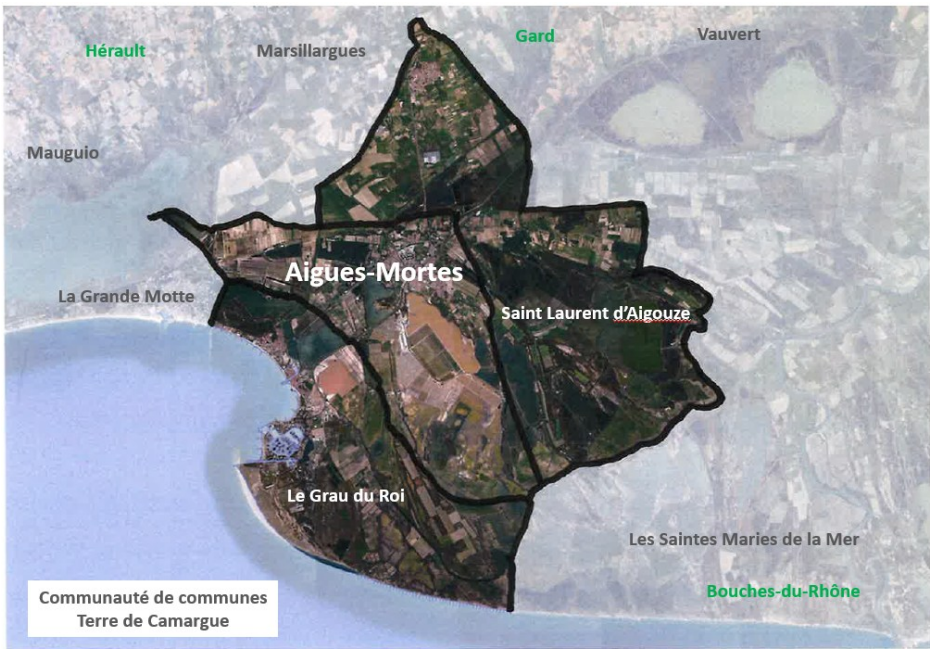
4.2.1 Aigues-Mortes : éléments de diagnostic et enjeux de revitalisation

Eléments de contexte

La commune d'Aigues-Mortes est située au sud du département du Gard, à environ 34 km de Montpellier et 39 km de Nîmes.
Elle est identifiée par le SCoT Sud Gard comme Pôle structurant et anime son bassin de proximité avec des équipements et des services répondant aux besoins quotidiens ou hebdomadaires des habitants.

Elle couvre une superficie d'environ 58 km², occupée pour près de sa moitié par des étangs et marais, et est reliée à la mer par le chenal maritime du canal du Rhône à Sète qui débouche dans la commune de Le Grau du Roi.

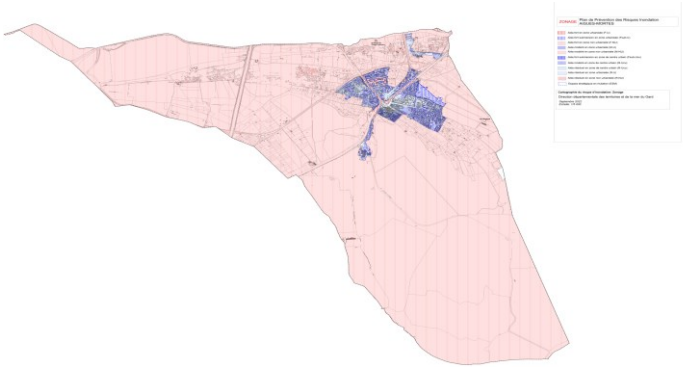
Elle est caractérisée par son histoire et son patrimoine bâti, notamment médiévaux, son patrimoine naturel, son ancrage dans la Camargue gardoise et sa forte attractivité touristique.
Elle est classée station de tourisme.



La commune d'Aigues-Mortes est soumise à la loi Littoral et à de nombreuses mesures de protection environnementales en raison de la richesse écologique et paysagère de son territoire :
Sites Natura 2000, Zones humides Ramsar, Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique, Zone d'Importance pour la Conservation des Oiseaux, plusieurs Espaces Naturels Sensibles, Réserve de biosphère, Sites classés et inscrits (dont l'Etang de la Ville et ses abords, au sud des Remparts).

Elle fait partie du Grand Site de France de la Camargue Gardoise et du Grand Site Occitanie Aigues-Mortes/Camargue Gardoise.

La commune est dotée d'un Plan de Prévention des Risques d'Inondation (aléa Rhône, aléa Vidourle, aléa submersion), approuvé le 5 septembre 2022.



Zonage général

Zoom sur le centre-ville, dans lequel le secteur Intra-muros est soumis pour partie à un aléa fort

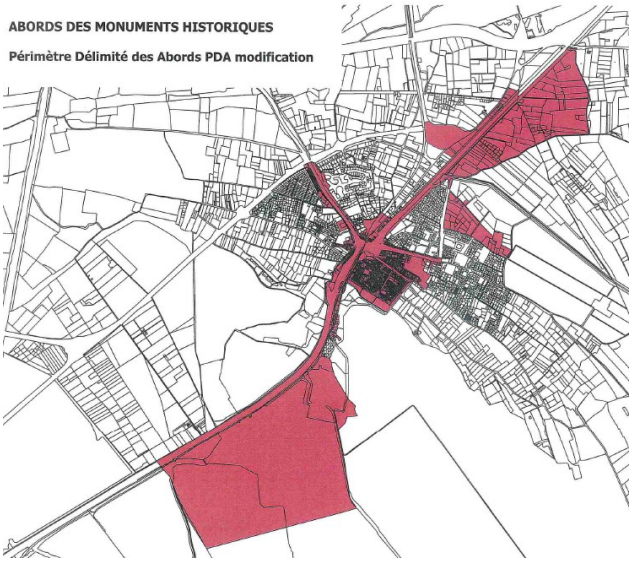
La commune bénéficie d'un patrimoine bâti exceptionnel en cœur de ville, soumis à des mesures de protection et faisant l'objet d'un classement ou d'une inscription au titre des Monuments Historiques :
les Remparts, l'église Notre Dame des Sablons, la chapelle des Pénitents blancs, la chapelle des Pénitents gris, le Plan des Théâtres, les façade et toiture de la maison sise 23 boulevard Gambetta.

Dans le cadre du Secteur Patrimonial Remarquable, la procédure d'élaboration du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur est en cours depuis 2009.

Le périmètre de délimitation du PSMV repose sur l'évolution historique du XIXème siècle et couvre :
- le faubourg de la Fraternité à l'ouest
- le quartier de la Gare au nord
- l'avenue Frédéric Mistral, l'avenue de la Liberté et le faubourg du 12 avril au nord-est
- le Faubourg National, y compris les équipements sportifs, à l'est
- les Remparts et la ville intra-muros au sud
- le quartier de la Pêcherie à l'extrême sud
- le port au cœur du centre ancien
Les voies routières, la voie ferrée et les canaux sont également compris dans le périmètre.

Rapport de présentation du PSMV d'Aigues-Mortes
Antoine BRUGUEROLLE, Architecte du patrimoine - octobre 2021

Par ailleurs, en lieu et place du rayon des 500 mètres, la procédure d'institution d'un Périmètre Délimité des Abords est en cours, afin de renforcer la protection en définissant les secteurs qui forment avec les Monuments Historiques un ensemble cohérent ou qui sont susceptibles de contribuer à leur conservation ou à leur mise en valeur.



Annexe à la délibération du Conseil municipal du 10 juillet 2024 – Approbation du Périmètre Délimité des Abords des Monuments Historiques

La cité médiévale a été bâtie à partir du milieu du XIIIème siècle sur ordre du roi Louis IX pour servir de base de départ pour les Croisades et de port de commerce. Elle est entourée de remparts et fut un port actif jusqu'au XIVème siècle, Le développement de la ville s'est organisé dans un premier temps le long des canaux sous forme de faubourgs. A partir de la fin du XXème siècle, l'extension s'est faite vers l'est, le nord et l'ouest, avec un habitat pavillonnaire très consommateur d'espace, du collectif groupé essentiellement à l'ouest et la marina du Port du Roy au nord.

Le centre-ville comprend la cité médiévale, dont la forme urbaine est organisée de manière géométrique : les rues sont rectilignes et étroites et le front urbain est continu. Les ilots sont denses, les hauteurs varient de R+1 à R+2 et une partie des bâtiments a une vocation mixte, avec des commerces en rez-de-chaussée.
Le centre-ville comprend une deuxième polarité avec le Faubourg national et le secteur de l'avenue Frédéric Mistral, caractérisés essentiellement par des maisons de ville.

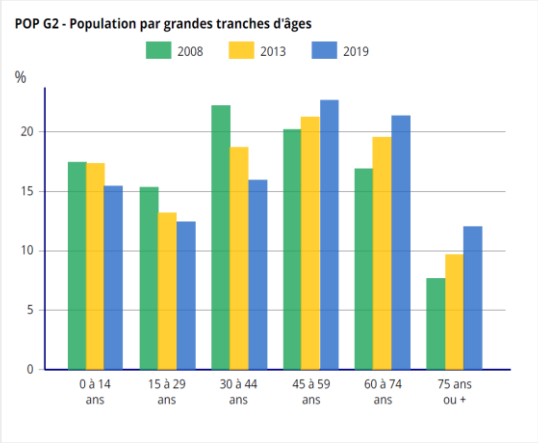
S'ils participent à la préservation et à la mise en valeur du territoire de la commune, ces principaux éléments de contexte (loi Littoral, mesures de protection de l'environnement, PPRI, SPR/PSMV, PDA, configuration urbaine, etc) n'en demeurent pas moins particulièrement contraignants et encadrent fortement les possibilités de développement et les projets d'aménagement de la commune.

<u>Données socio-démographiques</u>

- la population augmente légèrement :
La commune d'Aigues-Mortes a connu une croissance modérée jusqu'en 1990 (4999 habitants), puis très soutenue jusqu'en 2013 (8450 habitants).
La commune d'Aigues-Mortes compte 8560 habitants en 2019, soit une croissance globale de +1,30% par rapport à 2013 (110 habitants supplémentaires) et de +8,5% par rapport à 2008 (778 habitants supplémentaires).
Sur la période 2013-2019, cette croissance est équivalente à celle constatée sur le territoire de la Communauté de communes Terre de Camargue (+1,33%) mais inférieure à celle constatée dans le département du Gard (+2,08%).
Cette évolution est principalement due à un solde migratoire positif, la mortalité étant en hausse et la natalité en baisse sur la commune.
La population totale légale millésimée 2021 en vigueur au 1/01/2024 est de 8770 habitants.
30 % environ des habitants résident dans le secteur du centre-ville.

- la population vieillit et se modifie dans sa structure :
L'indice de jeunesse de la population (< 20 ans / > 60 ans) est en forte diminution :
61,7 en 2019, contre 76,3 en 2013 et 92,9 en 2008.
Il reste toutefois supérieur à celui constaté sur le territoire de la Communauté de communes Terre de Camargue : 45,7 en 2019.

Le nombre d'habitants de plus de 60 ans est de 2863 en 2019, soit environ 33,5% de la population.
Par rapport à 2013, l'évolution est de :
-7,9% pour la tranche moins de 29 ans
-2,1% pour la tranche 30-59 ans
+15,5% pour la tranche plus de 60 ans (et + 47,4% par rapport à 2008).



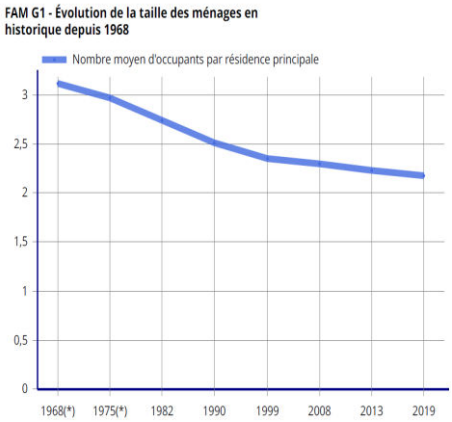
Insee, RP2008, RP2013 et RP2019, exploitations principales, géographie au 01/01/2022

La proportion de femmes dans la population totale en 2019 est de 52,6%, légèrement supérieure à celle des hommes. Cette proportion s'accentue dans les tranches d'âge supérieur à 20 ans.

- le nombre et la composition des ménages évoluent :
Le nombre de ménages est de 3882 en 2019, en hausse constante.
La taille moyenne des ménages est de 2,2 personnes, en diminution constante, mais reste supérieure à celle du territoire de la Communauté de communes Terre de Camargue (2 personnes).

La proportion de ménages avec enfant(s) (couples ou familles monoparentales) est de 35,9%, stable par rapport à 2013 et en baisse par rapport à 2008 (41,1%).

La proportion de ménages comportant une seule personne est de 32,2 % (20,2% de femmes et 12% d'hommes) et augmente de manière constante depuis 2008, en lien avec le vieillissement de la population et les phénomènes de desserrement.



Sources : Insee, RP1967 à 1999 dénombrements, RP2008 au RP2019 exploitations principales.

La part des personnes âgées vivant seules est en augmentation et représente plus de 20% pour la tranche 65-79 ans et plus de 40% pour la tranche plus de 80 ans.

- l'évolution de la structure de la population et de la composition des ménages a **une incidence sur le nombre d'enfants accueillis dans les écoles de la commune d'Aigues-Mortes** (2 maternelles et 2 élémentaires).

649 enfants étaient scolarisés dans les écoles d'Aigues-Mortes à la rentrée 2022 contre 740 à la rentrée 2017.
Sur cette période de 5 ans, 1 classe a fermé à l'école élémentaire Charles Gros.

DEJE Aigues-Mortes mars 2023

- une population active légèrement minoritaire, un fort taux de chômage et de très nombreux retraités :
Le taux d'activité de la population d'Aigues-Mortes en 2019 est de 45,7%, supérieur à celui constaté sur le territoire de la Communauté de communes Terre de Camargue (42,3%) et sur le département du Gard (43,4%).
Le taux de chômage en 2019 est de 14,9% (au sens du recensement INSEE) mais reste inférieur à celui constaté sur le territoire de la Communauté de communes Terre de Camargue (17,4%) et sur le département du Gard (16,7%). Ce taux de chômage est lié pour partie à la forte saisonnalité des emplois sur le territoire.

La part des retraités dans la population totale en 2019 est de 24,8%. Elle est inférieure à celle constatée sur le territoire de la Communauté de communes Terre de Camargue (30,1%) et supérieure à celle du département du Gard (21,8%).

- une population aux revenus hétérogènes :
Le taux de pauvreté en 2018 sur la commune d'Aigues-Mortes est de 14%, inférieur à celui constaté sur le territoire de la Communauté de communes Terre de Camargue (15,4%) et sur le département du Gard (19,8%).
Le nombre de ménages fiscaux imposés est de 49% (48,6% sur le territoire de la Communauté de communes Terre de Camargue, 43,9% sur le département du Gard et 57,8% au niveau national).
Le revenu net imposable moyen (25 917 €) et la médiane de revenu disponible par unité de consommation (21 280 €) en 2018 sont supérieurs à ceux constatés sur le territoire de la Communauté de communes Terre de Camargue (24 420 €/20 880 €) et sur le département du Gard (23 828 €/20 220 €).
En 2018, 56% des ménages d'Aigues-Mortes disposent d'un revenu moyen inférieur au plafond du PLUS et sont éligibles au logement social.

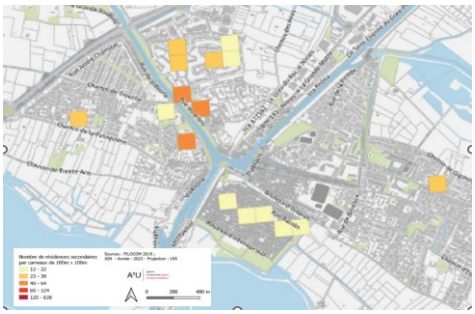
Principaux enjeux :
- prendre en compte la tendance marquée au vieillissement de la population, l'augmentation de la part des personnes âgées vivant seules et des retraités, et les fragilités sociales d'une partie de la population dans les réflexions et projets touchant aux conditions et au cadre de vie (habitat, offre de commerces, de services et d'équipements, offre culturelle et de loisirs, déplacements, accès à l'emploi et aux droits, dispositifs de maintien à domicile, d'accompagnement social, etc)
- favoriser l'installation et l'accueil de familles avec enfants et de jeunes ménages pour maintenir un équilibre générationnel

Axe 1 - Diagnostic et enjeux en matière d'habitat et de logement

- un parc essentiellement composé de résidences principales et de maisons individuelles :
Le nombre total de logements sur la commune est 5269 en 2019, en hausse de 5,2% par rapport à 2013.
Il est composé à 73,7 % de résidences principales (3886). Environ 60,8% des résidences principales sont occupées par leurs propriétaires et environ 26% par des locataires.
De 2013 à 2019, le nombre de résidences principales a augmenté de 91 logements tandis que le nombre de résidences secondaires a augmenté de 177 logements.
La part des résidences principales a donc tendance à diminuer, ce qui renforce la tension sur le marché immobilier et ne contribue pas à répondre aux besoins en matière de parcours résidentiels des habitants et de capacité d'accueil de nouveaux ménages. A la suite de son inscription dans le décret du 25 août 2023 (communes situées en « zone tendue ») et par délibération du 25 septembre 2024, la commune a fait le choix d'instaurer une majoration de 60% de la taxe d'habitation sur les résidences secondaires et autres logements meublés non affectés à la résidence principale.
Les résidences secondaires se situent majoritairement dans les quartiers pavillonnaires résidentiels et pour partie dans le centre ancien. La capacité estimée d'accueil des résidences secondaires est d'environ 6900 en 2019.
La commune observe également un phénomène concernant le développement des locations saisonnières touristiques au détriment des locations à l'année, ce qui restreint encore plus l'offre de logements pour les ménages locaux et ceux souhaitant s'installer. Elle compte mener une étude approfondie, lui permettant de mettre en œuvre des dispositifs de réglementation de ces locations saisonnières.
Le secteur du centre-ville s'organise autour de la cité médiévale Intra-muros, de l'avenue Frédéric Mistral et du Faubourg national. Il compte environ 1300 logements, avec de nombreuses résidences principales occupées par leurs propriétaires. Dans les rues principales, les logements sont situés à l'étage, le rez-de-chaussée étant occupé par des locaux commerciaux. La majorité des habitants réside dans le centre-ville depuis plus de 10 ans.

Statut d'occupation dans le centre-ville

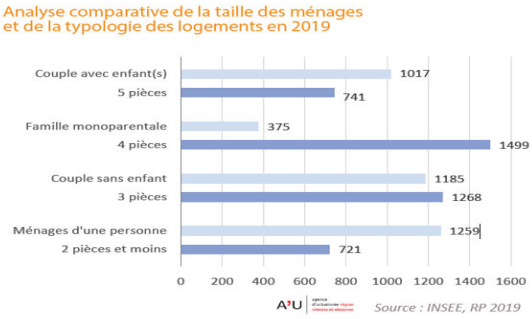
Localisation des résidences secondaires



Les logements individuels représentent 71,6% de l'ensemble du parc en 2019.
La part des maisons individuelles dans le parc a cependant tendance à diminuer en raison de la prédominance des appartements dans les nouvelles opérations de production de logements, qu'elles soient destinées à du logement permanent et à du logement secondaire/occasionnel.
La construction neuve a connu un rythme moyen de 16 logements par an depuis 2018.

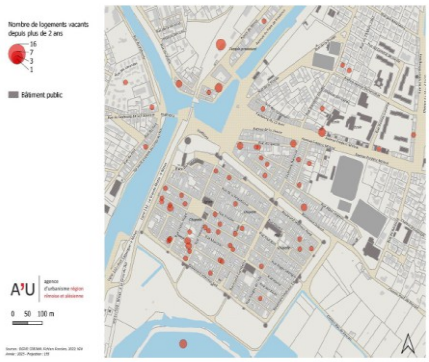
- des typologies majoritairement grandes :

Le parc privé total comporte une grande proportion de logements de type T3 et T4 (63,8%) en 2019.
Les résidences principales sont à 87,3% des logements de type T3, T4, T5 et plus.
Dans le centre-ville, les logements sont majoritairement de type T4 et plus.
Cette répartition n'est pas complètement en adéquation avec la structure actuelle des ménages et l'augmentation constatée du nombre de personnes vivant seules, notamment parmi les personnes âgées. Elle correspond en revanche aux besoins des familles avec enfants.



- une vacance structurelle plutôt faible :

Le taux de vacance sur la commune est de 5,8%, soit 307 logements (Insee 2019).
Il s'agit majoritairement d'une vacance inférieure à 2 ans, conjoncturelle.
Le taux de vacance structurelle est faible (Lovac 2021) : 1,9% pour la vacance comprise en 2 et 5 ans, et 1,4% pour la vacance supérieure à 5 ans. Le diagnostic établi dans le cadre du Programme Local de l'habitat fait apparaître 134 logements vacants depuis plus de 2 ans en 2021, dont une partie est située dans le centre-ville et concerne principalement le parc ancien, construit avant 1946. Ils constituent un gisement potentiel à mobiliser pour augmenter l'offre de logements permanents sur la commune.
Depuis l'inscription de la commune dans le décret du 25 août 2023, la taxe d'habitation sur les logements vacants existante est remplacée par la taxe sur les logements vacants.



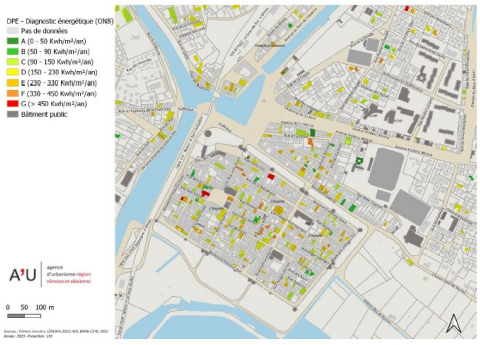
- un parc partagé entre récent et ancien, plutôt en bon état et avec quelques fragilités :

En 2019, la part de logements datant d'avant 1991 est de 49%, dont 629 logements datant d'avant 1946.
Le parc ancien se situe essentiellement dans le centre-ville et est plutôt bien entretenu.

En 2019, le Parc Privé Potentiellement indigne concerne 124 logements sur la commune (a priori pas de localisation dans le centre-ville).
Non décence : 11 dossiers ont été signalés et examinés entre 2019 et 2022, dont 8 situés en centre-ville. 6 logements ont fait l'objet d'un arrêté de non-décence dont 4 dans le secteur Intra-muros.
Insalubrité : 4 logements ont été classés insalubres.

Performance énergétique :

Le parc ne peut pas à ce jour être qualifié en totalité car la réalisation d'un DPE n'est obligatoire qu'en cas de location ou de vente. 210 DPE ont été réalisés sur la commune entre 2013 et 2023 : 114 logements ont une étiquette de A à C (dont 83 classés en C) et 96 ont une étiquette de D à G (dont 50 classés en D).
Une partie de ces logements est située dans le centre-ville.
A noter qu'en 2022 le mode de chauffage majoritaire des résidences principales de la commune est l'électricité (66, 7%) et que le nombre de ménages identifiés en situation de précarité énergétique logement est de 483, soit environ 12,6% des ménages (GEODIP/ONPE 2022).



Source : Observatoire National des Bâtiments, DPE ADEME 2020, traitement U.R.B.S.

Même si certains logements ont fait l'objet de rénovations, il apparaît cependant que le parc du centre-ville nécessite des adaptations pour répondre aux besoins des occupants en matière de conception, de confort et de rénovation énergétique, ainsi que de prise en compte du vieillissement et de la perte d'autonomie (en 2015, la part des plus de 60 ans dans la population du centre-ville était de 37%).
De nombreux dispositifs d'aide aux particuliers existent portés par l'Etat, l'Anah, le Département/ADHL avec le PIG départemental, la Région, Action Logement, etc. En partenariat avec la Région et le PETR Vidourle Camargue, la Communauté de communes Terre de Camargue est engagée depuis fin 2021 et contribue financièrement au dispositif du guichet Rénov'Occitanie, animé par le CAUE. Des permanences sont organisées 2 fois par mois sur Aigues-Mortes.
Pour autant, constat est fait que ces dispositifs d'aides restent mal connus et peu sollicités sur le territoire, et que la démarche d'information et de sensibilisation nécessite d'être renforcée afin d'accompagner particulièrement la rénovation des logements du centre-ville et ainsi renforcer son attractivité résidentielle.

A noter également qu'en outre de l'adaptation du bâti et du confort des logements existants au vieillissement, se posent également la question de l'isolement des personnes âgées, à laquelle le développement de nouvelles formes innovantes d'habitat, comme les structures d'habitat inclusif ou partagé peut répondre, et la question du renforcement de l'offre d'hébergement spécialisé, la commune ne comptant qu'un EHPAD privé de 68 places.

- un parc social public ancien et insuffisant par rapport aux besoins :
Le nombre de logements sociaux publics sur Aigues-Mortes est de 426 en 2022 (RPLS 2022), soit une densité de 11%. Ils représentent près de 54% des logements sociaux publics sur le territoire de la Communauté de communes Terre de Camargue (densité de 8%).
Ils se situent très majoritairement dans les quartiers au nord-est du centre-ville et sont composés à 86% de logements collectifs. Leur typologie concerne à 46,7% des T4 et T5 (dont 42 T5) et à 49,8% des T2 et T3.
La part du parc très social (financements < 1977 et PLAI) est de 50,7%, le reste relevant des financements PLUS.
Le parc public a un âge moyen de 38 ans, avec 298 logements mis en service avant 1990.
Il affiche une étiquette de performance énergétique supérieure à D pour 63,7% des logements.
Il compte 25 logements classés en étiquettes E et F.

Le parc est marqué par une tendance à la sous-occupation des grands logements, liée aux phénomènes de décohabitation et de vieillissement.
La rotation est très faible car les possibilités de parcours résidentiels des occupants sont rendues extrêmement difficiles par les niveaux de prix dans le parc privé ou en accession, et par la faible offre sur le marché locatif.
La tension sur la demande de logement social est très importante sur la commune.

Loyer mensuel moyen dans le parc social hors charges en €/m² *RPLS 2022*	Aigues-Mortes
	5,54 €

Loyer mensuel moyen d'annonce dans le parc privé charges comprises en €/m²

Appartement 1 à 2 pièces	15,8 €
Appartement 3 pièces et +	11,7 €
Maison	11,5 €

Ministère de la Transition Ecologique et de la Cohésion des Territoires
Estimations ANIL / Carte des loyers 3ème trimestre 2022

Au 31 décembre 2021, le nombre de demandes en attente, y compris les mutations, est de 208 sur la commune. 139 demandes, soit 67%, concernent des logements T2 et T3, lesquels sont au nombre de 212 dans le parc existant. Outre l'offre insuffisante pour répondre à la demande, il apparaît également une inadéquation entre la typologie et les besoins en rapport avec l'évolution de la taille des ménages.
Ce point, ainsi que celui de la prise en compte du vieillissement de la population, ont été intégrés par la commune dans la définition du programme de logement social en cours situé dans le quartier de l'arrière-gare. Ils seront également intégrés dans le projet d'écoquartier du Mas d'Avon et dans les autres opérations d'ensemble.
En centre-ville, les opportunités d'évolution de certains petits bâtiments en logements sociaux dans le cadre d'opérations de requalification sont à étudier.

- un marché immobilier aux prix très élevés, inaccessibles pour une majorité de jeunes ménages, et un marché locatif insuffisant par rapport aux besoins :
Le marché local de l'immobilier est extrêmement tendu, notamment en raison de la raréfaction du foncier et de l'offre, et de la pression liée à la forte demande.
Le niveau de prix médian d'achat des maisons et des appartements a fortement augmenté ces 3 dernières années.
L'arrivée sur le marché de ménages extérieurs, souvent en provenance des métropoles et âgés de 50/55 ans, avec des capacités financières conséquentes, a contribué à la hausse des prix.
Compte-tenu de leur niveau de revenus et de leur capacité d'endettement, la grande majorité des jeunes ménages locaux est exclue du marché immobilier en accession à la propriété.

Le marché du logement locatif est également tendu et cher, en raison de la faible offre et de la concurrence avec le marché de la location saisonnière au détriment des locations à l'année. Il ne permet pas de répondre aux besoins notamment en matière de décohabitation ou d'accueil de jeunes ménages dans le centre-ville.

Le développement de solutions de logement des travailleurs saisonniers est également essentiel pour répondre aux besoins de l'activité touristique et commerciale, principalement située dans le centre-ville. La main d'œuvre locale ne suffisant pas à couvrir les besoins particulièrement en période estivale, la difficulté à se loger apparaît comme un frein notable au recrutement de travailleurs extérieurs à la commune, la plupart du temps non véhiculés.

La question de l'habitat et du logement est particulièrement prégnante pour la commune d'Aigues-Mortes afin de permettre le renouvellement de sa population. Dans le secteur du centre-ville, l'augmentation de la capacité d'accueil passe essentiellement par la remobilisation et la rénovation du parc existant.

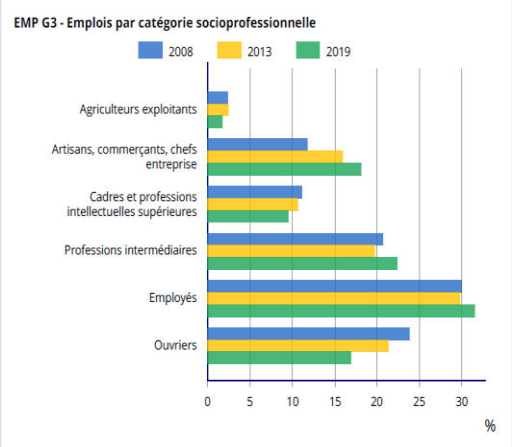
Principaux enjeux :
- conforter l'attractivité résidentielle de la commune et du centre-ville
- permettre l'accueil et l'installation de jeunes ménages et de familles avec enfants
- développer une offre de logements diversifiée et accessible favorisant les parcours résidentiels et la mixité sociale
- limiter l'accroissement des résidences secondaires et des locations saisonnières touristiques
- remobiliser les logements vacants
- améliorer le confort, la qualité et la performance énergétique des logements existants
- valoriser le patrimoine bâti et le cadre de vie du centre-ville
- répondre aux besoins de la population âgée en matière de maintien à domicile et de structures dédiées
- favoriser la création d'hébergements destinés aux travailleurs saisonniers

Axe 2 - Diagnostic et enjeux en matière de commerce, économie locale, tourisme et emploi

L'activité économique est essentiellement présentielle, à destination des ménages locaux et des visiteurs, en lien avec la forte attractivité touristique de la commune.
La part des emplois salariés est de plus de 76%, dont une partie est lié à l'activité saisonnière.
Sur un total de 2598 emplois en 2019, 57% concernent le secteur du commerce et des services marchands.
Les secteurs de l'industrie et de la construction pèsent respectivement pour 10,9% (en diminution) et 5,1% (en hausse depuis 2013). Le secteur des services non marchands (principalement les administrations publiques) représente environ 20% des emplois sur la commune.
Le secteur de l'agriculture pèse 6,6% des emplois (manades chevaux et taureaux, riziculture, viticulture) et se trouve confronté à un phénomène grandissant de salinisation des sols.
Les Salins d'Aigues-Mortes emploient 160 salariés en 2022.

Le nombre d'emplois sur la commune est en augmentation (taux d'évolution annuel sur la période 2014-2020 : 0,86%).
La répartition des emplois par catégorie socio-professionnelle évolue : la part des agriculteurs, des cadres et des ouvriers diminue, au profit d'une hausse de la part des commerçants, artisans, chefs d'entreprise, des professions intermédiaires et des employés.

Le nombre total d'établissements sur la commune en 2019 est de 1096, dont 45,4% dans le secteur Commerce, transport, hébergement, restauration.
115 entreprises ont été créées en 2020, dont 32,2% dans le secteur Commerce, transport, hébergement, restauration.



Sources : Insee, RP2008, RP2013 et RP2019, exploitations complémentaires lieu de travail, géographie au 01/01/2022.

En dépit de sa forte attractivité touristique, la commune n'a pas une fonction de bassin d'emploi : pour 100 actifs aigues-mortais, il y a environ 77 emplois sur le territoire de la commune en 2019 (indice de concentration de l'emploi). Seuls 42,2% des actifs occupés aigues-mortais travaillent sur la commune.

En 2019, la population active représente 45,7% de la population totale, soit 3325 actifs occupés et 580 chômeurs.

Le chômage touche particulièrement les jeunes (taux de chômage des 15-24 ans : 32,9% en 2019) et les femmes.
Un accompagnement des demandeurs d'emploi et des entreprises est assuré par le service Emploi de la Communauté de communes Terre de Camargue, qui est un relais complémentaire de proximité à Pôle Emploi.
Il propose également différentes actions et interventions concernant l'insertion professionnelle, l'orientation, la Mission Locale Jeunes, le Point emplois saisonniers, le Forum Littoral de l'emploi saisonnier, des job dating, etc

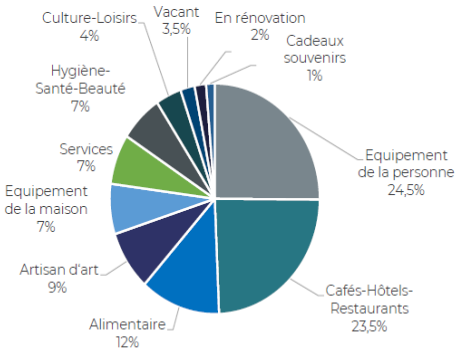
Le service Développement économique de la Communauté de communes Terre de Camargue accompagne les entreprises et les porteurs de projet : information, conseil, aides des partenaires comme les fonds Leader ou les prêts Initiative Gard, promotion des produits locaux notamment lors du Salon de l'agriculture, création et portage de la plateforme de vente en ligne J'achète en Terre de Camargue jusqu'en 2024, etc.
Il gère également les 4 zones d'activités intercommunales, dont la ZA Terre de Camargue à Aigues-Mortes.
Le principal frein à l'accueil de nouvelles entreprises sur la commune est le manque de foncier à vocation économique.
La Communauté de communes Terre de Camargue se préoccupe de trouver les leviers potentiels permettant de dégager des solutions, avec la volonté de s'inscrire dans une dynamique renforcée en matière de développement économique.

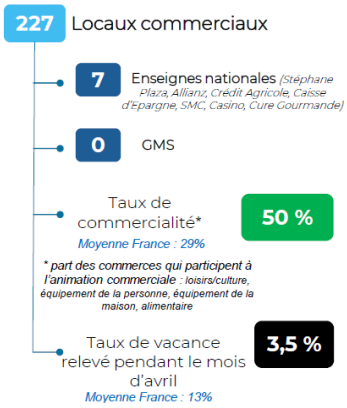
Les activités commerciales et artisanales de la commune sont réparties sur 3 pôles principaux : le centre-ville, la ZA Terre de Camargue et la zone de la Route de Nîmes. Cette dernière, située en entrée principale de la ville, fait l'objet d'une attention particulière de la commune en matière d'amélioration de l'organisation et de qualification paysagère.

Afin de mieux connaître le tissu commercial et artisanal du centre-ville et caractériser plus finement les enjeux liés à sa redynamisation, la commune a souhaité la réalisation d'une étude diagnostic. Portée par la Communauté de communes Terre de Camargue, cette étude a été réalisée en 2 phases, avec des enquêtes auprès des habitants et des commerçants.

La diversité commerciale et la densité dans le périmètre du centre-ville

Le centre-ville compte 2 polarités commerciales :
- l'avenue Frédéric Mistral, linéaire commercial peu dense, qui accueille le marché,
- l'Intra-muros, présentant un parcours marchand très dense articulé autour de la place Saint-Louis.





Source : SCET / relevé de commerces / Avril 2022

- Un commerce très dynamique par rapport à des villes comparables, notamment sur l'équipement de la personne, les cafés-hôtels-restaurants et les produits alimentaires, et avec un marché bi-hebdomadaire d'environ 120 étals. Toutefois cette offre commerciale n'est pas complètement pérenne et fluctue au gré des saisons.
- Malgré la densité sectorielle importante, certains manques se font sentir à l'intérieur de certains secteurs (par exemple, habillement homme) et une légère carence peut être notée sur le secteur des services et de l'Hygiène Santé Beauté.

Les caractéristiques des locaux et la vacance

- Les locaux commerciaux et artisanaux du centre-ville sont majoritairement en bon ou très bon état.
- 58% des locaux sont accessibles aux Personnes à Mobilité Réduite.
- La vacance est faible, de nature conjoncturelle (8 locaux vacants relevés en avril 2022). Cependant il existe une importante vacance saisonnière liée à la fermeture hors saison des commerces à vocation touristique.
  Cette vacance impacte la lisibilité du parcours marchand hors saison, certaines rues comprenant des commerces fermés.

L'intensité concurrentielle périphérique, les dépenses et l'évasion commerciale

- Deux polarités commerciales se situent en entrées de ville (Route de Nîmes et ZAE Terre de Camargue), orientées principalement vers l'alimentaire (Super U, Intermarché, Lidl, …) et l'équipement de la maison.
  Elles réalisent environ 79% de l'activité commerciale de la commune.
- Le centre-ville réalise environ 9%* de l'activité pour le secteur des produits alimentaires et courants et 42%* de l'activité pour le secteur de l'équipement de la personne (*CA reconstitué, hors clientèle touristique).
- Les dépenses estimées par ménage sont supérieures aux moyennes locales (bassin de consommation Terre de Camargue). Cependant l'indice de vieillissement de la population est en hausse, avec un double effet : la population âgée est captive et dépendante du commerce de proximité mais est moins dépensière en produits alimentaires et d'équipement de la personne. Par ailleurs, la commune d'Aigues-Mortes n'a pas une fonction de pôle d'emplois : des flux d'actifs s'orientent donc vers l'extérieur, entraînant une fuite d'une partie des dépenses, contrebalancée par les flux touristiques entrants importants.
- L'évasion commerciale sur les dépenses en produits alimentaires est extrêmement faible : les dépenses en produits alimentaires effectuées par les Aigues-Mortais sont réalisées à 98,6% sur la commune. Les commerces locaux (en périphérie et en centre-ville) répondent donc aux besoins des habitants sur ce type d'achats. Par ailleurs, 13%* des acheteurs de produits alimentaires dans les commerces d'Aigues-Mortes proviennent de la zone composée des secteurs d'habitation du Grau du Roi et de Saint Laurent d'Aigouze (*hors clientèle touristique).
- L'évasion commerciale sur les produits non alimentaires est estimée à 45% et est réalisée par les Aigues-Mortais majoritairement dans la zone de Montpellier (14%), sur Internet (13%) et à Nîmes (6%). Les 3 premiers types de dépenses concernées par cette évasion sont le mobilier, la décoration et les articles de sport.

Les principaux résultats de l'enquête Habitants

Enquête réalisée au printemps 2022 - 106 répondants (dont plus de 70% dans la tranche 30-60 ans)
Questionnaire comprenant 20 questions - Réponses traitées par la SCET (phase 1 du diagnostic)

La fréquentation du centre-ville et des commerces

88% des répondants fréquentent au moins une fois par semaine le centre-ville d'Aigues-Mortes hors saison touristique contre 66% en pleine saison.
- le marché bi-hebdomadaire tient un rôle central en termes d'attractivité.
- Les commerces du centre-ville les plus fréquentés par les Aigues-Mortais sont : *boulangerie-pâtisserie, restaurants-cafés-snacks-glaciers, pharmacie, presse-tabac, boucherie, mode-habillement*
- les Aigues-Mortais font principalement leurs courses alimentaires dans les commerces de la route de Nîmes. Cependant, en hors saison, la part des achats alimentaires dans le centre-ville augmente.
- selon les répondants, les commerces à développer en centre-ville sont :
  - poissonnerie - épicerie - droguerie-quincaillerie - articles de sport - parfumerie
- le centre-ville est le lieu de prédilection des Aigues-Mortais pour manger/boire un verre, toutes saisons confondues, avec une tendance encore plus marquée hors saison.
- pour les achats shopping/loisirs, le centre-ville est le lieu privilégié en pleine saison, tandis qu'en hors saison, la réduction de l'offre commerciale entraîne un déplacement de ces achats vers Montpellier principalement.
- la marche à pied est le mode de déplacement majeur en pleine saison, la voiture étant plus utilisée en hors saison.

Les appréciations des habitants

- 83% des répondants considèrent le centre-ville attractif en pleine saison contre seulement 50% en hors saison.
- la principale source d'insatisfaction concerne l'accessibilité et le stationnement voitures, quelle que soit la saison. L'accessibilité piétonne et la propreté sont en revanche saluées par les répondants.
- concernant les commerces, les principales sources d'insatisfaction portent sur le niveau des prix et la faible diversité des commerces, quelle que soit la saison. Les motifs de satisfaction concernent la qualité des commerces, l'aspect esthétique des boutiques et l'accueil.

Les suggestions des habitants

Pour améliorer l'attractivité du centre-ville, les répondants suggèrent une intensification des animations, notamment en hors saison, une plus grande diversité commerciale (des commerces de proximité, moins touristiques), ainsi que le renforcement des stationnements vélos et la diminution du coût du stationnement voitures.

Les principaux résultats de l'enquête Commerçants/Artisans

Enquête réalisée à l'automne 2022 - 117 répondants (sur les 227 cellules commerciales recensées dans le périmètre)
Réponses traitées par la CCI (phase 2 du diagnostic)
Compte-tenu de la période de réalisation de l'enquête, une partie des commerces saisonniers était déjà fermée, ce qui conduit à nuancer l'extrapolation des résultats *.

Les profils et l'activité

- 13% des répondants ont plus de 60 ans et 48% des commerces ont plus de 10 ans d'ancienneté, ce qui montre une certaine stabilité du secteur commercial.
-le statut d'occupation des locaux est plutôt stable, avec seulement 16% de baux précaires*.
- 70% des répondants sont ouverts à l'année*.
-la clientèle touristique est présente à plus de 60% chez 34 répondants. Pour les autres commerces, les clientèles locales et touristiques se mélangent selon les saisons et 64% des répondants déclarent une proportion de clientèle régulière supérieure à 40%.
- 72% des répondants déclarent une situation économique plutôt positive (stable ou en hausse). Les commerces dont l'activité a augmenté sont principalement les magasins de prêt-à-porter et les restaurants.
- 32 répondants (principalement équipement de la personne et cafés/hôtels/restaurants) projettent des investissements pour la rénovation de leurs boutiques, la réfection de leurs vitrines/façades ou encore l'achat de matériels, pour un montant moyen de 15 000 € par projet.
- 48 répondants emploient 163 salariés en contrat permanent et 155 en contrat saisonnier. 58 % déclarent rencontrer des difficultés pour recruter, pour différentes raisons (*Manque de candidat/de motivation : 63%, Niveau insuffisant de qualification des candidats : 25%, Difficulté pour les saisonniers de trouver un logement : 19%, Difficulté pour les saisonniers non véhiculés de se rendre à Aigues-Mortes : 8%).*
- 47 répondants se déclarent prêts à adhérer à une association de commerçants.

Les appréciations des commerçants/artisans

- les répondants se déclarent majoritairement satisfaits concernant les partenariats avec les services communaux et intercommunaux sur les dossiers techniques (entretien des voiries, police municipale, gestion des déchets, emploi/développement économique, etc), ainsi que sur les aménagements urbains et l'accessibilité.
- les motifs de non-satisfaction concernent principalement les animations, les partenariats avec les associations de commerçants, les chambres consulaires et l'Office du Tourisme, ainsi que le stationnement des voitures/vélos.

Les propositions des commerçants/artisans

Pour améliorer l'activité commerciale et l'attractivité du centre-ville, les répondants proposent en premier lieu une intensification des animations, particulièrement en hors saison (concerts, marchés paysans ou artisanaux, salon des antiquaires, autres évènements sur l'identité médiévale en plus de ceux liés à l'identité camarguaise, etc).
Ils préconisent également une plus grande collaboration avec les services culturels et touristiques de la ville, une meilleure communication sur les évènements et quelques aménagements urbains (du type rénovation ou création de sanitaires publics).
Ils sont plutôt favorables à la création d'un « guichet unique » et d'un livret d'information pour faciliter leurs différentes démarches.
Concernant le stationnement, la grande majorité des répondants estime nécessaire de réfléchir sur les tarifs des parkings, notamment pour leurs clients extérieurs à la commune (gratuité de la 1ère heure en saison, gratuité hors saison, accès à des abonnements préférentiels pour les habitants du territoire intercommunal, etc).

Des éléments complémentaires viennent renforcer les données issues de cette étude diagnostic.
La part des commerces du quotidien dans le centre-ville (boulangerie, boucherie, épicerie, pharmacie, presse, etc) apparaît adaptée aux besoins des habitants de la commune.
L'intensité concurrentielle est cependant très forte avec les zones périphériques (Route de Nîmes et ZA Terre de Camargue), qui sont très proches, aisément accessibles et qui disposent d'une offre de stationnement gratuite importante. Un point de vigilance concerne donc le développement de ces zones et l'élargissement potentiel de leur offre commerciale, qui risqueraient d'accroître la concurrence avec le secteur du centre-ville.
Au sein même du centre-ville, un point de vigilance porte sur le maintien de la diversité commerciale et le niveau de la gamme, notamment concernant l'évolution de l'activité de certaines cellules commerciales. Le risque est de voir disparaître des commerces du quotidien au profit de commerces à vocation touristique et saisonnière, ou au profit de restaurants/snacks dont le secteur est déjà bien pourvu.
Si le secteur marchand du centre-ville est un atout touristique certain pour la commune, il n'en demeure pas moins qu'il doit rester adapté aux besoins des habitants permanents et participer à la vitalité du centre-ville tout au long de l'année. A ce jour, la commune ne dispose pas de moyens forts pour agir en ce sens, si ce n'est la sensibilisation des propriétaires à louer leurs locaux à des porteurs de projet en phase avec la démarche de revitalisation, et dans le cadre de baux commerciaux plutôt que de baux précaires, ou encore la réglementation des sous-destinations via les documents d'urbanisme.
La mobilisation des outils liés à l'ORT (suspension des projets commerciaux en périphérie, droit de préemption commercial et artisanal une fois un périmètre de sauvegarde institué) constitue une réelle opportunité pour la préservation et l'attractivité du centre-ville.
L'amélioration de la qualité et de la lisibilité du parcours marchand (commerces, espace public, accessibilité, services, etc) constitue également un sujet fort pour le renforcement du dynamisme commercial. De même que la question des

animations, du maintien en centre-ville de pôles générateurs de flux de fréquentation par les habitants permanents en dehors de la saison touristique, de l'accessibilité et du stationnement, etc.
Le marché bi-hebdomadaire sur l'avenue Frédéric Mistral est à conforter comme un élément moteur de fréquentation du centre-ville. Le projet en cours de définition concernant la requalification de cette avenue répond à cet objectif.

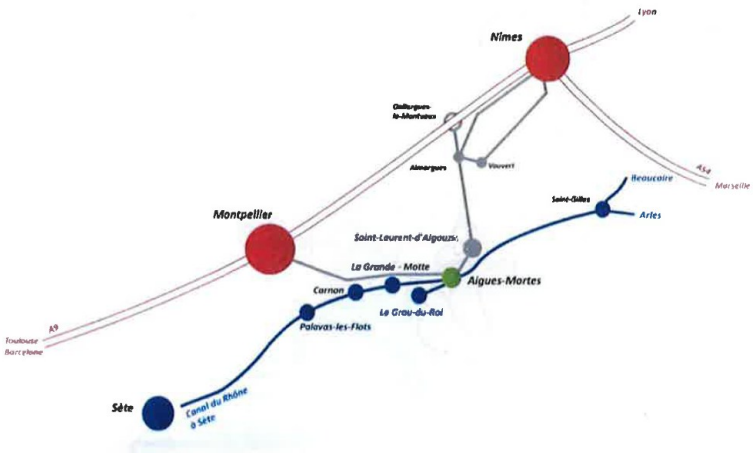
Parmi les autres constats, et au regard de l'absence d'association de commerçants reconnue, figure la nécessité de développer le dialogue et le partenariat avec les commerçants, notamment pour les associer plus et mieux à la politique communale des animations et pour améliorer la communication sur les évènements, qu'ils soient à l'initiative de la commune ou des commerçants eux-mêmes.
Un accompagnement plus soutenu à l'exercice des activités et à la mise en œuvre des projets portés par les commerçants et artisans se révèle également à mettre en œuvre. Les partenariats conclus par la Communauté de communes Terre de Camargue avec la CCI et récemment avec la CMA vont dans ce sens.
Sur ces points également, la présence depuis mars 2022 d'un manager de commerce recruté par la Communauté de communes Terre de Camargue, puis par la commune depuis mars 2024, apparaît comme un élément positif en soutien au travail de dialogue et de partenariat mené par les élus et la commune avec les acteurs économiques du centre-ville.

En matière de tourisme, la commune dispose d'atouts remarquables. Son patrimoine médiéval, notamment les Remparts et la Tour de Constance, son cadre environnemental et paysager typique de la Camargue et la proximité de la mer attirent chaque année plus de 2,5 millions de visiteurs. La présence sur son territoire du plus grand salin de Méditerranée renforce également son attractivité. La commune se situe sur l'itinéraire de la Via Rhôna et dispose de sentiers de randonnée à pied, à cheval ou à vélo qui irriguent le territoire intercommunal., ainsi que du port de plaisance géré par la Communauté de communes Terre de Camargue (140 places d'amarrage et 30 places pour les plaisanciers en escale). Son offre en matière de commerces et restauration est conséquente et se situe principalement dans le centre-ville.
La commune fait partie du Grand Site de France de la Camargue Gardoise et du Grand Site Occitanie, et s'inscrit dans le schéma d'interprétation de la Camargue gardoise porté par le SMCG. Elle est également engagée dans une démarche axée vers le tourisme durable.
Aigues-Mortes se classe parmi les premiers sites visités d'Occitanie. Pour autant il semble qu'elle souffre d'un manque de notoriété au-delà des frontières régionales, poussant la commune et son Office de Tourisme à mener une réflexion stratégique à ce sujet. Les questions de l'accessibilité et du stationnement sont également prégnantes dans la dimension touristique de la commune, sans oublier les difficultés croissantes des acteurs économiques à recruter des travailleurs saisonniers en raison notamment de l'absence de logements dédiés.
Par ailleurs, Aigues-Mortes connaît essentiellement un tourisme « de passage », qu'elle souhaiterait retenir plus longtemps. Son offre d'hébergement touristique reste incomplète à ce jour, notamment sur l'hôtellerie haut de gamme (2023 : 308 chambres d'hôtels réparties sur 12 établissements, dont 2 en 5 étoiles, 1 camping de 589 emplacements, 2 résidences tourisme/villages vacances d'une capacité de 686 lits, des meublés de tourisme représentant 1 138 lits).
Un projet d'hébergement touristique est en cours de réalisation sur le site des Salins.
La question du dynamisme économique et touristique nécessite un équilibre avec les besoins de la population permanente, notamment pour maintenir et conforter la vitalité du centre-ville tout au long de l'année.

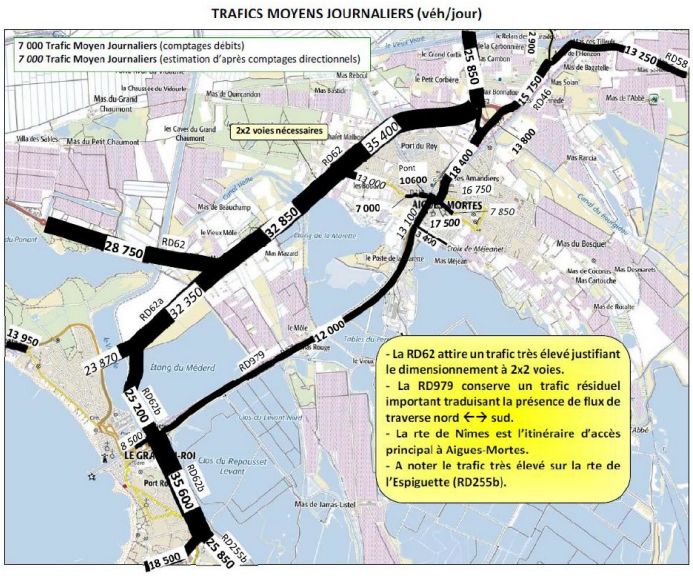
Principaux enjeux :
- renforcer l'attractivité marchande du centre-ville
- associer les acteurs du commerce et de l'artisanat à la démarche de revitalisation du centre-ville et les accompagner dans leur activité
- maintenir et conforter l'équilibre de l'offre commerciale entre la dimension permanente et la dimension touristique
- maintenir et conforter l'équilibre de l'offre commerciale entre le centre-ville et la périphérie
- embellir et valoriser le parcours marchand et de déambulation
- agir sur les facteurs générateurs de fréquentation et animer le centre-ville
- favoriser le développement économique et l'accueil d'entreprises pourvoyeuses d'emplois
- développer le potentiel touristique

Axe 3 - Diagnostic et enjeux en matière de mobilités, accessibilité et connexions

La commune d'Aigues-Mortes se situe à l'écart des grands axes de circulation, à environ 30 minutes de Montpellier par la RD62, à environ 45 minutes de Nîmes par la RD979/RN113, et à environ 20 minutes de l'autoroute A9 (échangeur de Gallargues-le-Montueux).

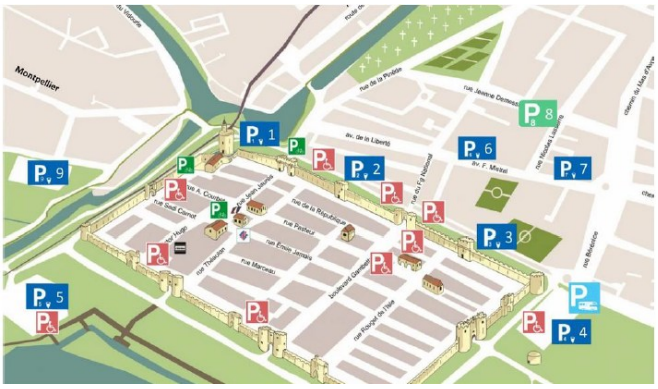


La commune est desservie par la ligne ferroviaire Nîmes-Le Grau du Roi, dont la fréquence de desserte est de 10 TER quotidiens dans les 2 sens en période estivale, et 5 le reste de l'année. Cette ligne a à ce jour une vocation essentiellement destinée aux visiteurs.
Un projet d'axe est en cours de réflexion sur cette ligne visant à la moderniser et à augmenter les cadencements, en ajustant les horaires aux trajets du quotidien.
A titre indicatif, à l'automne 2019, seuls 43 voyageurs en moyenne par jour ont été enregistrés comme utilisateurs du train. L'une des raisons de cette faible fréquentation tient sans doute à l'inadaptation des horaires.
La gare d'Aigues-Mortes est située aux abords immédiats du centre-ville, au débouché de la route de Nîmes avant le Pont de Provence.
Deux lignes de transport en commun Lio Occitanie desservent la commune : la ligne 132, qui relie Nîmes à La Grande Motte avec 10 allers-retours par jour, et la ligne 606 qui relie Montpellier à Aigues-Mortes avec 6 allers-retours par jour.
La commune se situe sur l'itinéraire de la Via Rhôna, de plus en plus fréquenté notamment en période estivale.
La commune compte deux entrées de ville depuis la RD62 via le chemin de la Pataquière et depuis RD979 via la route de Nîmes. Ces axes convergent tous deux vers le centre-ville (et vers la route menant le long du canal au Grau du Roi) et sont la cause d'une saturation des flux lors des déplacements pendulaires et en période de forte affluence touristique.
Ces flux intenses sont créateurs de nuisances et de pollution et obèrent la mise en valeur de la cité et des espaces publics. Ils ne permettent pas d'offrir un cadre sécurisant pour le développement des mobilités douces.

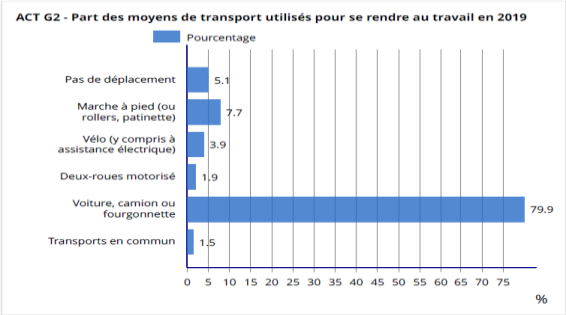


Source : Diagnostic Schéma Directeur de Circulation et de Stationnement du Grand Site de France - SMCG - 2019

La traversée du canal par seulement 2 ponts, le Pont rouge et le Pont de Provence, ainsi que la présence d'un passage à niveau au pied des Remparts, renforcent les difficultés d'accès et de circulation dans la zone du centre-ville.
Une grande partie des stationnements est par ailleurs située le long des Remparts et sur l'avenue Frédéric Mistral, favorisant la convergence des voitures dans le centre-ville en période estivale, en raison de l'absence de parkings de délestage situés plus en amont.
Les camping-cars sont à ce jour contraints de transiter par le centre-ville pour rejoindre le parking P4, dans l'attente de la mise en service du parking Mézy qui leur sera dédié pour partie.
La commune compte environ 1650 places en parcs clos et non clos payants, ainsi qu'environ 440 emplacements libres gratuits un peu plus éloignés du centre-ville (notamment P8). Ceci s'avère insuffisant pour répondre aux besoins touristiques tout en maintenant une offre de stationnement adaptée aux besoins des résidents dont environ 30% habitent dans le secteur Intra-muros.



Le maillage interquartiers est assez peu développé et contraint par la présence des canaux, provoquant un phénomène d'enclavement avec un manque de perméabilité.
Le centre-ville concentre une grande partie des pôles générateurs de flux.
Par ailleurs, la prépondérance de l'utilisation de la voiture individuelle pour les déplacements infra-communaux et pour les déplacements domicile-travail contribue également à des flux conséquents.
En 2019, le parc automobile dénombré sur la commune comprend 5859 véhicules, dont seulement à 9% de véhicules propres (électriques, hydrogène).
88,4% des ménages ont au moins une voiture et 69,2% disposent d'un emplacement réservé au stationnement.
Environ 1900 actifs travaillent dans une autre commune, dont 494 au Grau du Roi, 341 à Montpellier, 143 à la Grande Motte, et 133 à Nîmes. Les déplacements domicile -travail se font à environ 80% en voiture.



Champ : actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi.
Source : Insee, RP2019 exploitation principale, géographie au 01/01/2022.

Concernant les flux d'actifs entrants, sont notamment dénombrés en 2018 163 actifs venant de Le Grau du roi et 166 venant de Saint Laurent d'Aigouze.

Les mobilités douces représentant une faible part dans les déplacements utilisés.
La commune comporte peu de cheminements aménagés et sécurisés pour la pratique cyclable.
Après la mise en accessibilité du Pont de Provence réalisée par le Département lors des travaux de démolition-reconstruction, le point problématique majeur concerne le secteur du passage à niveau et le Pont rouge, peu sécurisé pour les vélos et les piétons, et très difficilement accessible pour les personnes à mobilité réduite. Ce secteur constitue par ailleurs un point de discontinuité pour la Via Rhôna.

L'ensemble de ces éléments de diagnostic sont abordés dans le Schéma de Circulation et de Stationnement porté par le SMCG dans le cadre du Grand Site de France de la Camargue Gardoise.

Dans le cadre de l'étude flash réalisée en 2022/2023 sur les mobilités douces en centre-ville, le secteur du Pont rouge a été mis en évidence comme point à traiter, ainsi que d'autres comme l'avenue Frédéric Mistral qui dessert le collège, le chemin de la Pataquière, la route de Nîmes.
Des préconisations ont été apportées concernant également une nouvelle hiérarchisation du réseau, la généralisation des zones de circulation apaisées, la généralisation des doubles sens cyclables et le développement massif des stationnements vélos.

La mise en œuvre d'un Plan local de Déplacement, intégrant la place des mobilités douces pour les déplacements du quotidien et ceux des touristes, en lien avec la Via Rhôna, fait partie de la réflexion de la commune depuis plusieurs années, et s'avère plus que jamais une nécessité.
La possibilité de créer une nouvelle entrée de ville avec un 3ème pont sur le canal s'inscrit également dans les points prioritaires à traiter, avec l'aménagement de parkings relais en amont du centre-ville et avec le développement de modes collectifs et partagés de déplacements alternatifs à la voiture individuelle en s'appuyant notamment sur la création d'un Pôle d'Echanges Multimodal sur la gare et d'aires de covoiturage, dont la commune ne dispose pas à ce jour.
La commune bénéficie également d'un potentiel à étudier concernant la diversification des modes de déplacements sur l'eau, qu'il s'agisse de relier le centre-ville à des parkings relais et ou bien à la commune de Le Grau du Roi.

La question des mobilités sur le territoire de la commune d'Aigues-Mortes croise plusieurs logiques, celle des habitants, usagers, travailleurs et celle des visiteurs touristes, pour répondre aux besoins de chacun avec une stratégie d'ensemble, coordonnée et inscrite dans les objectifs de la transition écologique.

Principaux enjeux :
- renforcer l'accessibilité de la commune et du centre-ville
- apaiser la circulation automobile dans le centre-ville et repenser les stationnements
- favoriser le développement des modes de déplacement alternatifs à la voiture individuelle
- développer les aménagements et équipements en faveur des mobilités douces

Axe 4 - Diagnostic et enjeux en matière de cadre de vie, espaces publics, services/équipements, patrimoine, paysage, développement durable et vivre ensemble

De par son patrimoine bâti et environnemental remarquable, la commune d'Aigues-Mortes offre un cadre de vie de grande qualité à ses habitants et à ses visiteurs.
Le paysage dans lequel s'inscrit la commune est celui de la Camargue, qui constitue la plaine alluviale du Rhône, particulièrement singulière. Ce paysage est très ouvert et original, caractérisé par les étangs, les prairies humides, les roselières, les marais salants, les vignes ou encore la présence d'élevage de taureaux et de chevaux.
La cité médiévale avec ses Remparts complète le paysage emblématique.
Le site classé de l'étang de la ville et de ses abords au sud des Remparts présente des dysfonctionnements que la commune a fait le choix de corriger par une opération d'aménagement respectueuse de l'environnement.
La ville est également caractérisée par la présence de roubines et de canaux, support de promenades et d'itinéraires de découverte. Le port de plaisance au cœur de la ville complète le paysage urbain et contribue à identifier Aigues-Mortes comme ville d'eau.
La commune est intégrée au Grand Site de France de la Camargue Gardoise, au Grand Site Occitanie Aigues-Mortes/ Camargue Gardoise (l'OT d'Aigues-Mortes est l'OT référent du GSO) et une partie de son territoire est classée en Site Patrimonial Remarquable. L'élaboration en cours d'un Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur et d'un Périmètre Délimité des Abords va permettre à la commune d'améliorer la préservation et la valorisation de son territoire.
Cet environnement naturel, paysager et patrimonial fait pour partie la valeur et la beauté de la commune. Il est aussi fragile et nécessite la recherche d'un équilibre entre sa mise à profit pour le tourisme, impliquant sa fréquentation et son aménagement, son bon fonctionnement au service de la qualité de vie des habitants et sa protection.
Ce cadre emblématique est également source d'une dynamique économique bénéficiant aux habitants et aux acteurs locaux et contribuant au rayonnement de la ville bien au-delà des limites communales.

Les aménagements urbains constituent un outil au service de la valorisation du cadre de vie, avec la prise en compte des enjeux en matière de développement durable.
Le secteur de la route de Nîmes, porte d'entrée de la ville, est assez peu qualitatif et contraste fortement avec l'image de la commune. Il nécessite d'être repensé et requalifié, en intégrant la place des mobilités douces.
La commune dispose d'espaces publics variés dans le secteur du centre-ville, qu'il s'agisse de la cité fortifiée, avec ses places et rues commerçantes ou plus résidentielles, avoisinant les monuments historiques classés, des abords

de la porte de la Gardette, du bassin, des fronts des Remparts, des quais ou encore du secteur de l'avenue Frédéric Mistral. Ce sont autant de lieux de rencontre et de vivre ensemble, qui participent de la qualité de vie.
Dans le centre ancien, la concentration du bâti amène également le sujet de la place de la nature en ville, essentielle pour permettre des espaces de respiration et lutter contre les ilots de chaleur.
L'avenue Frédéric Mistral est un lieu central dans le fonctionnement de la commune avec notamment le marché bi-hebdomadaire et le boulodrome. Elle constitue le second linéaire commercial du centre-ville et dessert le collège et les quartiers est et nord-est de la commune. Actuellement dédiée en grande partie au stationnement, elle a vocation à être requalifiée, en prenant en compte notamment la place des mobilités douces, la désimperméabilisation/végétalisation et la gestion durable des eaux pluviales.
Le secteur de la Gare, site du futur Pôle d'Echanges Multimodal, est également à valoriser.

La commune d'Aigues-Mortes dispose d'équipements et services diversifiés et de qualité, qui reflètent son rôle de centralité.
La mairie, l'Office du Tourisme, d'autres services municipaux, la Poste sont implantés au cœur de la cité fortifiée.
Le siège de la Communauté de Communes Terre de Camargue est situé sur le quai des Croisades, face aux Remparts et la gendarmerie aux abords immédiats du centre-ville.
La maison France Services, installée dans les locaux du CCAS, accueille de nombreuses permanences d'organismes publics au service des démarches des habitants.
La commune compte un collège et 4 écoles réparties sur 2 sites - l'école Charles Gros (1 maternelle et 1 élémentaire) située à côté de l'avenue Frédéric Mistral et l'école Henri Séverin (1 maternelle et 1 élémentaire) située dans le quartier pavillonnaire des Boudres -, 2 restaurants scolaires intercommunaux, ainsi qu'un micro-accueil/crèche public, une crèche privée, un accueil de loisirs extrascolaire et un espace jeunes.
En termes d'équipements sportifs, la commune et la Communauté de communes Terre de Camargue proposent des équipements variés tels que stade de foot, salles multisports, terrains de tennis, etc.
Différentes salles municipales permettent l'organisation d'évènements et sont mises à la disposition des très nombreuses associations de la commune pour les besoins de leurs activités.
La culture occupe une place très importante à Aigues-Mortes. Une médiathèque intercommunale très récente est installée aux abords du centre-ville et propose de nombreux évènements culturels à des adultes et du public jeune.
La commune dispose d'un cinéma municipal labellisé « Art et Essai », implanté au cœur des Remparts et développe une démarche d'animation culturelle lors de différents évènements, notamment par le biais du Centre socio-culturel municipal, ou en lien avec le Centre des Monuments Nationaux, gestionnaire des Remparts, avec les associations, etc.
Par ailleurs, le Cloître des Capucins est un joyau culturel qui reçoit chaque année des expositions d'artistes de renommée internationale et attire à chaque exposition entre 10 000 et 15 000 visiteurs.
Depuis janvier 2024, la commune a créé un Bureau d'Accueil des Tournages (BATAM), le premier dans le Gard.
Les traditions camarguaises occupent une place importante dans la politique des animations.
Le secteur de la santé et du médico-social occupe également une place importante dans la vie de la commune au service des habitants et des visiteurs : professionnels de santé, pharmacies, services d'aide à domicile, etc.
La commune a accompagné et facilité la création d'une Maison de santé et des Professions libérales sise à côté de la gare, qui accueille également le service Associations de la mairie.
La commune compte un EHPAD privé et propose différents dispositifs d'accompagnement, notamment des personnes âgées, dans le cadre de sa politique sociale.

Certains équipements publics existants nécessitent des investissements pour se moderniser, s'adapter aux nouvelles pratiques et offrir le confort attendu par les usagers, ainsi que pour s'adapter aux enjeux de la transition écologique, de la sobriété énergétique, du changement climatique et à l'ambition de ville durable portée par la commune.
Des équipements supplémentaires sont par ailleurs à créer afin de répondre aux besoins des habitants, acteurs locaux, visiteurs et touristes, et ainsi renforcer l'attractivité de la commune, sa fonction de centralité et sa dimension touristique.

Principaux enjeux :
- renforcer l'attractivité du centre-ville en tant que cadre de vie urbain et du vivre ensemble
- préserver et valoriser le patrimoine emblématique et l'identité de la commune
- aménager et embellir les espaces publics
- conforter le rôle de centralité avec une offre de services et d'équipements qualitatifs
- intégrer les enjeux de la transition écologique et énergétique

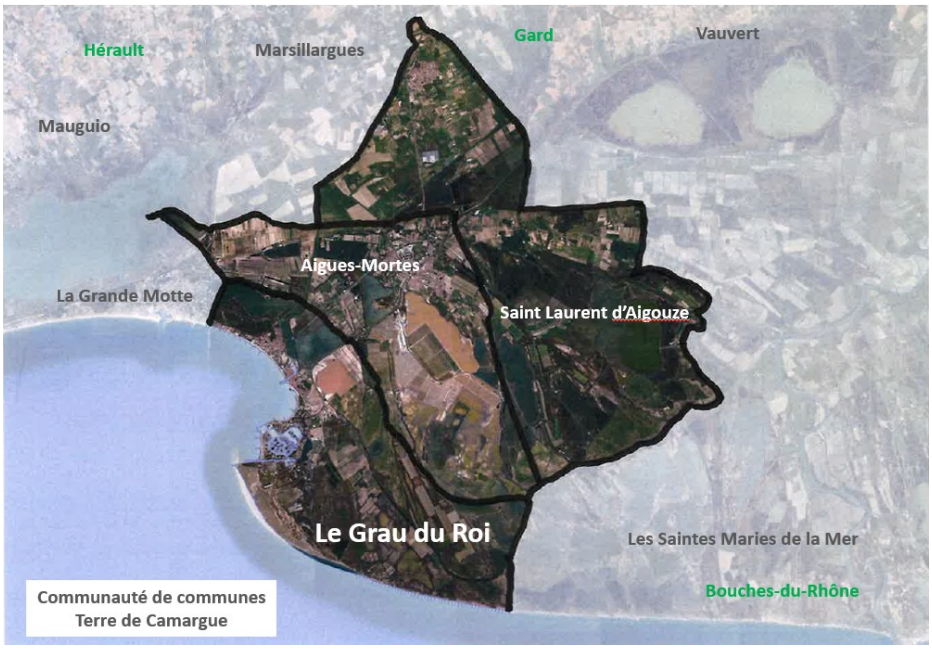
4.2.2 Le Grau du Roi : éléments de diagnostic et enjeux de revitalisation

Eléments de contexte

La commune de Le Grau du Roi est située au sud du département du Gard, dont elle constitue la seule façade maritime, à environ 28 km de Montpellier et 45 km de Nîmes.
La commune est identifiée par le SCoT Sud Gard comme Pôle d'équilibre, qui rayonne sur plusieurs bassins de vie et a un rôle complémentaire à celui de la grande centralité constituée par l'agglomération nîmoise et sa première couronne.

Elle couvre une superficie d'environ 55 hectares, entre les étangs, les marais salants et la mer Méditerranée, avec un littoral côtier d'environ 17 km délimité par la Grande Motte à l'ouest et Les Saintes Maries de la Mer à l'est.

Elle est caractérisée par son histoire et son identité maritime (le « village de pêcheurs » et le deuxième port de pêche chalutière de Méditerranée), son patrimoine naturel, son ancrage dans la Camargue gardoise et sa forte attractivité touristique en qualité de station balnéaire et de plus grand port de plaisance d'Europe (Port Camargue, dont le quartier est issu de la mission Racine).
Sa population passe de 8500 habitants environ à plus de 120 000 au cœur de la saison estivale.
La commune est classée station de tourisme.



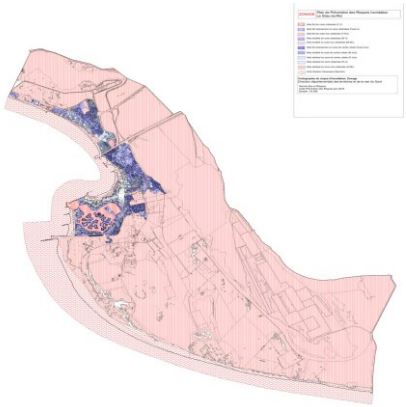
C'est en partie grâce au Rhône que naît la commune du Grau du Roi : au XVIème siècle, à la suite d'intempéries, le fleuve entre dans les eaux du Repausset, créant un passage maritime entre Aigues Mortes et la mer. Au fil des années, la population locale construit entre la mer et la fin de ce « grau », deux môles empierrés. Le hameau de pêcheurs se développe au début du XIXème siècle pour atteindre 800 habitants en 1879, année où Le Grau du Roi devient une commune indépendante d'Aigues-Mortes. L'essor du développement touristique se fera grâce à l'arrivée du chemin de fer au début du XXème siècle, puis dans les années 30 avec l'ouverture du sanatorium et dans les années 60-70 avec le tourisme de masse et la création de Port-Camargue.

Le Grau du Roi est donc une ville de fondation récente dont le développement urbain s'est organisé sous la forme d'un damier relativement régulier. Les grandes propriétés, en particulier celle de la famille Rédarès située rive gauche, ont été loties puis urbanisées progressivement autour du chenal qui constitue la principale artère de la ville.

La commune de Le Grau du Roi est soumise à la loi Littoral et à de nombreuses mesures de protection environnementales en raison de la richesse écologique et paysagère de son territoire :
Sites Natura 2000, Zones humides Ramsar, Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique, Zone d'Importance pour la Conservation des Oiseaux, plusieurs Espaces Naturels Sensibles, Réserve de biosphère, Sites classés ou protégés (dont la Pointe de l'Espiguette et le Bois du Boucanet).

Elle fait partie du Grand Site de France de la Camargue Gardoise et du Grand Site Occitanie.

La commune est dotée d'un Plan de Prévention des Risques d'Inondation (aléa Rhône, aléa Vidourle, aléa submersion), approuvé le 9 novembre 2020.



Zonage général

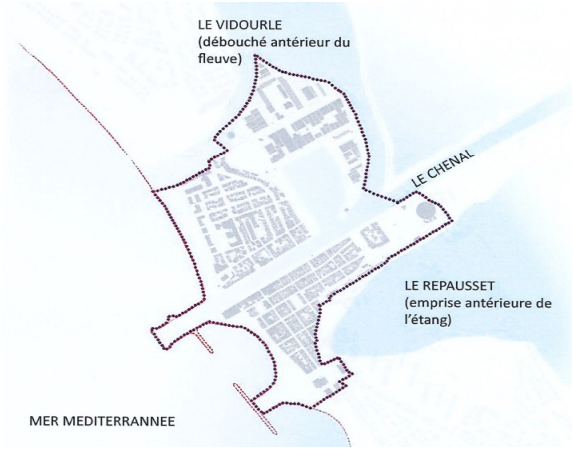
Zoom sur le centre-ville, soumis à aléa modéré et pour partie à aléa fort

La commune est exposée à l'évolution du trait de côte. Dans le cadre d'une étude portée par le SYMADREM au titre du déploiement de la stratégie Littoral, une carte locale d'exposition au recul du trait de côte à 30 ans et à 100 ans va être établie et sera intégrée dans le règlement du PLU.

La commune compte deux Monuments Historiques classés : le Phare de l'Espiguette et l'ancien Phare situé au débouché du canal, au cœur du centre ancien.

En lieu et place du rayon des 500 mètres, la procédure d'institution d'un Périmètre Délimité des Abords de l'ancien Phare est en cours. Le Périmètre Délimité des Abords permet de renforcer la protection en définissant les secteurs qui forment avec le Monument Historique un ensemble cohérent ou qui sont susceptibles de contribuer à sa conservation ou à sa mise en valeur.

Le périmètre englobe également le site protégé de l'ensemble formé par le canal et les quais du vieux quartier.



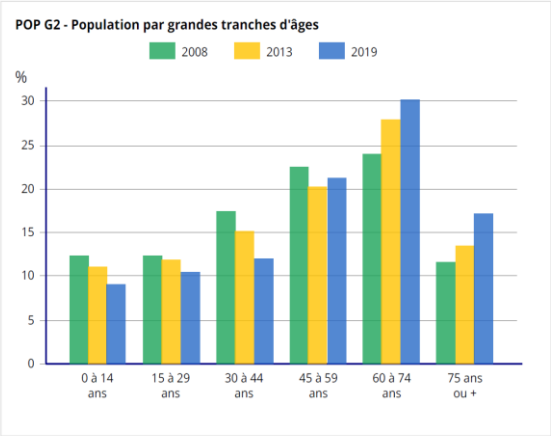
Par ailleurs, certains éléments de Port-Camargue (dont la Capitainerie, l'ensemble urbain du quai d'honneur, la marina Les camarguaises) sont labellisés Patrimoine du XXème siècle.

S'ils participent à la préservation et à la mise en valeur du territoire de la commune, ces principaux éléments de contexte (loi Littoral, mesures de protection de l'environnement, PPRI, exposition à l'évolution du trait de côte, PDA, etc) n'en demeurent pas moins particulièrement contraignants et encadrent fortement les possibilités de développement et les projets d'aménagement de la commune.

Données socio-démographiques

- la population augmente très légèrement :
La commune de Le Grau du Roi compte 8419 habitants en 2019, soit une quasi-stagnation par rapport à 2013 (2 habitants en moins) et une croissance de +3,8% par rapport à 2008 (311 habitants supplémentaires).
La commune a connu une forte hausse de population entre 1999 et 2008 avec un taux de croissance annuel moyen de +3,8%, soit un gain de plus de 2000 habitants. La croissance démographique ralentit à partir des années 2010 et le maintien du niveau de la population est dû au solde migratoire positif, la mortalité étant en hausse et la natalité en baisse sur la commune depuis 1990.
Sur la période 2013-2019, la population augmente sur le territoire de la Communauté de communes Terre de Camargue (+1,33%) sur le département du Gard (+2,8%), avec une tendance au ralentissement, cependant moins marquée que pour Le Grau du Roi.
La population totale légale millésimée 2021 en vigueur au 1/01/2024 est de 8510 habitants.
12% environ des habitants résident dans le secteur du centre-ville.

- la population continue très nettement à vieillir et se modifie dans sa structure :
L'indice de jeunesse de la population (< 20 ans / > 60 ans) est en très forte diminution :
27,7 en 2019, contre 35,7 en 2013 et 46,6 en 2008.
Il est bien inférieur à celui constaté sur le territoire de la Communauté de communes Terre de Camargue :
45,7 en 2019.
Près de la moitié (47,3%) des habitants ont plus de 60 ans, dont 1 441 ont plus de 75 ans.
Par rapport à 2013, l'évolution est de :
-14,2% pour la tranche moins de 29 ans
-6,8% pour la tranche 30-59 ans
+13,6% pour la tranche plus de 60 ans (et + 38,5% par rapport à 2008)



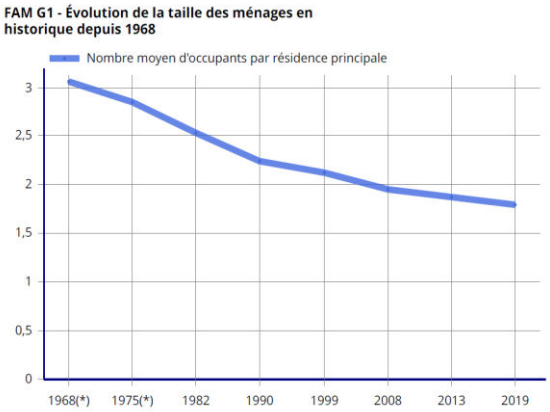
Sources : Insee, RP2008, RP2013 et RP2019, exploitations principales, géographie au 01/01/2022.

La proportion de femmes dans la population totale est de 52,5%, légèrement supérieure à celle des hommes.
Cette proportion s'accentue dans les tranches d'âge supérieur à 20 ans et particulièrement après 65 ans.

- le nombre et la composition des ménages évoluent :
Le nombre de ménages est de 4 487, en hausse constante.
La taille moyenne des ménages est de 1,8 personnes, en diminution constante, et inférieure à celle du territoire de la Communauté de communes Terre de Camargue (2 personnes).

La proportion de ménages avec enfant(s) (couples ou familles monoparentales) est de 19,5% (875 ménages), en diminution depuis 2013 et 2008 (1042).

La proportion de ménages comportant une seule personne est de 47,4 % (29 % de femmes et 18,4% d'hommes) et augmente de manière constante depuis 2008, en lien avec le vieillissement de la population et les phénomènes de desserrement.



Sources : Insee, RP1967 à 1999 dénombrements, RP2008 au RP2019 exploitations principales.

La part des personnes âgées vivant seules est en augmentation et représente plus de 30% pour la tranche 65-79 ans et plus de 50% pour la tranche plus de 80 ans.

- l'évolution de la structure de la population et de la composition des ménages a **une incidence sur le nombre d'enfants accueillis dans les écoles de la commune de Le Grau du Roi** (1 élémentaire et 2 maternelles publiques, et 1 école privée).
Dans les écoles publiques, le nombre d'enfants était de 556 à la rentrée 2017 contre 448 à la rentrée 2022.
4 classes ont fermé en 5 ans (1 à l'école maternelle Eugénie Deleuze et 3 à l'école élémentaire André Quet).
L'école privée accueillait à la rentrée 2022 69 élèves dont 17 résidant sur la commune.

- une population active minoritaire, un fort taux de chômage et de très nombreux retraités :
Le taux d'activité de la population de Le Grau du Roi en 2019 est de 36%, inférieur à celui constaté sur le territoire de la Communauté de communes Terre de Camargue (42,3%) et sur le département du Gard (43,4%).
Le taux de chômage en 2019 est de 23% (au sens du recensement INSEE) très supérieur à celui constaté sur le territoire de la Communauté de communes Terre de Camargue (17,4%) et sur le département du Gard (16,7%). Ce taux de chômage est lié pour partie à la forte saisonnalité des emplois sur le territoire.

La part des retraités dans la population totale en 2019 est de 39,3%. Elle est supérieure à celle constatée sur le territoire de la Communauté de communes Terre de Camargue (30,1%) et supérieure à celle du département du Gard (21,8%).

- une population aux revenus hétérogènes :
Le taux de pauvreté en 2018 sur la commune de Le Grau du Roi est de 17%, supérieur à celui constaté sur le territoire de la Communauté de communes Terre de Camargue (15,4%) et inférieur à celui du département du Gard (19,8%).
Le nombre de ménages fiscaux imposés est de 48% (48,6% sur le territoire de la Communauté de communes Terre de Camargue, 43,9% sur le département du Gard et 57,8% au niveau national).
Le revenu net imposable moyen (22 959 €) et la médiane de revenu disponible par unité de consommation (20 410 €) en 2018 sont inférieurs à ceux constatés sur le territoire de la Communauté de communes Terre de Camargue (24 420 €/20 880 €).
En 2018, 58% des ménages de Le Grau du Roi disposent d'un revenu moyen inférieur au plafond du PLUS et sont éligibles au logement social.

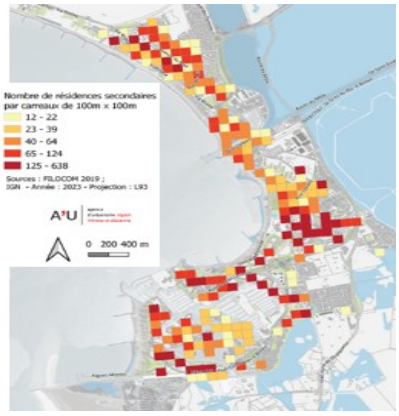
Principaux enjeux :
- prendre en compte la tendance marquée au vieillissement de la population, l'augmentation de la part des personnes âgées vivant seules et des retraités, et les fragilités sociales d'une partie de la population dans les réflexions et projets touchant aux conditions et au cadre de vie (habitat, offre de commerces, de services et d'équipements, offre culturelle et de loisirs, déplacements, accès à l'emploi et aux droits, dispositifs de maintien à domicile, d'accompagnement social, etc).
- favoriser l'installation et l'accueil de familles avec enfants et de jeunes ménages pour lutter contre le déséquilibre générationnel grandissant.

Axe 1 - Diagnostic et enjeux en matière d'habitat et de logement

- un parc essentiellement composé de résidences secondaires et d'appartements :
Le nombre total de logements sur la commune est 24 341 en 2019, en hausse de 3% par rapport à 2013.
Il est composé à environ 18,5% de résidences principales (4491). Environ 56,8% des résidences principales sont occupées par leurs propriétaires et environ 32% par des locataires.
De 2013 à 2019, la part des résidences secondaires a baissé de 1% par rapport à 2013 avec néanmoins une hausse en valeur absolue de + 250 en 6 ans. Cette proportion impacte la tension sur le marché immobilier et ne contribue pas à répondre aux besoins en matière de parcours résidentiels des habitants et de capacité d'accueil de nouveaux ménages.
A la suite de son inscription dans le décret du 25 août 2023 (liste des communes situées en « zone tendue »), la commune a fait le choix d'instaurer une majoration de 60% de la taxe d'habitation sur les résidences secondaires.
Les résidences secondaires se situent pour partie dans le centre ancien.
La capacité estimée d'accueil des résidences secondaires est d'environ 74950 en 2019.
La commune observe également un phénomène croissant concernant le développement des locations saisonnières touristiques au détriment des locations à l'année, ce qui restreint encore plus l'offre de logements pour les ménages locaux et ceux souhaitant s'installer.
Le secteur du centre-ville s'organise autour du chenal rive droite et rive gauche.
Il compte environ 2400 logements, avec une majorité de résidences secondaires. Côté rive droite, hormis la partie des quais, ce sont pour partie des maisons individuelles. Côté rive gauche, dans les rues principales, les logements sont situés à l'étage, le rez-de-chaussée étant occupé par des locaux commerciaux.

Statut d'occupation dans le centre-ville

Localisation des résidences secondaires

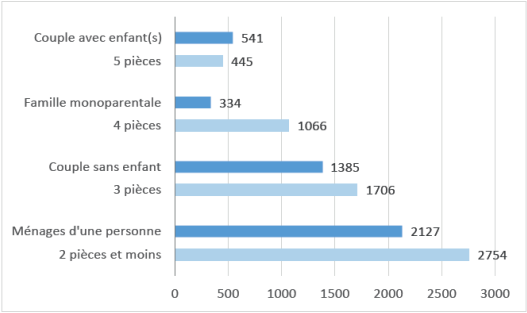


Les logements individuels représentent 4,6% de l'ensemble du parc en 2019.
Cette part continue à diminuer en raison de la prédominance des appartements dans les nouvelles opérations de production de logements, qu'elles soient destinées à du logement permanent et à du logement secondaire/occasionnel.
La construction neuve a connu un rythme moyen de 33 logements par an depuis 2018., portée par des programmes de logements collectifs.

- des typologies plutôt petites :

Le parc privé total comporte une grande proportion de logements de type T1 et T2 (70%) en 2019, en lien avec la forte part de résidences secondaires.
La taille moyenne des résidences principales est de 3 pièces.
55% des résidences principales sont de type T3 et T4.
Entre 2013 et 2019, 60% des nouveaux logements apparus en résidence principale sont des T1 ou des T2.
Cette répartition correspond à l'évolution de la structure des ménages existants et à l'augmentation constatée du nombre de personnes vivant seules, notamment parmi les personnes âgées. Elle ne correspond pas en revanche aux besoins d'accueil de familles avec enfants.

Analyse comparative de la taille des ménages et de la typologie des logements en 2019



Source : INSEE, RP 2019

- une vacance structurelle extrêmement faible :

Le taux de vacance sur la commune est de 0,4%, soit 92 logements (Insee 2019). 168 logements sont vacants en 2021.
Il s'agit très majoritairement d'une vacance inférieure à 2 ans, conjoncturelle. Le taux de vacance structurelle est très faible (Lovac 2021) : 0,4% pour la vacance comprise en 2 et 5 ans, et 0,2% pour la vacance supérieure à 5 ans.
Le diagnostic établi dans le cadre du Programme Local de l'Habitat fait apparaître 109 logements vacants depuis plus de 2 ans en 2021, dont une partie est située dans le centre-ville et concerne principalement le parc ancien, construit avant 1946. Ils constituent un petit gisement potentiel à mobiliser pour augmenter l'offre de logements permanents sur la commune.
Depuis l'inscription de la commune dans le décret du 25 août 2023, la taxe d'habitation sur les logements vacants existante est remplacée par la taxe sur les logements vacants.

Le faible taux de vacance est un indicateur d'un marché de l'immobilier très tendu, où les biens disponibles à la vente ou à la location annuelle sont très rares.

- un parc partagé entre récent et ancien, plutôt en bon état et avec quelques fragilités :

En 2019, la part de logements datant d'avant 1991 est de 86,3%, dont 344 logements datant d'avant 1946.
La majorité des résidences principales a été construite plus particulièrement sur la période 1971/1990.
Le parc le plus ancien se situe dans le centre-ville autour des quais.

En 2017, le Parc Privé Potentiellement indigne concerne 146 logements sur la commune
Non décence : 17 dossiers ont été signalés et examinés entre 2019 et 2022, dont 13 situés en centre-ville. 9 dossiers ont fait l'objet d'un arrêté de non-décence.

Performance énergétique :

Le parc ne peut pas à ce jour être qualifié en totalité car la réalisation d'un DPE n'est obligatoire qu'en cas de location ou de vente. 376 DPE ont été réalisés sur la commune entre 2013 et 2023 : 87 logements ont une étiquette de A à C (dont 63 classés en C) et 289 ont une étiquette de D à G (dont 152 classés en D).
Une partie de ces logements est située dans le centre-ville.
A noter qu'en 2022 le mode de chauffage majoritaire des résidences principales de la commune est l'électricité (60,6%) et que le nombre de ménages identifiés en situation de précarité énergétique logement est de 896, soit environ 20% des ménages (GEODIP/ONPE 2022).

Même si certains logements ont fait l'objet de rénovations, il apparaît cependant que le parc du centre-ville nécessite des adaptations pour répondre aux besoins des occupants en matière de conception, de confort et de rénovation énergétique, ainsi que de prise en compte du vieillissement et de la perte d'autonomie.
De nombreux dispositifs d'aide aux particuliers existent portés par l'Etat, l'Anah, le Département/ADHL avec le PIG départemental, la Région, Action Logement, etc. En partenariat avec la Région et le PETR Vidourle Camargue, la Communauté de communes Terre de Camargue est engagée depuis fin 2021 et contribue financièrement au dispositif du guichet Rénov'Occitanie, animé par le CAUE. Des permanences sont organisées 2 fois par mois sur Le Grau du Roi. Pour autant, constat est fait que ces dispositifs d'aides restent mal connus et peu sollicités sur le territoire, et que la démarche d'information et de sensibilisation nécessite d'être renforcée afin d'accompagner particulièrement la rénovation des logements du centre-ville et ainsi renforcer son attractivité résidentielle.

A noter également qu'en outre de l'adaptation du bâti et du confort des logements existants au vieillissement, se pose également la question de l'isolement des personnes âgées, à laquelle le développement de nouvelles formes innovantes d'habitat, comme les structures d'habitat inclusif ou partagé peut répondre. C'est le choix que la commune a fait avec la transformation de la résidence Christophe Colomb (logements communaux) en habitat inclusif. Compte-tenu du vieillissement très marqué de la population, d'autres projets de ce type pourraient s'avérer opportuns. La question du renforcement de l'offre d'hébergement spécialisé se pose également, la commune ne comptant qu'un EHPAD public de 64 places.

- un parc social public ancien et insuffisant par rapport aux besoins :

Le nombre de logements sociaux publics sur Le Grau du Roi est de 335 en 2022 (RPLS 2022), soit une densité de 7%. Ils représentent environ 42% des logements sociaux publics sur le territoire de la Communauté de communes Terre de Camargue (densité de 8%).
Ils sont composés à 98% de logements collectifs. Leur typologie concerne à 36% des T3 et à 40% des T4.
La part du parc très social (financements < 1977 et PLAI) est de 67%, le reste relevant des financements PLUS.
Le parc public a un âge moyen de 41 ans, avec 297 logements mis en service avant 1990.
Il affiche une étiquette de performance énergétique supérieure à D pour 78% des logements.
Il compte 2 logements classés en étiquettes E ou F.

Le parc est marqué par une tendance à la sous-occupation des grands logements, liée aux phénomènes de décohabitation et de vieillissement.
La rotation est très faible car les possibilités de parcours résidentiels des occupants sont rendues extrêmement difficiles par les niveaux de prix dans le parc privé ou en accession, et par la faible offre sur le marché locatif.
La tension sur la demande de logement social est très importante sur la commune.

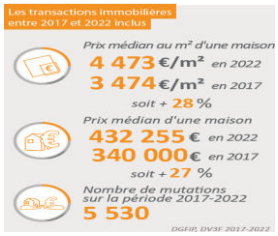
Loyer mensuel moyen dans le parc social hors charges en €/m² *RPLS 2022*	Le Grau du Roi
	5,12 €

Loyer mensuel moyen d'annonce dans le parc privé charges comprises en €/m²	
Appartement 1 à 2 pièces	16,7 €
Appartement 3 pièces et +	12,7 €
Maison	10,8 €

Ministère de la Transition Ecologique et de la Cohésion des Territoires
Estimations ANIL / Carte des loyers 3ème trimestre 2022

Au 31 décembre 2021, le nombre de demandes en attente, y compris les mutations, est de 344 sur la commune. 265 demandes, soit 77%, concernent des logements T2 et T3, lesquels sont seulement au nombre de 160 dans le parc existant. Outre l'offre insuffisante pour répondre à la demande, il apparaît également une inadéquation entre la typologie et les besoins en rapport avec l'évolution de la taille des ménages.
Ce point, ainsi que celui de la prise en compte du vieillissement de la population, ont été intégrés par la commune dans la définition des différents programmes de logement social en cours (Les Orchidées, l'îlot test de l'écoquartier) et le seront dans les tranches 2 et 3 de l'écoquartier.
En centre-ville, les opportunités d'évolution de certains petits bâtiments en logements sociaux dans le cadre d'opérations de requalification sont à étudier. La commune a fait le choix d'intégrer dans son PLU en révision un quota de logement social (25%) pour toute opération comportant 4 logements ou plus.

- un marché immobilier aux prix très élevés, inaccessibles pour une majorité de jeunes ménages, et un marché locatif insuffisant par rapport aux besoins :



Le marché local de l'immobilier est extrêmement tendu, notamment en raison de la raréfaction du foncier et de l'offre, et de la pression liée à la forte demande.
Le niveau de prix médian d'achat des maisons et des appartements a fortement augmenté ces 3 dernières années. L'arrivée sur le marché de ménages extérieurs, souvent en provenance des métropoles et âgés de 50/55 ans, avec des capacités financières conséquentes, a contribué à la hausse des prix.
Compte-tenu de leur niveau de revenus et de leur capacité d'endettement, la grande majorité des jeunes ménages locaux est exclue du marché immobilier en accession à la propriété.
Le marché du logement locatif est également tendu et cher, en raison de la faible offre et de la concurrence avec le marché de la location saisonnière au détriment des locations à l'année. Il ne permet pas de répondre aux besoins notamment en matière de décohabitation ou d'accueil de jeunes ménages dans le centre-ville.

Le développement de solutions de logement des travailleurs saisonniers est également essentiel pour répondre aux besoins de l'activité touristique et commerciale, principalement située dans le centre-ville. La main d'œuvre locale ne suffisant pas à couvrir les besoins particulièrement en période estivale, la difficulté à se loger apparaît comme un frein notable au recrutement de travailleurs extérieurs à la commune, la plupart du temps non véhiculés.

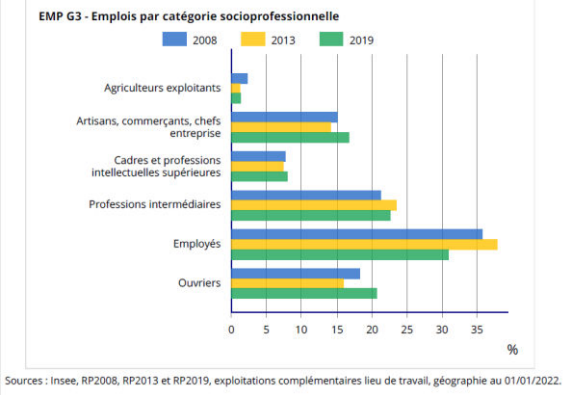
La question de l'habitat et du logement est particulièrement prégnante pour la commune de Le Grau du Roi afin de permettre le renouvellement et l'accroissement de sa population. Dans le secteur du centre-ville, l'augmentation de la capacité d'accueil passe essentiellement par la création de l'écoquartier, avec, dans une bien moindre proportion, la remobilisation et la rénovation du parc existant.

Principaux enjeux :
- conforter l'attractivité résidentielle de la commune et du centre-ville
- permettre l'accueil et l'installation de jeunes ménages et de familles avec enfants
- développer une offre de logements diversifiée et accessible favorisant les parcours résidentiels et la mixité sociale
- contenir l'accroissement des résidences secondaires et des locations saisonnières touristiques
- remobiliser les logements vacants
- améliorer le confort, la qualité et la performance énergétique des logements existants
- valoriser le patrimoine bâti et le cadre de vie du centre-ville
- répondre aux besoins de la population âgée en matière de maintien à domicile et de structures dédiées
- favoriser la création d'hébergements destinés aux travailleurs saisonniers

Axe 2 - Diagnostic et enjeux en matière de commerce, économie locale, tourisme et emploi

L'activité économique est essentiellement présentielle, à destination des ménages locaux et des visiteurs, en lien avec la forte attractivité touristique de la commune.
La part des emplois salariés est de plus de 75%, dont une grande partie est lié à l'activité saisonnière.
Sur un total de 3228 emplois en 2019, 56,6% concernent le secteur du commerce et des services marchands.
Les secteurs de l'industrie et de la construction pèsent respectivement pour 6,2% et 3,1%.
Le secteur des services non marchands (dont les administrations publiques) représente environ 30,1% des emplois sur la commune.
Le secteur de l'agriculture pèse 4,1% des emplois (viticulture, élevage, saliculture) et se trouve confronté à un phénomène grandissant de salinisation des sols.
A noter que les Salins d'Aigues-Mortes, localisés pour partie sur le territoire de la commune, emploient 160 salariés en 2022.
Les activités liées à la pêche tiennent une place importante du fait de l'histoire de la commune et de son développement économique. Le Grau du Roi est le deuxième port de pêche chalutière de Méditerranée.
Les activités liées au nautisme sont également essentielles. Port Camargue est le premier port de plaisance d'Europe avec l'accueil de plus de 5000 bateaux par an, couplé avec une zone technique navale.

Le nombre d'emplois sur la commune est en légère diminution depuis 2013 : -1,9%.
La répartition des emplois par catégorie socio-professionnelle évolue : la part des agriculteurs, des professions intermédiaires et des employés diminue, au profit d'une hausse de la part des commerçants, artisans, chefs d'entreprise, et des ouvriers.



Sources : Insee, RP2008, RP2013 et RP2019, exploitations complémentaires lieu de travail, géographie au 01/01/2022.

Le nombre total d'établissements sur la commune en 2019 est de 1636, dont plus de 48% dans le secteur Commerce, transport, hébergement, restauration.
145 entreprises ont été créées en 2020, dont 42,1% dans le secteur Commerce, transport, hébergement, restauration.

En raison notamment de sa forte activité touristique, la commune est polarisante en termes d'emplois : pour 100 actifs graulens, il y a environ 138 emplois sur le territoire de la commune en 2019 (indice de concentration de l'emploi).
61,6% des actifs occupés graulens travaillent sur la commune.

En 2019, la population active représente 36% de la population totale, soit 2334 actifs occupés et 698 chômeurs.

Le chômage touche particulièrement les jeunes (taux de chômage des 15-24 ans : 42,5% en 2019) et les femmes.
Un accompagnement des demandeurs d'emploi et des entreprises est assuré par le service Emploi de la Communauté de communes Terre de Camargue, qui est un relais complémentaire de proximité à Pôle Emploi.
Il propose également différentes actions et interventions concernant l'insertion professionnelle, l'orientation, la Mission Locale Jeunes, le Point emplois saisonniers, le Forum Littoral de l'emploi saisonnier, des job dating, etc

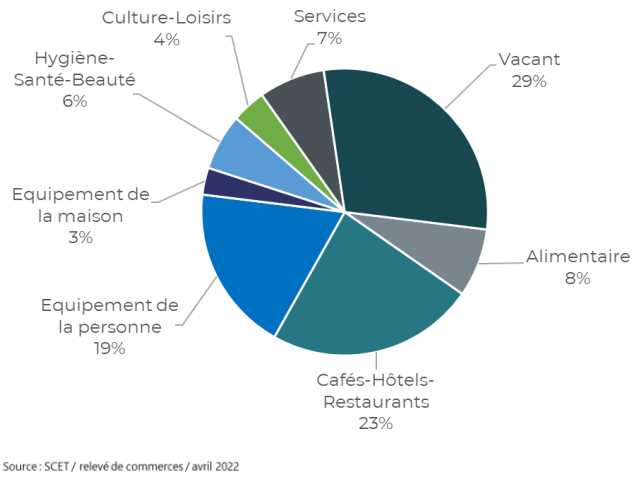
Le service Développement économique de la Communauté de communes Terre de Camargue accompagne les entreprises et les porteurs de projet : information, conseil, aides des partenaires comme les fonds Leader ou les prêts Initiative Gard, promotion des produits locaux notamment lors du Salon de l'agriculture, création et portage de la plateforme de vente en ligne J'achète en Terre de Camargue jusqu'en 2024, etc.
Il gère également les 4 zones d'activités intercommunales, dont 2 sur la commune de Le Grau du Roi (ZA du Port de Pêche et ZA Montplaisir).
Le principal frein à l'accueil de nouvelles entreprises sur la commune est le manque de foncier à vocation économique.
La Communauté de communes Terre de Camargue se préoccupe de trouver les leviers potentiels permettant de dégager des solutions, avec la volonté de s'inscrire dans une dynamique renforcée en matière de développement économique.

Les activités commerciales et artisanales de la commune sont réparties sur le centre-ville (centre ancien et Port Royal), les 2 zones d'activités, Le Boucanet et Port Camargue (route de l'Espiguette, centre commercial Samba, le Trident, les Floralies, la plage sud, etc).

Afin de mieux connaître le tissu commercial et artisanal du centre-ville et caractériser plus finement les enjeux liés à sa redynamisation, la commune a souhaité la réalisation d'une étude diagnostic. Portée par la Communauté de communes Terre de Camargue, cette étude a été réalisée en 2 phases, avec des enquêtes auprès des habitants et des commerçants.

La diversité commerciale et la densité dans le périmètre du centre-ville

Le centre-ville compte 2 grands secteurs :
- le centre historique touristique (rue Michel Rédarès comme axe marchand principal, quais à vocation plus touristique, front de mer, etc)
- le centre commercial Port Royal



Informations clés

362 **Locaux commerciaux**

- **98** Nombre moyen PVD comparables
- **18** Enseignes nationales
- Taux de commercialité* **48 %**
  Moyenne France : 29%
  ** part des commerces qui participent à l'animation commerciale : loisirs/culture, équipement de la personne, équipement de la maison, alimentaire*
- Taux de vacance **29 %**
  Moyenne France : 12%

- Un commerce très dynamique par rapport à des villes comparables, notamment sur les cafés-hôtels-restaurants et équipements de la personne, typiques d'une station balnéaire fortement touristique, et avec un marché tri – hebdomadaire dynamique. Une bonne couverture en termes absolus pour certains secteurs de proximité (alimentaire). Toutefois cette offre commerciale n'est pas pérenne et fluctue au gré des saisons.
- Malgré la densité sectorielle importante, certains manques se font sentir à l'intérieur de certains secteurs, une légère carence peut être notée sur le secteur des services et de l'Hygiène Santé Beauté.

Les caractéristiques des locaux et la vacance

- Les locaux commerciaux et artisanaux du centre-ville sont majoritairement en bon ou très bon état. La présence de 28% de locaux considérés en état médiocre doit cependant alerter sur un éventuel vieillissement de l'offre, qui peut dégrader à terme l'image de l'ensemble de la ville.
- 61% des locaux sont accessibles aux Personnes à Mobilité Réduite.
- Le taux de vacance correspond au relevé fait en avril 2022**.** Il concerne la vacance constatée (vacance structurelle faible et surtout vitrines fermées ou établissement saisonniers non ouverts) qui est donc à nuancer : la vacance est majoritairement saisonnière liée à la fermeture hors périodes d'affluence touristique des commerces à vocation touristique.
  Cette vacance saisonnière impacte la lisibilité du parcours marchand hors saison, certaines rues ne comprenant alors que quelques commerces ouverts.

L'intensité concurrentielle périphérique, les dépenses et l'évasion commerciale

- l'intensité concurrentielle est importante avec la zone du Port de pêche située à proximité du centre-ville et plus facilement accessible en termes de stationnement. Cette zone est orientée principalement vers l'alimentaire (Super U / Lidl) et l'équipement de la maison (Weldom). Elle représente 65% de l'activité des commerces de la commune. A noter également la zone Port Camargue très fréquentée en période estivale (McDo, Super U).
- le centre-ville réalise environ 19%*de l'activité pour le secteur des produits alimentaires et courants et 30%* de l'activité pour le secteur de l'équipement de la personne (*CA reconstitué, hors clientèle touristique).
- Les dépenses estimées par ménage sont inférieures aux moyennes locales (bassin de consommation Terre de Camargue) régionale et nationale concernant les produits alimentaires comme les produits non alimentaires. L'indice de vieillissement de la population est en forte hausse, avec un double effet : la population âgée est captive et dépendante du commerce de proximité mais est moins dépensière en produits alimentaires et d'équipement de la personne.
- L'évasion commerciale sur les dépenses en produits alimentaires est extrêmement faible : les dépenses en produits alimentaires effectuées par les Graulens sont réalisées à 88% sur la commune. Les commerces locaux (en périphérie et en centre-ville) répondent donc aux besoins des habitants sur ce type d'achats.
- L'évasion commerciale sur les produits non alimentaires est estimée à 52% et est réalisée par les Graulens majoritairement dans la zone de Montpellier (Lattes, Pérols et Mauguio) à hauteur de 15% de la dépense. Les 3 premiers types de dépenses concernées par cette évasion sont le mobilier, la décoration et les articles de sport.

Les principaux résultats de l'enquête Habitants

Enquête réalisée au printemps 2022 - 256 répondants (dont plus de 35 % dans la tranche 60-74 ans)
Questionnaire comprenant 20 questions - Réponses traitées par la SCET (phase 1 du diagnostic)

La fréquentation du centre-ville et des commerces

91% des répondants fréquentent au moins une fois par semaine le centre-ville du Grau du Roi hors saison touristique contre 82% en pleine saison.
- le marché tri-hebdomadaire tient un rôle central en termes d'attractivité.
Les commerces du centre-ville les plus fréquentés par les Graulens sont : *la Boulangerie/Pâtisserie, les Restaurants / Snacks / Cafés / Glaciers et la Pharmacie.*
- les répondants font majoritairement leurs achats alimentaires au Grau du Roi aussi bien dans le centre-ville que dans les autres polarités commerciales de la commune. À noter une part non négligeable d'évasion vers Aigues-Mortes par facilité d'accès ou envie de diversité.
- selon les répondants, les commerces à développer en centre-ville sont :
- Presse/Culture - Parfumerie/Beauté - Alimentaire bio - Articles de sport - Droguerie-Quincaillerie-mercerie.
- le centre-ville est le lieu de prédilection des Graulens pour manger/boire un verre, toutes saisons confondues, avec une tendance encore plus marquée hors saison.
- pour les achats shopping/loisirs, le centre-ville est le lieu privilégié en pleine saison, tandis qu'en hors saison, la réduction de l'offre commerciale entraîne un déplacement de ces achats vers la métropole Montpelliéraine.
- la marche à pied est le mode de déplacement majeur en pleine saison, la voiture étant plus utilisée en hors saison.

Les appréciations des habitants

- 58% des répondants considèrent le centre-ville attractif en pleine saison contre seulement 41% en hors saison.
- les principales sources d'insatisfactions en pleine saison sont liées à la voiture (stationnement et accessibilité). Les répondants sont également, dans une moindre mesure, peu satisfaits du stationnement vélo. A l'inverse on remarque une satisfaction importante concernant l'accessibilité piétonne, la qualité des espaces verts et l'offre en animation.
- hors saison touristique, l'animation et le manque de diversité commerciale sont les sujets majeurs de préoccupation puis le stationnement voiture en 3ème position.
- concernant le commerce en pleine saison, la satisfaction est importante. Les principales sources d'insatisfaction sont le niveau des prix, la diversité des commerces et surtout l'aspect esthétique des boutiques. Les jours et horaires d'ouverture ainsi que l'accueil réservé à la clientèle sont jugés positifs et témoignent d'un bon esprit commerçant.
- hors saison touristique la satisfaction générale a tendance à baisser du fait de la fermeture saisonnière de nombre de commerces.

Les suggestions des habitants

Pour améliorer l'attractivité du centre-ville, les répondants suggèrent « plus de stationnement voitures et vélos » (cité à de nombreuses reprises en numéro 1 des suggestions), « plus de commerces ouverts à l'année, notamment l'hiver » (cité à de nombreuses reprises), « des commerces plus jolis, plus de franchises, des terrasses en bois qui bordent les commerces de la rue Rédarès », « plus d'animations à l'année » (cité à nombreuses reprises)

Les principaux résultats de l'enquête Commerçants/Artisans

Enquête réalisée au printemps 2023 - 234 répondants (sur les 362 cellules commerciales recensées dans le périmètre)
Réponses traitées par la CCI (phase 2 du diagnostic)
Compte-tenu de la période de réalisation de l'enquête, une partie des commerces saisonniers était fermée, ce qui conduit à nuancer l'extrapolation des résultats *.

Les profils et l'activité

- 83 % des répondants ont entre 30 ans 60 ans et 35 % des commerces ont plus de 15 ans d'ancienneté, ce qui montre une certaine stabilité du secteur commercial.
- le statut d'occupation des locaux est plutôt stable, en effet, moins d'un quart des commerçants déclarent avoir un bail précaire*.
- la moitié des répondants déclarent ouvrir toute l'année*.
- la clientèle touristique est présente à plus de 53% chez près 106 répondants*. Pour les autres commerces, les clientèles locales et touristiques se mélangent selon les saisons.
- 78% des répondants déclarent une situation économique plutôt positive (stable ou en hausse). Les commerces dont l'activité a augmenté sont principalement les magasins de prêt-à-porter et les restaurants.
- 95 répondants projettent d'investir dans les prochaines années pour leur établissement (51 ont des baux commerciaux et 24 sont propriétaires). Ils souhaitent investir à moyen terme dans l'achat de matériel et la rénovation de leur commerce
- 114 répondants emploient 295 salariés en contrat permanent et 130 répondants emploient 513 en contrat saisonnier. 63% déclarent rencontrer des difficultés pour recruter, pour différentes raisons (*Manque de candidat/de motivation : 61%, Niveau insuffisant de qualification des candidats : 22%, Difficulté pour les saisonniers de trouver un logement : 52%, Difficulté pour les saisonniers non véhiculés de se rendre au Grau du Roi : 18%, Rémunération et précarité des contrats saisonnier : 15%).*
- 51 répondants se déclarent prêts à adhérer à une association de commerçants.

Les appréciations des commerçants/artisans

- les répondants se déclarent majoritairement satisfaits concernant les partenariats avec les services municipaux et intercommunaux sur les dossiers techniques et avec les services de collecte des déchets de la Communauté de communes Terre de Camargue.
- les motifs de non-satisfaction concernent principalement le partenariat avec les chambres consulaires, les acteurs touristiques, les associations de commerçants, les animations.

Les propositions des commerçants/artisans

Pour améliorer l'activité commerciale et l'attractivité du centre-ville, les répondants proposent en premier lieu une intensification des animations. Il souhaitent des animations tout au long de l'année et réparties dans les rues, pas uniquement à certains endroits (Arènes, etc.).
Concernant l'accessibilité, ils proposent la mise en place de navettes entre les sites périphériques et le centre-ville ce qui permettrait une meilleure accessibilité de ce dernier et desservirait ainsi les campings et les zones résidentielles.
Concernant le stationnement, une grande majorité pense qu'il est nécessaire d'en développer l'offre, d'en revoir le tarif en particulier pour les locaux et de faciliter l'accès au centre-ville pour les livraisons

Des éléments complémentaires viennent renforcer les données issues de cette étude diagnostic.
La part des commerces du quotidien dans le secteur du centre-ville (boulangerie, boucherie, épicerie, pharmacie, etc) apparaît adaptée aux besoins des habitants de la commune.
Un point de vigilance concerne le développement potentiel d'une offre commerciale en périphérie, qui risquerait d'accroître la concurrence avec le secteur du centre-ville.
Au sein même du centre-ville, un point de vigilance porte sur le maintien de la diversité commerciale et le niveau de la gamme, notamment concernant l'évolution de l'activité de certaines cellules commerciales. Le risque est de voir disparaître des commerces du quotidien au profit de commerces à vocation touristique et saisonnière, ou au profit de restaurants/snacks dont le secteur est déjà bien pourvu.
Si le secteur marchand du centre-ville est un atout touristique certain pour la commune, il n'en demeure pas moins qu'il doit rester adapté aux besoins des habitants permanents et participer à la vitalité du centre-ville tout au long de l'année. A ce jour, la commune ne dispose pas de moyens forts pour agir en ce sens, si ce n'est la sensibilisation des propriétaires à louer leurs locaux à des porteurs de projet en phase avec la démarche de revitalisation, et dans le cadre de baux commerciaux plutôt que de baux précaires, ou encore la réglementation via les documents d'urbanisme.
La mobilisation des outils liés à l'ORT (suspension des projets commerciaux en périphérie, droit de préemption commercial et artisanal une fois un périmètre de sauvegarde institué) constitue une réelle opportunité pour la préservation et l'attractivité du centre-ville.
L'amélioration de la qualité et de la lisibilité du parcours marchand (commerces, espace public, accessibilité, services, etc) constitue également un sujet fort pour le renforcement du dynamisme commercial. De même que la question des animations, du maintien en centre-ville de pôles générateurs de flux de fréquentation par les habitants permanents en dehors de la saison touristique, de l'accessibilité et du stationnement, etc.
Le marché est à conforter comme un élément moteur de fréquentation du centre-ville.

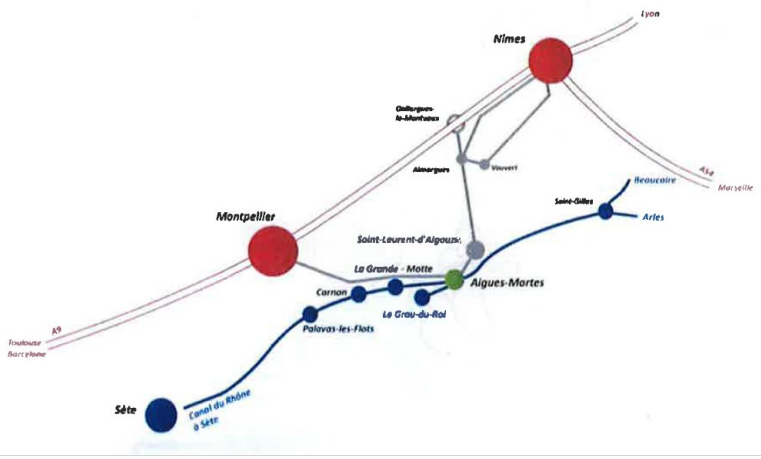
Parmi les autres constats, figure la nécessité de développer le dialogue et le partenariat avec les commerçants, notamment pour les associer plus et mieux à la politique communale des animations et pour améliorer la communication sur les évènements, qu'ils soient à l'initiative de la commune ou des commerçants eux-mêmes.
Un accompagnement plus soutenu à l'exercice des activités et à la mise en œuvre des projets portés par les commerçants et artisans se révèle également à mettre en œuvre. Les partenariats conclus par la Communauté de communes Terre de Camargue avec la CCI et récemment avec la CMA vont dans ce sens.
Sur ces points également, la présence de mars 2022 à février 2024 d'un manager de commerce recruté par la Communauté de communes Terre de Camargue est apparue comme un élément positif en soutien au travail de dialogue et de partenariat mené par les élus et la commune avec les acteurs économiques du centre-ville.

En matière de tourisme, la commune dispose d'atouts remarquables : patrimoine, cadre paysager et environnemental, infrastructures et offre d'activités, dont celles liées au nautisme, offre de commerces et restauration, offre culturelle et animations, etc.
Sa population en résidence monte notamment à plus de 120 000 personnes en pleine saison estivale, avec l'offre d'hébergements existante (résidences secondaires, locations saisonnières, résidences de tourisme et villages vacances, hôtels, campings).
La commune se situe sur l'itinéraire de la Via Rhôna et dispose de sentiers de randonnée à pied, à cheval ou à vélo.
La commune fait partie du Grand Site de France de la Camargue Gardoise et du Grand Site Occitanie, et s'inscrit dans le schéma d'interprétation de la Camargue gardoise porté par le SMCG. Elle est également fortement engagée dans une démarche axée vers le tourisme durable, un tourisme de sens et de contenu qui joue à fond la carte de l'environnement, et le tourisme pour tous (démarche engagée en vue de l'obtention du label Destination Pour Tous).
Les questions de l'accessibilité et du stationnement sont également prégnantes dans la dimension touristique de la commune, sans oublier les difficultés croissantes des acteurs économiques à recruter des travailleurs saisonniers en raison notamment de l'absence de logements dédiés.

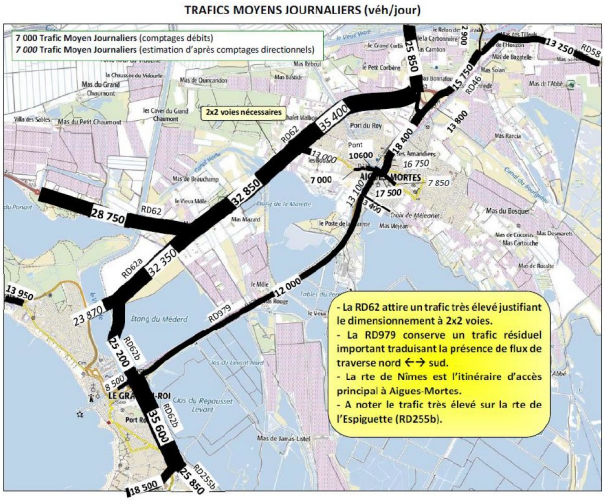
Principaux enjeux :
- renforcer l'attractivité marchande du centre-ville
- associer les acteurs du commerce et de l'artisanat à la démarche de revitalisation du centre-ville et les accompagner dans leur activité
- maintenir et conforter l'équilibre de l'offre commerciale entre la dimension permanente et la dimension touristique
- maintenir et conforter l'équilibre de l'offre commerciale entre le centre-ville et la périphérie
- embellir et valoriser le parcours marchand et de déambulation
- agir sur les facteurs générateurs de fréquentation et animer le centre-ville
- favoriser le développement économique et l'accueil d'entreprises pourvoyeuses d'emplois
- poursuivre la dynamique touristique

Axe 3 - Diagnostic et enjeux en matière de mobilités, accessibilité et connexions

La commune de Le Grau du Roi se situe à l'écart des grands axes de circulation, à environ 25 minutes de Montpellier par la RD62, à environ 55 minutes de Nîmes via Aigues-Mortes par la RD979/RN113, et à environ 30 minutes de l'autoroute A9 (échangeur de Gallargues-le-Montueux).



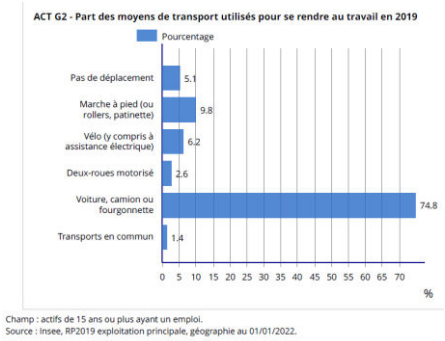
La commune est desservie par la ligne ferroviaire Nîmes-Le Grau du Roi, dont la fréquence de desserte est de 10 TER quotidiens dans les 2 sens en période estivale, et 5 le reste de l'année. Cette ligne a à ce jour une vocation essentiellement destinée aux visiteurs (plus de 1400 voyageurs par jour en période estivale au Grau du Roi en 2019). Un projet d'axe est en cours de réflexion sur cette ligne visant à la moderniser et à augmenter les cadencements, en ajustant les horaires aux trajets du quotidien.
A titre indicatif, à l'automne 2019, seuls 62 voyageurs en moyenne par jour ont été enregistrés comme utilisateurs du train. L'une des raisons de cette faible fréquentation tient sans doute à l'inadaptation des horaires.
La gare de Le Grau du Roi est située aux abords immédiats du centre-ville, à proximité des quais et de l'entrée principale de la ville via la route D979.
Deux lignes de transport en commun Lio Occitanie desservent la commune : la ligne 132, qui relie Nîmes à La Grande Motte avec 10 allers-retours par jour, et la ligne 106 qui relie Montpellier à Le Grau du Roi (puis Aigues-Mortes) avec 6 allers-retours par jour.
Un service de transport à la demande (taxi social) sur le territoire communal est organisé par le CCAS.
Une enquête réalisée par la commune en 2022 auprès des habitants a permis d'appréhender les grandes lignes de leurs pratiques en matière de mobilités, et 90% des 576 répondants ont déclaré leur intérêt pour un service communal de transport en commun.
La commune se situe sur l'itinéraire de la Via Rhôna, de plus en plus fréquentée notamment en période estivale.
L'entrée principale de la ville se situe sur la route D979, arrivant d'Aigues-Mortes le long du canal, et permet notamment d'accéder au centre-ville et de faire la connexion avec les voies desservant les différents quartiers de la ville, notamment Port Camargue et le secteur de l'Espiguette, extrêmement fréquentés en saison.
Seules deux liaisons existent entre la rive droite et la rive gauche de la commune : le Pont tournant dans le centre ancien et le Pont levant situé en entrée principale de la ville. Cette configuration spécifique, à laquelle s'ajoute la présence d'un rond-point et d'un passage à niveau, génère la formation d'embouteillages conséquents lors des déplacements pendulaires et des périodes d'affluence touristique.
Les flux intenses sont la cause d'une saturation du réseau routier et du centre-ville. Ils sont créateurs de nuisances et de pollution et obèrent la mise en valeur de la ville et des espaces publics



Source : Diagnostic Schéma Directeur de Circulation et de Stationnement du Grand Site de France - SMCG - 2019

Une partie des stationnements est par ailleurs située dans le centre-ville et ses abords, favorisant la convergence des voitures notamment en période estivale, en raison de l'absence de parkings de délestage situés plus en amont du centre ancien.
La commune dispose de plus de 7000 places en parcs clos et non clos payants, et en parcs clos et non clos gratuits. Les parkings du centre-ville sont gratuits de novembre à mars.

Le maillage interquartiers est plutôt développé, mais contraint entre la rive droite et la rive gauche par le franchissement du canal.
Le centre-ville concentre la majorité des pôles générateurs de flux quotidiens.
Par ailleurs, la prépondérance de l'utilisation de la voiture individuelle pour les déplacements infra-communaux et pour les déplacements domicile-travail contribue également à des flux conséquents.
En 2019, le parc automobile dénombré sur la commune comprend 6779 véhicules, dont seulement à 1% de véhicules propres (électriques, hydrogène).
84,7% des ménages ont au moins une voiture et 70,4% disposent d'un emplacement réservé au stationnement.
En 2018, environ 800 actifs travaillent dans une autre commune. Les flux sortants s'orientent pour 163 vers Aigues-Mortes, 154 vers La Grande Motte et 144 vers Montpellier.
Les flux d'actifs entrants sur la commune se font pour 488 depuis Aigues-Mortes, 207 depuis Saint Laurent d'Aigouze, et 106 depuis Montpellier. Les déplacements domicile-travail se font à 74,8% en voiture.



La part des mobilités douces (marche à pied, vélo) dans les déplacements domicile-travail est d'environ 16%.
Les aménagements réalisés par la commune et les cheminements cyclables existants favorisent cette pratique.
La commune compte environ 500 places pour le stationnement des vélos, nombreuses dans le centre-ville.

L'ensemble de ces éléments de diagnostic sont abordés dans le Schéma de Circulation et de Stationnement porté par le SMCG dans le cadre du Grand Site de France de la Camargue Gardoise.
Dans le cadre de l'étude flash réalisée en 2022 sur les mobilités douces en centre-ville, plusieurs pistes de réflexion ont été apportées concernant le plan global de circulation, la discontinuité de la Via Rhôna, le quai Colbert, la généralisation des doubles sens cyclables, l'élargissement des zones de circulation apaisées, le renforcement du système vélo (jalonnements, signalétique, stationnement, etc).
Dans le cadre du Projet Urbain porté par la commune sur le centre-ville, la place des mobilités douces est essentielle et intégrée dans les aménagements des espaces publics. A l'échelle de la commune, d'autres projets sont également envisagés, sur la rive droite et dans le secteur de Port Camargue, pour favoriser les déplacements du quotidien et ceux des touristes, en lien notamment avec la Via Rhôna.

Par ailleurs, concernant l'entrée de ville, le Conseil départemental poursuit les études afin de traiter la problématique circulatoire à l'entrée du Grau du Roi, notamment au niveau du carrefour giratoire RD62B/RD9789. Dans ce cadre, et après une première étude de faisabilité pour la réalisation d'un passage inférieur sous le canal du Rhône à Sète, le Conseil départemental a souhaité initier une étude plus globale qui permettra de définir plusieurs solutions d'aménagement pouvant traiter le problème de congestion, notamment en période estivale, et de fluidifier la circulation routière sur cet axe.

Parmi les points prioritaires, figurent l'aménagement de parkings relais en amont du centre-ville, notamment dans le secteur Arènes-Gare, et le développement de modes collectifs et partagés de déplacements alternatifs à la voiture individuelle en s'appuyant particulièrement sur la création du Pôle d'Echanges Multimodal sur la gare et d'aires de covoiturage, dont la commune ne dispose pas à ce jour.
La commune bénéficie également d'un potentiel à étudier concernant la diversification des modes de déplacements (navette terrestre, fluviale, ferroviaire), pour relier la commune à Aigues-Mortes.

La question des mobilités sur le territoire de la commune de Le Grau du Roi croise plusieurs logiques, celle des habitants, usagers, travailleurs et celle des visiteurs touristes, pour répondre aux besoins de chacun avec une stratégie d'ensemble, coordonnée et inscrite dans les objectifs de la transition écologique.

Principaux enjeux :
- renforcer l'accessibilité de la commune et du centre-ville
- apaiser la circulation automobile dans le centre-ville et repenser les stationnements
- favoriser le développement des modes de déplacement alternatifs à la voiture individuelle
- développer les aménagements et équipements en faveur des mobilités douces

Axe 4 - Diagnostic et enjeux en matière de cadre de vie, espaces publics, services/équipements, patrimoine, paysage, développement durable et vivre ensemble

La commune de Le Grau du Roi est dotée d'un patrimoine environnemental remarquable, riche d'espaces naturels diversifiés : plages, dunes, étangs, marais, pinèdes, canal fluviomaritime.
Le paysage dans lequel s'inscrit Le Grau du Roi est celui de la Camargue gardoise, qui constitue la plaine alluviale du Rhône, particulièrement singulière, et de la mer Méditerranée, la commune comptant 17 km de plages.
Le centre-ville organisé autour des deux rives du canal, le port de pêche, l'ancien Phare classé Monument Historique, les quais, le front de mer, ainsi que les secteurs du Boucanet, de Port Camargue issu de la mission Racine, avec son port de plaisance, et de l'Espiguette, avec un second phare classé Monument Historique, complètent le paysage emblématique et offrent un cadre de vie de grande qualité aux habitants et aux visiteurs.
Cet environnement naturel, paysager et patrimonial fait pour partie la valeur et la beauté de la commune. Il est aussi fragile et nécessite la recherche d'un équilibre entre sa mise à profit pour le tourisme, impliquant sa fréquentation et son aménagement, son bon fonctionnement au service de la qualité de vie des habitants et sa protection.
La commune s'est notamment investie ces dernières années dans deux opérations de résilience écologique : la restauration du cordon dunaire de second rang de l'Espiguette et la renaturation des terrains de l'ancien hôpital.
Ce cadre emblématique est également source d'une dynamique économique bénéficiant aux habitants et aux acteurs locaux et contribuant au rayonnement de la ville bien au-delà des limites communales.

Les aménagements urbains sont un outil au service de la préservation et de la valorisation du cadre de vie, avec la prise en compte des enjeux en matière de développement durable.
Le centre ancien se caractérise par ses rues commerçantes rive gauche et ses rues plus résidentielles rive droite, les quais et le front de mer, qui sont autant de lieux de rencontre et de vivre ensemble et participent de la qualité de vie.
La concentration du bâti pose la question de la place de la nature en ville, essentielle pour permettre des espaces de respiration et lutter contre les ilots de chaleur.
Le centre-ville au sens large comprend également le centre commercial Port Royal, peu qualitatif du point de vue esthétique, la « dent creuse » constituée des terrains de l'ancien camping des Pins, et le secteur du Repausset, doté de nombreux équipements publics et de vastes parkings.
Ce secteur a depuis 2014 fait l'objet d'une attention particulière. Compte-tenu des contraintes et enjeux qui pèsent sur son territoire, la commune se trouve en situation de devoir se développer sur un espace disponible très limité et ne peut mobiliser que son enveloppe urbaine existante. Elle a fait le choix d'initier une démarche de Projet Urbain sur cette emprise de 40ha, intégrant un volet conséquent en matière de logements nouveaux (écoquartier sur les terrains de l'ancien camping des Pins) et un volet consacré aux espaces publics
Le plan-guide établi en 2018 a permis à la commune de se doter d'une vision à long terme de son développement de manière durable et globalisée, et en tenant compte des risques et contraintes du territoire. Il intègre le réaménagement et la création de nombreux espaces publics, avec pour ambition de renforcer les liaisons entre mer et étangs, de créer une connexion forte entre le futur écoquartier, le pôle d'équipements du Repausset, la gare, les quais, et le centre historique, en intégrant largement la place des mobilités douces et la désimperméabilisation/végétalisation.
C'est dans ce cadre que les opérations de réaménagement/requalification de l'avenue Pompidou, de la rue Victor Granier, de l'avenue Dossenheim et de la place Antonin Revest qui accueille le marché étendu, ont déjà été menées à bien ces dernières années.
La mise en valeur du patrimoine emblématique et des métiers de la mer est à conforter dans le cadre de la poursuite de la démarche Cité de la Pêche et des Pêcheurs
D'autres opérations concernant les espaces publics, leur requalification, leur maillage, leur embellissement, leur évolution dans le sens de l'adaptation au changement climatique et de la transition écologique, sont à mettre en œuvre afin d'offrir un cadre urbain valorisé et de grande qualité.

La commune de Le Grau du Roi dispose par ailleurs d'équipements et services diversifiés et de qualité, qui reflètent son rôle de centralité.
Nombre de ces équipements et services sont situés dans le centre-ville élargi : mairie, CCAS, Ehpad, Office de Tourisme, la Poste, gendarmerie, Palais des sports et de la culture avec le théâtre Jean-Pierre Cassel, Arènes, stade de foot et centre aquatique intercommunaux, terrains de tennis, boulodromes, gare, gare routière, etc.
Le secteur de la santé et du médico-social occupe également une place importante dans la vie de la commune au service des habitants et des visiteurs : chu, professionnels de santé, pharmacies, services d'aide à domicile, etc.
La commune a fait le choix de contribuer à l'implantation dans ce secteur d'un Pôle Santé accueillant différents professionnels médicaux et paramédicaux, une Maison médicale de garde, afin de favoriser le maintien d'un niveau de service à la hauteur des besoins de la population.

La commune compte un collège privé dans le secteur du Boucanet, 3 écoles - l'école maternelle Eugénie Deleuze et l'école élémentaire André Quet, situées à proximité immédiate du centre ancien dans le périmètre du Projet Urbain, l'école maternelle Eric Tabarly, située à Port Camargue -, 3 restaurants scolaires intercommunaux, deux multi-accueils/micro-crèches, un Relais Petite Enfance, un accueil de loisirs extrascolaire et un espace jeunes.
Différentes salles municipales permettent l'organisation d'évènements et sont mises à la disposition des très nombreuses associations de la commune pour les besoins de leurs activités.
La culture occupe une place très importante au Grau du Roi. Dans le secteur du centre-ville, la commune porte notamment le théâtre Jean-Pierre Cassel et l'école des arts (musique et théâtre) qui fait l'objet de travaux de rénovation, la SPL dédiée (Le Grau du Roi Développement) gère la villa Parry avec sa salle d'exposition ainsi que l'espace muséographique de l'ancien Phare, la Communauté de communes Terre de Camargue porte la médiathèque intercommunale.
De nombreux évènements culturels, festifs sont organisés tout au long de l'année par la commune
Les traditions camarguaises occupent une place importante dans la politique des animations.
Le Seaquarium, centre culturel et pédagogique, contribue à la défense et à la mise en valeur du patrimoine marin, ainsi qu'au développement du tourisme durable au Grau du Roi.
La commune dispose également sur son territoire d'un cinéma implanté dans le quartier du Boucanet.
La commune compte un EHPAD public municipal, porte depuis 2022 une structure d'habitat inclusif dans le centre-ville et propose différents dispositifs d'accompagnement, notamment des personnes âgées, dans le cadre de sa politique sociale.
Certains équipements publics existants nécessitent des investissements pour se moderniser, s'adapter aux nouvelles pratiques et offrir le confort attendu par les usagers, ainsi que pour s'adapter aux enjeux de la transition écologique, de la sobriété énergétique, du changement climatique et à l'ambition de ville durable portée par la commune.
Des équipements et services supplémentaires sont par ailleurs à créer afin de répondre aux besoins des habitants, acteurs locaux, visiteurs et touristes, et ainsi renforcer l'attractivité de la commune, sa fonction de centralité et sa dimension touristique.

Dans le cadre de la démocratie citoyenne et du vivre ensemble, la commune a notamment initié la création d'un Conseil Economique, Social et Environnemental Local, instance de concertation et de co-construction, ouverte aux citoyens volontaires et chargée de travailler sur différentes thématiques afférentes à la politique publique municipale.

Principaux enjeux :
- renforcer l'attractivité du centre-ville en tant que cadre de vie urbain et du vivre ensemble
- révéler le patrimoine emblématique et l'identité de la commune
- aménager et embellir les espaces publics
- conforter le rôle de centralité avec une offre de services et d'équipements qualitatifs
- intégrer les enjeux de la transition écologique et énergétique

<u>Article 5</u> : Stratégie territoriale de revitalisation, plan d'action et calendrier

La présente convention énonce la stratégie et le projet urbain, économique et social de revitalisation des communes d'Aigues-Mortes et de Le Grau du Roi qui résultent du diagnostic, des enjeux précédemment identifiés et des échanges avec l'ensemble de leurs partenaires.

Le projet de chaque commune décline les orientations, les objectifs stratégiques et les actions à mettre en œuvre pour redynamiser son centre-ville, renforcer sa fonction de centralité et son attractivité, en conciliant harmonieusement vie permanente et vie saisonnière. Il épouse une trajectoire vertueuse de transition écologique et de développement durable, au service de la qualité de vie des habitants, usagers et visiteurs.

Si chacune constitue un pôle de vie, d'importantes interactions existent entre les communes d'Aigues-Mortes et Le Grau du Roi, distantes de moins de 10 km, et contribuent à l'équilibre global et à la cohésion du territoire. Par ailleurs, du fait notamment de contraintes environnementales similaires, de l'évolution de la structure de leur population et de leur dimension touristique induisant une forte saisonnalité, elles sont confrontées à de nombreuses problématiques analogues, particulièrement en matière d'habitat et de mobilités.
Elles partagent le même cadre d'orientations stratégiques.
A travers son plan d'action, le projet de chaque commune vise à tenir compte à la fois des enjeux qui lui sont propres, des enjeux communs aux territoires avoisinants et des enjeux transversaux de transition écologique et de cohésion territoriale.
Il intègre ainsi la stratégie de développement portée à l'échelle intercommunale par la Communauté de communes Terre de Camargue (définie en 2023 par son Projet de Territoire et en 2024 par son PCAET), qui repose sur la construction en commun d'un territoire où il fait bon vivre, dans un cadre préservé, attractif et engagé dans la transition écologique.
Il intègre également les orientations du Contrat de Relance et de Transition Ecologique et du Contrat Territorial Occitanie du territoire dans lequel il s'inscrit.

En cas d'évolution des orientations du projet de revitalisation porté par chaque commune au cours du programme Petites Villes de Demain et pendant toute la durée de la présente convention d'ORT, elles seront validées par le comité de pilotage tel que prévu à l'article 2 de la présente convention et feront l'objet d'un avenant. L'évolution des actions ne fait pas l'objet d'avenant.

5.1 Aigues-Mortes

5.1.1 Orientations stratégiques de la commune d'Aigues-Mortes

La commune d'Aigues-Mortes a pour ambition de renforcer son attractivité et son rôle de centralité, d'améliorer le cadre, les conditions et la qualité de vie de ses habitants, et de développer son rayonnement touristique.
Son patrimoine historique exceptionnel et son écrin paysager remarquable sont des atouts sensibles qu'elle entend continuer à préserver et valoriser au travers de ses interventions et des différentes mesures de protection existantes.
Elle a pour objectif de maintenir son niveau de population à un niveau modéré de croissance tout en favorisant son renouvellement et de concilier de manière harmonieuse la vie permanente et la vie saisonnière dans une dynamique résolument tournée vers le développement durable.
La commune d'Aigues-Mortes porte une attention particulière à son centre-ville, dont la revitalisation, notamment résidentielle et marchande, et la valorisation de l'espace public sont des enjeux prioritaires, au bénéfice aussi bien des habitants permanents que des visiteurs et touristes.
Elle souhaite également agir pour remédier aux dysfonctionnements existants en matière de déplacements sur son territoire et favoriser l'usage des mobilités douces et partagées, ainsi que pour renforcer l'offre de services et d'équipements de proximité et le vivre ensemble.

Axe 1 - Habitat et logement

Rappel des principaux enjeux :
- conforter l'attractivité résidentielle de la commune et du centre-ville
- permettre l'accueil et l'installation de jeunes ménages et de familles avec enfants
- développer une offre de logements diversifiée et accessible favorisant les parcours résidentiels et la mixité sociale
- limiter l'accroissement des résidences secondaires et des locations saisonnières touristiques
- remobiliser les logements vacants
- améliorer le confort, la qualité et la performance énergétique des logements existants
- valoriser le patrimoine bâti et le cadre de vie du centre-ville
- répondre aux besoins de la population âgée en matière de maintien à domicile et de structures dédiées
- favoriser la création d'hébergements destinés aux travailleurs saisonniers

Orientation stratégique 1 :
Renforcer l'attractivité résidentielle du centre-ville en accompagnant l'amélioration des logements et le développement d'une offre d'habitat attractive, accessible, diversifiée, performante au niveau énergétique, et adaptée aux besoins de la population actuelle et future

Les actions prévues dans le plan d'action au titre de l'orientation stratégique 1 sont à ce jour au nombre de 9, dont 5 actions matures. La liste des actions pourra être complétée et ajustée.

La commune d'Aigues-Mortes souhaite favoriser l'accès au logement et les parcours résidentiels de la population actuelle, et créer les conditions de l'accueil de jeunes ménages et familles avec enfants nécessaire au maintien d'un équilibre générationnel. Cet objectif passe le développement à l'échelle de la ville d'une offre de logements attractive, accessible et adaptée à tous.
En matière de construction nouvelle, l'urbanisation du territoire est contrainte par la raréfaction du foncier disponible, la superposition des risques, des sensibilités environnementales et des protections patrimoniales.
Aucun projet d'envergure ne peut à ce titre être envisagé dans le centre-ville et la production de programmes de logements neufs concerne les autres secteurs de la ville.
A la périphérie du centre-ville, derrière la gare, la réalisation d'un programme d'environ 70 logements sociaux en location et en accession, adaptés aux personnes âgées, est en cours.
D'autres projets sont envisagés sur la commune, notamment la création d'un écoquartier sur le secteur du Mas d'Avon d'environ 350 logements, avec une proportion de 30% de logements sociaux et un aménagement durable en lien avec la gestion des protections et risques environnementaux.
La commune souhaite par ailleurs faciliter la réalisation de programmes d'ensemble en location et en accession sur certaines emprises foncières encore disponibles dans son enveloppe urbaine, avec également un objectif de mixité sociale obligatoire.

Concernant le centre-ville, afin de renforcer son attractivité résidentielle et permettre le maintien d'une population permanente dans des conditions d'habitat satisfaisantes, la commune entend définir un dispositif d'interventions ciblées, complémentaires à ceux déjà portés principalement par l'Etat et le Département.
L'objectif principal est de répondre aux besoins des habitants actuels et futurs en favorisant et accompagnant financièrement la rénovation des logements, en termes de confort et de performance énergétique, et leur adaptation au vieillissement et à la perte d'autonomie, permettant ainsi le maintien à domicile des personnes âgées.
La commune va s'appuyer à cet effet sur la réalisation d'une étude pré-opérationnelle d'amélioration de l'habitat qui sera portée par la Communauté de communes Terre de Camargue sur les 3 villes du territoire.
Cette étude permettra également de définir la pertinence d'instaurer un Permis de Louer sur certains secteurs et d'identifier des bâtiments pouvant potentiellement faire l'objet d'une requalification lourde et intégrant la création de logements sociaux.
La Communauté de communes Terre de Camargue a mis en place mi 2023 un dispositif d'intervention « Coup de pouce logement » qui accompagne certains travaux de rénovation énergétique au titre des actions du PCAET Terre de Camargue, et réfléchit à le conforter.
Afin d'élargir l'offre de logements locatifs permanents sur le centre-ville, la commune entend également mobiliser les petits gisements existants, en accompagnant la remise sur le marché des logements vacants et en réglementant les locations saisonnières pour favoriser leur réorientation vers la location à l'année.
L'accompagnement des particuliers dans les démarches d'information et de réalisation des travaux sera renforcé par de la communication et des évènements adaptés, ainsi qu'à terme par la création d'un service/guichet habitat par la Communauté de communes Terre de Camargue.
La dynamique engagée concernant la thématique de l'habitat s'accompagne d'actions visant à valoriser le cadre de vie du centre-ville, sa pratique, sa fonctionnalité, son accessibilité et son offre de services et de commerces du quotidien, qui se retrouvent dans les 3 autres orientations stratégiques de la convention d'Opération de Revitalisation du Territoire.
Par ailleurs, afin de répondre aux besoins spécifiques résultant du vieillissement de la population et de la proportion grandissante de personnes âgées vivant seules, la commune réfléchit à la création de structures innovantes concernant le logement des personnes âgées, du type habitat inclusif ou habitat partagé. Tout en permettant le maintien dans un logement individuel, cette forme d'habitat permet de rompre l'isolement des personnes âgées en leur proposant un cadre de vie sociale de proximité.
Elle va également se pencher sur la question des solutions à mettre en œuvre pour le logement des travailleurs saisonniers, afin de contribuer au dynamisme commercial du centre-ville et à son attractivité globale.
L'ensemble de ces actions et réflexions s'inscrivent en adéquation avec les orientations définies dans le cadre de l'élaboration volontaire, en cours, du Programme Local de l'Habitat de la Communauté de communes Terre de Camargue.

Axe 2 - Commerce, économie locale, tourisme et emploi

Rappel des principaux enjeux :
- renforcer l'attractivité marchande du centre-ville
- associer les acteurs du commerce et de l'artisanat à la démarche de revitalisation du centre-ville et les accompagner dans leur activité
- maintenir et conforter l'équilibre de l'offre commerciale entre la dimension permanente et la dimension touristique
- maintenir et conforter l'équilibre de l'offre commerciale entre le centre-ville et la périphérie
- embellir et valoriser le parcours marchand et de déambulation
- agir sur les facteurs générateurs de fréquentation et animer le centre-ville
- favoriser le développement économique et l'accueil d'entreprises pourvoyeuses d'emplois
- renforcer la dynamique touristique

Orientation stratégique 2 :
Renforcer l'attractivité marchande du centre-ville et son dynamisme économique, en maintenant et confortant sa dimension commerciale de proximité, en accompagnant les professionnels, en valorisant et animant le parcours marchand, et en développant plus globalement le potentiel économique et touristique de la commune

Les actions prévues dans le plan d'action au titre de l'orientation stratégique 2 sont à ce jour au nombre de 10, dont 5 actions matures. La liste des actions pourra être complétée et ajustée.

La réalisation des phases 1 et 2 du diagnostic de l'appareil commercial du centre-ville d'Aigues-Mortes et les éléments recueillis en parallèle sur le fonctionnement du tissu économique local ont permis de confirmer certains ressentis et

d'affiner les actions prioritaires destinées à renforcer le dynamisme commercial du centre-ville et son attractivité marchande et globale.
Si la forte proportion de commerces dédiés aux visiteurs est indispensable à l'attractivité touristique, une vigilance est nécessaire pour maintenir sa vocation commerciale actuelle du quotidien pour les habitants, qu'ils résident dans le centre-ville ou dans le reste de la commune.
La commune souhaite conforter l'équilibre et la complémentarité entre le centre-ville et les autres pôles commerciaux de la commune, dont le premier est constitué par la route de Nîmes et ses deux grandes surfaces. Dans le centre-ville, elle a pour objectif d'éviter un glissement progressif vers une augmentation des commerces saisonniers ou des cafés-restaurants-snacks-glaciers au détriment des commerces de proximité ouverts à l'année, conforter la diversité de l'offre et favoriser une montée en gamme pour répondre aux attentes des habitants permanents et des visiteurs/touristes.
A cet effet, elle envisage la mise en place d'outils adaptés, parmi lesquels l'instauration d'un Périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat, lui permettant d'anticiper les évolutions du tissu commercial et de se rapprocher des vendeurs afin de leur proposer d'éventuels porteurs de projet dans des domaines d'activités en phase avec sa stratégie de redynamisation du centre-ville. Dans le cadre de l'Opération de Revitalisation du Territoire, la commune pourra en outre disposer d'un droit de préemption commercial et artisanal, applicable sur le Périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat. En cas d'identification d'une opportunité stratégique (activité spécifique à maintenir, emplacement géographique emblématique, etc), le droit de préemption pourra être mis en œuvre, soit directement par la commune, soit en étant délégué à un opérateur spécialisé, et ainsi favoriser l'installation de porteurs de projet choisis.
Afin de diminuer la vacance saisonnière, une démarche incitative auprès des propriétaires pour qu'ils orientent leurs baux de préférence vers des commerces ouverts à l'année pourrait également être lancée et le dispositif des boutiques éphémères pourrait faire l'objet d'une expérimentation.
L'attractivité du centre-ville passe également par des interventions permettant de renforcer sa fréquentation, notamment par les habitants en dehors des périodes de forte affluence touristique.
La commune entend conforter la présence de pôles et l'organisation d'évènements générateurs de flux : équipements publics (extension des locaux de l'Hôtel de Ville et de l'Office du Tourisme, permettant d'améliorer les conditions d'accueil et de service, création d'un musée de Société, cinéma), services (stationnements vélos, toilettes publiques, consignes, solutions de fidélisation de la clientèle, etc), animations supplémentaires.
Elle compte également agir sur l'embellissement du parcours marchand et de déambulation en centre-ville via la charte nuancier et mobilier urbain établie dans le cadre du PSMV et le futur Règlement Local de Publicité dans un premier temps, et réfléchir à l'amélioration de la signalétique, l'habillage des rideaux/vitrines des commerces fermés de manière saisonnière, la mise en œuvre d'une végétalisation de certaines rues, etc.
Les questions du stationnement, de l'accessibilité par modes doux, de l'accessibilité de l'espace public et des commerces pour les Personnes à Mobilité Réduite sont également présentes dans les réflexions.
En ce sens, le projet de requalification de l'avenue Frédéric Mistral, qui constitue le 2nd pôle commercial du centre-ville et accueille le marché bi-hebdomadaire, vise à aménager le secteur pour la pratique des mobilités douces, lutter contre les ilots de chaleur par la plantation d'arbres et la création d'espaces verts durables, et à offrir un cadre marchand et urbain de grande qualité, répondant de plus aux enjeux de la transition écologique.
Les travaux programmés d'aménagement du site classé au sud des Remparts permettront la création d'un nouvel accès depuis le parking P5 au centre ancien via la rue Victor Hugo qui comporte de nombreux commerces et dessert le cœur de la cité.
Afin de mener à bien ces actions, la commune souhaite en premier lieu améliorer le dialogue et le partenariat avec les acteurs du commerce et de l'artisanat, qui constituent des partenaires incontournables de la démarche de revitalisation, et renforcer leur accompagnement, en mobilisant ses services municipaux dédiés et en s'appuyant sur le manager de commerce en poste depuis 2022, sur le service Développement économique de la Communauté de communes Terre de Camargue et sur les organismes partenaires dont la CCI et la CMA.
Cette démarche collaborative se traduit par la création d'un groupe de travail avec les commerçants et artisans volontaires, afin d'échanger sur différentes thématiques et de coconstruire des actions, l'organisation de visites de terrain régulières par les élus, la mise en place d'une permanence régulière en mairie avec le manager de commerce et ponctuellement avec les élus dédiés, ou encore le projet de création d'un agenda numérique collaboratif.
Le renforcement de l'accompagnement des acteurs du commerce et de l'artisanat passe par la création d'un livret numérique et/ou papier regroupant les informations pratiques et contacts utiles aux commerçants et artisans afin de faciliter leurs différentes démarches, l'organisation de réunions d'informations sur différentes thématiques et sur les dispositifs d'accompagnement et de financement des projets avec les organismes concernés, la poursuite des permanences régulières tenues localement par la CCI et la CMA dans le cadre des conventions de partenariat conclues avec la CC Terre de Camargue, le renforcement de l'accompagnement des porteurs de projet via le service Développement économique de la CC Terre de Camargue et le manager de commerce, la poursuite de l'accompagnement au recrutement des salariés permanents et saisonniers via le service emploi de la CC Terre de Camargue, l'étude et la mise en œuvre de solutions pour le logement des travailleurs saisonniers, le soutien aux

actions collectives et à la valorisation des produits locaux, ou encore l'organisation de formations locales en réponse aux besoins exprimés par les commerçants et artisans.
La mise en place d'un Observatoire du commerce par la Communauté de communes Terre de Camargue, en lien avec la commune, va notamment permettre de capitaliser les données et les observations existantes, de réaliser des enquêtes annuelles, de suivre l'évolution du tissu commercial et artisanal et de mesurer l'impact des actions mises en œuvre, et de les ajuster le cas échéant.
Au niveau du développement économique global, la Communauté de communes Terre de Camargue souhaite mettre en place une stratégie dynamique visant à valoriser le territoire et à favoriser l'accueil de nouvelles entreprises pourvoyeuses d'emploi, en agissant notamment sur les pistes touchant au foncier économique, principal frein actuel. L'accompagnement des demandeurs d'emploi et l'accompagnement des entreprises dans leurs démarches de recrutement seront poursuivis.
En matière de développement touristique, la commune souhaite définir une stratégie globale permettant de renforcer son potentiel et sa notoriété en s'appuyant sur la création d'une marque de territoire « Destination Emotions ». Elle entend également dynamiser le tourisme de manière à capter les flux de visiteurs afin qu'ils séjournent plus longtemps sur la commune, en accompagnant notamment la création d'hébergements touristiques haut de gamme.
Son engagement dans une démarche de promotion du tourisme durable sera poursuivi, en lien avec les actions de préservation et de valorisation de son patrimoine historique et environnemental et avec sa politique en matière de stationnements et de mobilités visant à résorber les dysfonctionnements existants. L'extension prévue des locaux de l'Office de Tourisme permettra d'améliorer l'accueil des visiteurs en cœur de ville.

Axe 3 - Mobilités, accessibilité et connexions

Rappel des principaux enjeux :
- renforcer l'accessibilité de la commune et du centre-ville
- apaiser la circulation automobile dans le centre-ville et repenser les stationnements
- favoriser le développement des modes de déplacement alternatifs à la voiture individuelle
- développer les aménagements et équipements en faveur des mobilités douces

Orientation stratégique 3 :
Renforcer l'attractivité du centre-ville et son accessibilité, en limitant la place de l'automobile, en améliorant les déplacements et en favorisant le développement d'un véritable système de mobilités durables, douces et partagées, au quotidien et en période touristique

Les actions prévues dans le plan d'action au titre de l'orientation stratégique 3 sont à ce jour au nombre de 14, dont 9 actions matures.
3 actions, dont 2 matures, inscrites au titre de l'orientation stratégique 4 contribuent également de manière significative au volet Mobilités, accessibilité et connexions, objet de l'orientation stratégique 3.
La liste des actions pourra être complétée et ajustée.

Compte-tenu de l'armature urbaine de la commune (2 axes pénétrants, 2 ponts, 1 voie ferroviaire), les déplacements intra-communaux, pendulaires et la forte fréquentation touristique qui dépasse le cadre de la seule saison estivale, engendrent des problématiques de circulation, de saturation automobile des axes et du cœur de ville, et de stationnement.
La commune d'Aigues-Mortes a engagé depuis plusieurs années une réflexion visant à repenser l'accessibilité et la desserte au profit d'une cohérence plus grande entre déplacements motorisés et modes doux, entre usagers au quotidien et visiteurs/touristes, tout en confortant sa capacité d'accueil et en contribuant aux enjeux du développement durable.
Après le focus réalisé dans le cadre de l'étude flash sur les mobilités actives en centre-ville, la commune souhaite se doter d'un Plan Local de Déplacement (tous modes, et notamment modes doux), dont l'élaboration se fera en 2024.
Cette démarche permettra de définir une stratégie globale et cohérente en matière de mobilités, en articulation avec la révision générale du PLU en cours et avec le schéma de circulation et de stationnement du Grand Site de France de la Camargue Gardoise porté par le SMCG.
En parallèle et de manière intégrée, la commune va poursuivre les études et la mise en œuvre de certains projets de stationnements visant à désengorger le centre-ville, comme la création du parking Constance à côté de la gare, l'aménagement du parking Mézy à dédier pour partie à l'accueil des camping-cars, évitant ainsi leur transit par le cœur de ville, la création d'un parking de délestage à l'entrée nord de la commune, avec une navette fluviale desservant le centre-ville, et l'hypothèse de création d'une aire de stationnement au niveau du chemin des Aires.

Elle souhaite par ailleurs que la réflexion avec les partenaires concernés soit poursuivie quant à la possibilité de construire un 3ème pont de franchissement du canal, permettant de créer une nouvelle entrée de ville pour désenclaver les quartiers est, désengorger les deux entrées de ville existantes, et desservir à terme le secteur du Mas d'Avon et son futur écoquartier.
La commune souhaite également que la reconstruction provisoire et définitive du Pont du Bourgidou soit envisagée.
En matière de mobilités actives, elle va réaliser le déploiement de stationnements vélos notamment en cœur de ville, mettre en œuvre des aménagements piétonniers et cyclables (avenue du Pont de Provence, secteur de l'avenue Frédéric Mistral, continuité de la Via Rhôna) et souhaite pouvoir avancer avec les partenaires concernés sur la sécurisation et les aménagements piétonniers et cyclables du Pont rouge.
Le développement de solutions de mobilités collectives et partagées, alternatives à la voiture individuelle, est également un enjeu fort pour Aigues-Mortes et les deux autres communes de Terre de Camargue, Le Grau du Roi et Saint-Laurent d'Aigouze, compte-tenu de leurs interactions et des flux pendulaires (habitants, travailleurs, et visiteurs/touristes).
La présence d'une gare à proximité immédiate du centre-ville, desservie par la liaison ferroviaire Nîmes/Le Grau du Roi, est un atout à optimiser, d'une part avec l'augmentation du cadencement et l'adaptation des horaires à envisager avec la Région, et d'autre part avec l'aménagement par la commune d'un Pôle d'Echanges Multimodal.
Par ailleurs, dans le cadre de son projet de territoire et de son PCAET, une réflexion est engagée par la Communauté de communes Terre de Camargue sur la définition d'une stratégie des mobilités à l'échelle intercommunale, sur des thématiques complémentaires aux projets déjà portés par chaque commune. A ce titre, une étude d'opportunité va être réalisée, portant sur la mise en œuvre d'une navette intra-communautaire, d'un système de transport à la demande et la mise en place d'une application et d'aires de covoiturage.
La commune envisage également de favoriser et poursuivre le déploiement d'un réseau de bornes de recharge pour les véhicules électriques.

Axe 4 - Cadre de vie, espaces publics, services et équipements, patrimoine, paysage, développement durable et vivre ensemble

Rappel des principaux enjeux :
- renforcer l'attractivité du centre-ville en tant que cadre de vie urbain et du vivre ensemble
- préserver et valoriser le patrimoine emblématique et l'identité de la commune
- aménager et embellir les espaces publics
- conforter le rôle de centralité avec une offre de services et d'équipements qualitatifs
- intégrer les enjeux de la transition écologique et énergétique

Orientation stratégique 4 :
Renforcer l'attractivité du centre-ville, le cadre de vie des habitants et le potentiel touristique, en aménageant les espaces publics, en valorisant le patrimoine historique, urbain et paysager, en améliorant l'offre de services et d'équipements, au bénéfice de la qualité de vie et de la transition écologique

Les actions prévues dans le plan d'action au titre de l'orientation stratégique 4 sont à ce jour au nombre de 17, dont 9 actions matures. La liste des actions pourra être complétée et ajustée.

Afin de préserver son territoire et d'offrir un cadre de vie urbain valorisé et de qualité, la commune d'Aigues-Mortes entend agir sur les espaces publics, qui permettent de relier les différents lieux et quartiers, tout en créant des espaces de rencontre et de vivre ensemble.
Les principes généraux d'aménagement retenus par la commune font une large place aux mobilités douces et aux enjeux en matière de désimperméabilisation/végétalisation, au service du développement durable, de l'adaptation au changement climatique, de la transition écologique et de la qualité de vie.
Elle inscrit également dans son projet de revitalisation la création de nouveaux équipements et services publics, afin de renforcer son offre à destination des habitants et des visiteurs, de conforter son rôle de centralité et de développer sa dimension touristique.
Elle souhaite par ailleurs que certains équipements publics puissent être rénovés et améliorés afin d'augmenter la qualité du service rendu, le confort des usagers et contribuer à la transition écologique et énergétique de son territoire.

Dans le centre-ville, la commune porte à court terme un projet ambitieux concernant l'avenue Frédéric Mistral et son prolongement, secteur central dans le fonctionnement urbain de la commune. Ce projet consiste en une requalification globale permettant d'apaiser la circulation et d'intégrer des cheminements sécurisés pour les mobilités actives, de valoriser le linéaire commercial existant et l'emprise du marché bi-hebdomadaire, de désimperméabiliser une partie

des sols et de végétaliser afin de lutter contre les îlots de chaleur, d'améliorer la partie consacrée au boulodrome, à la promenade en créant un espace agréable.
A proximité immédiate du centre ancien, la commune a démarré en 2024 les travaux d'aménagement et de renaturation du site classé de l'étang de la ville et de ses abords au sud des Remparts, permettant également la requalification du cheminement piétonnier reliant le parking P5 à la cité fortifiée.
La commune envisage une réflexion concernant la requalification et la valorisation des abords de la porte de la Gardette, du bassin et du front nord des Remparts comme prévu par une OAP du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur en cours de procédure.
La commune envisage aussi depuis plusieurs années un projet d'envergure concernant la requalification globale de la route de Nîmes, depuis la zone commerciale d'entrée de ville jusqu'au pont de Provence, projet déjà reporté et sans calendrier défini à ce jour.
Concernant la mise en valeur et l'embellissement du patrimoine bâti historique du centre-ville, la commune a lancé fin 2023 la seconde phase des travaux de restauration et de valorisation de l'église Notre Dame des Sablons située dans la rue principale de la cité. Elle souhaite s'engager dans la mise en œuvre d'un plan façades afin de favoriser et d'accompagner la rénovation des immeubles, et va lancer en 2024 l'élaboration d'un Règlement Local de Publicité permettant d'améliorer la qualité esthétique et l'harmonie du parcours marchand et de déambulation, et plus globalement du cadre de vie.

La commune souhaite également renforcer l'offre d'équipements publics situés en centre-ville afin d'améliorer son attractivité et sa fréquentation par les habitants et les visiteurs, à travers 3 projets spécifiques dont 2 situés dans le centre ancien : l'agrandissement et l'extension des locaux de l'Hôtel de Ville et de l'Office de Tourisme, via un local adjacent acquis en 2023, et la création d'un Musée de Société dans des locaux municipaux existants, musée permettant la mise en valeur de l'héritage historique de la commune et pouvant préfigurer un futur Centre d'Interprétation de l'Architecture et du Patrimoine dans le cadre de la démarche en cours Pays d'Art et d'Histoire portée par le PETR Vidourle Camargue.
Le 3ème projet envisagé serait situé à l'extérieur des Remparts, au bout de l'avenue Frédéric Mistral sur le site des Anciens Abattoirs, et pourrait consister en la création d'un Tiers-Lieu.
Par ailleurs, la commune, qui est ville de départ/arrivée du « Pèlerinage des Huguenots et des Vaudois », envisage de faire l'acquisition du Temple, situé sur la route de Nîmes et donnant sur la Via Rhôna, pour en faire un lieu de Mémoire et un gite d'accueil des pèlerins.
La création d'un centre de loisirs ALSH est en réflexion, sans localisation déterminée à ce jour.

S'agissant des équipements existants, la commune prévoit une intervention lourde sur le gymnase municipal Antoine Liguori, ainsi que la désimperméabilisation/végétalisation des cours des écoles Charles Gros (à proximité immédiate du centre-ville) et Henri Séverin, dont la première tranche sera réalisée en 2024.
La Communauté de communes Terre de Camargue prévoit la restructuration du restaurant scolaire Charles Gros primaire, afin de créer un self, plus adapté aux besoins des enfants et des personnels.
Par ailleurs, à la suite des audits énergétiques réalisés en 2022, la commune et la Communauté de communes Terre de Camargue réfléchissent aux interventions opportunes concernant la rénovation énergétique de leurs bâtiments publics.
Enfin, toujours concernant la transition énergétique, la commune va se pencher sur les possibilités d'installation d'ombrières photovoltaïques sur certains parkings.

5.1.2 Plan d'action et calendrier de la commune d'Aigues-Mortes

Le plan d'action découlant des orientations stratégiques comprend 50 actions, dont 28 actions matures.

Plan d'action et calendrier de la commune d'Aigues-Mortes			Périmètre ORT		Type d'action			Lien	Calendrier**							Etat *	
N° action	Orientations stratégiques et actions PVD ORT Intitulé action	Porteur	oui	non	Etude	Dispositif	Opération	avec BCO	2022 pour mémoire	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Action mature	Action en réflexion
Axe 1 / Habitat et logement **Orientation stratégique :** **Renforcer l'attractivité résidentielle du centre-ville en accompagnant l'amélioration des logements et le développement d'une offre d'habitat attractive, accessible, diversifiée, performante au niveau énergétique, et adaptée aux besoins de la population actuelle et future**																	
AM 1.01	Réaliser une étude pré-opérationnelle d'amélioration de l'habitat	CCTC	x		x			x				x				x	
AM 1.02	Renforcer la communication sur les dispositifs d'aide à la rénovation et à l'adaptation des logements	CCTC	x	x		x			x	x	x	x	x	x	x	x	
AM 1.03	Mettre en place un guichet habitat	CCTC	x	x		x											x
AM 1.04	Accompagner financièrement la rénovation énergétique des logements : Coup de pouce Logement	CCTC	x	x		x				x	x	x	x	x	x	x	
AM 1.05	Favoriser la remobilisation et la remise sur le marché des logements vacants	Commune	x			x					x	x	x	x	x	x	
AM 1.06	Réaliser une étude de définition pour réglementer les locations saisonnières / accompagner leur réorientation vers du logement permanent	Commune	x	x	x						x	x				x	
AM 1.07	Instaurer un permis de louer	Commune	x			x											x
AM 1.08	Accompagner le développement de structures d'habitat inclusif/partagé pour les personnes âgées	Commune	x	x			x										x
AM 1.09	Réaliser une étude sur les besoins et les solutions pour le logement des travailleurs saisonniers	Commune	x	x	x												x
Axe 2 / Commerce, économie locale, tourisme et emploi **Orientation stratégique :** **Renforcer l'attractivité marchande du centre-ville et son dynamisme économique, en maintenant et confortant sa dimension commerciale de proximité, en accompagnant les professionnels, en valorisant et animant le parcours marchand, et en développant plus globalement le potentiel économique et touristique de la commune**																	
AM 2.01	Réaliser une étude diagnostic de l'appareil commercial du centre-ville (phases 1 et 2)	CCTC	x		x			x	x	x						x	
AM 2.02	Mettre en place un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat	Commune	x			x		x			x	x	x	x	x	x	
AM 2.03	Renforcer le dialogue et le partenariat avec les commerçants et artisans et conforter le rôle du manager de commerce	Commune CCTC	x			x		x	x	x	x	x	x	x	x	x	
AM 2.04	Développer l'accompagnement et la formation des commerçants et artisans	Commune CCTC	x	x		x		x	x	x	x	x	x	x	x	x	
AM 2.05	Veiller et agir sur la vacance saisonnière	Commune	x			x	x										x
AM 2.06	Aménager et embellir le parcours marchand	Commune	x				x	x									x
AM 2.07	Conforter et développer les animations	Commune	x			x		x									x
AM 2.08	Créer un Observatoire du commerce	CCTC	x	x		x		x			x	x	x	x	x	x	
AM 2.09	Mettre en œuvre une stratégie de développement économique	CCTC	x	x		x											x
AM 2.10	Mettre en œuvre une stratégie de développement touristique	Commune CCTC	x	x		x											x
Axe 3 / Mobilités, accessibilité et connexions **Orientation stratégique :** **Renforcer l'attractivité du centre-ville et son accessibilité, en limitant la place de l'automobile, en améliorant les déplacements et en favorisant le développement d'un véritable système de mobilités durables, douces et partagées, au quotidien et en période touristique**																	
AM 3.01	Réaliser un diagnostic flash sur les mobilités douces en centre-ville	Commune	x		x				x	x						x	
AM 3.02	Réaliser une étude Plan Local de Déplacement	Commune	x	x	x			x			x					x	
AM 3.03	Aménager le Pôle d'Echanges Multimodal de la gare	Commune	x				x	x					x			x	
AM 3.04	Augmenter la desserte ferroviaire entre Nîmes et Aigues-Mortes/Le Grau du Roi	Région	x	x		x		x									x
AM 3.05	Créer le parking Constance en lien avec le PEM	Commune	x				x	x				x				x	
AM 3.06	Aménager le parking Mézy	Commune		x			x	x					x			x	
AM 3.07	Créer le parking relais chemin des Aires	Commune		x			x										x
AM 3.08	Créer le parking relais Nord	Commune		x			x	x					x			x	
AM 3.09	Mettre en place une navette fluviale vers le centre-ville depuis le parking relais Nord	Commune	x	x			x	x							x	x	
AM 3.10	Créer une navette (fluviale ou ferroviaire ou terrestre) entre Aigues-Mortes et Le Grau du Roi	à définir	x	x			x										x
AM 3.11	Aménager et sécuriser le Pont Rouge pour les modes doux	à définir	x				x	x									x
AM 3.12	Aménager l'avenue du Pont de Provence pour les modes doux	Commune	x	x			x	x						x		x	
AM 3.13	Favoriser le déploiement d'un système vélo (cheminements, stationnements, maintenance, recharge électrique)	Commune	x	x			x	x			x	x	x	x	x	x	
AM 3.14	Poursuivre le déploiement du réseau de bornes de recharge pour véhicules électriques	Commune	x	x			x										x
Axe 4 / Cadre de vie, espaces publics, services et équipements, patrimoine, paysage, développement durable et vivre ensemble **Orientation stratégique :** **Renforcer l'attractivité du centre-ville, le cadre de vie des habitants et le potentiel touristique, en aménageant les espaces publics, en valorisant le patrimoine historique, urbain et paysager, et en améliorant l'offre de services et d'équipements, au bénéfice de la qualité de vie et de la transition écologique**																	
AM 4.01	Requalifier l'avenue Frédéric Mistral et l'aménager pour les modes doux	Commune	x				x	x					xT1	xT2		x	
AM 4.02	Requalifier et valoriser les abords de la Porte de la Gardette, le bassin et le front nord des remparts	Commune	x				x										x
AM 4.03	Aménager le site classé de l'étang de la ville et ses abords au sud des remparts	Commune		x			x	x				x				x	
AM 4.04	Requalifier la Route de Nîmes et l'aménager/la sécuriser pour les modes doux	Commune	x	x			x	x									x
AM 4.05	Mettre en œuvre un plan façades	Commune	x	x		x		x									x
AM 4.06	Mettre en œuvre un Règlement Local de Publicité	Commune	x	x		x		x				x	x	x	x	x	
AM 4.07	Poursuivre la restauration et la valorisation de l'église Notre Dame des Sablons	Commune	x				x				x					x	
AM 4.08	Créer un Musée de Société	Commune	x				x	x						x		x	
AM 4.09	Créer un Tiers-Lieu sur le site des anciens Abattoirs	Commune	x				x										x
AM 4.10	Agrandir et réorganiser les locaux de l'Hôtel de Ville et de l'Office du Tourisme	Commune	x				x	x				x				x	
AM 4.11	Restructurer le restaurant scolaire Charles Gros Primaire	CCTC	x				x	x				x				x	
AM 4.12	Créer un centre de loisirs ALSH	Commune					x										x
AM 4.13	Rénover ou reconstruire le gymnase Antoine Liguori	Commune	x				x	x					x			x	
AM 4.14	Désimperméabiliser et végétaliser les cours d'école	Commune	x	x			x	x			xT1	xT2				x	
AM 4.15	Favoriser l'implantation d'ombrières photovoltaïques sur certains parkings	Commune	x	x			x										x
AM 4.16	Rénover énergétiquement les bâtiments publics communaux	Commune	x	x			x										x
AM 4.17	Rénover énergétiquement les bâtiments publics intercommunaux	CCTC	x	x			x	x									x

* Seules les actions matures à mi décembre 2023 (actions engagées ou dont l'engagement est programmé) font l'objet de fiches actions en annexe 2
** Pour les opérations, le calendrier indique l'année de la livraison des travaux

50 actions, dont 28 actions matures

5.2 Le Grau du Roi

5.2.1 Orientations stratégiques de la commune de Le Grau du Roi

La commune de Le Grau du Roi a pour ambition de renforcer son attractivité et son rôle de centralité, d'améliorer le cadre, les conditions et la qualité de vie de ses habitants, et de conforter son rayonnement touristique.
Marquée par de forts enjeux environnementaux, économiques et urbains, elle entend poursuivre la préservation et la valorisation de son patrimoine historique, naturel et paysager au travers de ses interventions et des différentes mesures de protection existantes. Elle est déterminée à s'inscrire dans la modernité et dans un avenir durable, sans se départir de ses racines, le village de pêcheurs, de sa culture méditerranéenne et de son ancrage camarguais.
La commune a pour objectif de favoriser le renouvellement et l'accroissement de sa population, en restant sensiblement sous le seuil de 10 000 habitants, d'accueillir de jeunes ménages pour assurer une mixité générationnelle et de concilier de manière harmonieuse la vie permanente et la vie saisonnière dans une dynamique résolument tournée vers le développement durable.
Elle porte une attention particulière à son centre-ville, dont la revitalisation, notamment résidentielle et marchande, et la valorisation de l'espace public sont des enjeux prioritaires, au bénéfice aussi bien des habitants permanents que des visiteurs et touristes.
Elle déploie à cet effet depuis 2018 un Projet Urbain définissant la vision à long terme de son développement et comprenant de nombreuses opérations (habitat, espaces publics, mobilités, etc).
Elle souhaite également continuer à agir pour remédier aux dysfonctionnements existants en matière de déplacements sur son territoire et favoriser l'usage des mobilités douces et partagées, ainsi que pour renforcer l'offre de services et d'équipements de proximité et le vivre ensemble.

Axe 1 - Habitat et logement

Rappel des principaux enjeux :
- conforter l'attractivité résidentielle de la commune et du centre-ville
- permettre l'accueil et l'installation de jeunes ménages et de familles avec enfants
- développer une offre de logements diversifiée et accessible favorisant les parcours résidentiels et la mixité sociale
- contenir l'accroissement des résidences secondaires et des locations saisonnières touristiques
- remobiliser les logements vacants
- améliorer le confort, la qualité et la performance énergétique des logements existants
- valoriser le patrimoine bâti et le cadre de vie du centre-ville
- répondre aux besoins de la population âgée en matière de maintien à domicile et de structures dédiées
- favoriser la création d'hébergements destinés aux travailleurs saisonniers

Orientation stratégique 1 :
Renforcer l'attractivité résidentielle du centre-ville en accompagnant l'amélioration des logements et le développement d'une offre d'habitat attractive, accessible, diversifiée, performante au niveau énergétique, et adaptée aux besoins de la population actuelle et future

Les actions prévues dans le plan d'action au titre de l'orientation stratégique 1 sont à ce jour au nombre de 10, dont 7 actions matures. La liste des actions pourra être complétée et ajustée.

La commune du Grau du Roi souhaite accompagner l'accès au logement et les parcours résidentiels de la population actuelle, et créer les conditions de l'accueil de jeunes ménages et familles avec enfants, afin de favoriser l'évolution de sa population et contenir le déséquilibre générationnel. Cet objectif passe le développement à l'échelle de la ville d'une offre de logements attractive, accessible et adaptée à tous.

Dans un territoire contraint par les risques, les sensibilités et protections environnementales et patrimoniales, et compte-tenu de la raréfaction et du coût du foncier, les opportunités de constructions nouvelles d'ampleur sont limitées. En extension urbaine, dans le secteur du Boucanet, un programme, Les Orchidées, d'environ 65 logements (logements sociaux en location et en accession BRS) est en cours de réalisation.

Dans l'enveloppe urbaine, la commune a fait le choix de mobiliser une « dent creuse » de 6 ha, les terrains de l'ancien camping des Pins. Cet espace va permettre la réalisation d'un écoquartier méditerranéen d'environ 650 logements neufs, au cœur du périmètre du Projet Urbain et aux abords immédiats du centre ancien, des services, des commerces, des équipements, en connexion avec les espaces publics requalifiés, le Pôle d'Echanges Multimodal, les quais, la mer et les étangs.
Le projet d'écoquartier s'inscrit dans la volonté de développer une offre nouvelle d'habitat de haute qualité environnementale, avec une typologie variée et adaptée aux différents besoins, et une importante proportion de logements sociaux (de 25% à 35% selon les 3 tranches, dont les deux premières bénéficient du soutien de l'EPF Occitanie dans le cadre du portage foncier).
Dans le reste du centre-ville, les opportunités d'évolution de certains petits bâtiments en logements sociaux dans le cadre d'opérations de requalification sont à étudier. La commune a fait le choix d'intégrer dans son PLU en révision un quota de logement social (25%) pour toute opération comportant 4 logements ou plus.

Par ailleurs, afin de renforcer son attractivité résidentielle et permettre le maintien d'une population permanente dans des conditions d'habitat satisfaisantes, la commune entend définir un dispositif d'interventions ciblées, complémentaires à ceux déjà portés principalement par l'Etat et le Département.
L'objectif principal est de répondre aux besoins des habitants actuels et futurs en favorisant et accompagnant financièrement la rénovation des logements, en termes de confort et de performance énergétique, et leur adaptation au vieillissement et à la perte d'autonomie, permettant ainsi le maintien à domicile des personnes âgées.
La commune va s'appuyer à cet effet sur la réalisation d'une étude pré-opérationnelle d'amélioration de l'habitat qui sera portée par la Communauté de communes Terre de Camargue sur les 3 villes du territoire.
Cette étude permettra également de définir la pertinence d'instaurer un Permis de Louer sur certains secteurs et d'identifier des bâtiments pouvant potentiellement faire l'objet d'une réhabilitation lourde et intégrant la création de logements sociaux.
La Communauté de communes Terre de Camargue a par ailleurs mis en place mi 2023 un dispositif d'intervention « Coup de pouce logement » qui accompagne certains travaux de rénovation énergétique au titre des actions du PCAET Terre de Camargue, et réfléchit à le conforter.
Afin d'élargir l'offre de logements locatifs permanents sur le centre-ville, la commune entend également mobiliser les petits gisements existants, en accompagnant notamment la remise sur le marché des logements vacants.
Elle souhaite également travailler sur les possibilités et les outils permettant la réorientation d'une partie des locations saisonnières en locations à l'année.
L'accompagnement des particuliers dans les démarches d'information et de réalisation des travaux sera renforcé par de la communication et des évènements adaptés, ainsi qu'à terme par la création d'un service/guichet habitat par la Communauté de communes Terre de Camargue.
La dynamique engagée concernant la thématique de l'habitat s'accompagne d'actions visant à valoriser le cadre de vie du centre-ville, sa pratique, sa fonctionnalité, son accessibilité et son offre de services et de commerces du quotidien, qui se retrouvent dans les 3 autres orientations stratégiques de la convention d'Opération de Revitalisation du Territoire.

Par ailleurs, afin de répondre aux besoins spécifiques résultant du vieillissement de la population et de la proportion grandissante de personnes âgées vivant seules, la commune a fait le choix de porter l'évolution de la résidence Christophe Colomb (9 logements sociaux communaux), située en centre-ville, en structure d'habitat inclusif. Tout en permettant le maintien dans un logement individuel, cette forme d'habitat permet de rompre l'isolement des personnes âgées en leur proposant un cadre de vie sociale de proximité.
La création d'autres structures de ce type, habitat inclusif ou habitat partagé, est en réflexion, notamment dans le cadre du futur écoquartier.
La commune souhaite également se pencher sur la question des solutions à mettre en œuvre pour le logement des travailleurs saisonniers, afin de contribuer au dynamisme commercial du centre-ville et à son attractivité globale. Une étude sera réalisée à cet effet en 2024.

L'ensemble de ces actions et réflexions s'inscrivent en adéquation avec les orientations définies dans le cadre de l'élaboration volontaire, en cours, du Programme Local de l'Habitat de la Communauté de communes Terre de Camargue.

Axe 2 - Commerce, économie locale, tourisme et emploi

Rappel des principaux enjeux :
- renforcer l'attractivité marchande du centre-ville
- associer les acteurs du commerce et de l'artisanat à la démarche de revitalisation du centre-ville et les accompagner dans leur activité
- maintenir et conforter l'équilibre de l'offre commerciale entre la dimension permanente et la dimension touristique
- maintenir et conforter l'équilibre de l'offre commerciale entre le centre-ville et la périphérie
- embellir et valoriser le parcours marchand et de déambulation
- agir sur les facteurs générateurs de fréquentation et animer le centre-ville
- favoriser le développement économique et l'accueil d'entreprises pourvoyeuses d'emplois
- poursuivre la dynamique touristique

Orientation stratégique 2 :
Renforcer l'attractivité marchande du centre-ville et son dynamisme économique, en maintenant et confortant sa dimension commerciale de proximité, en accompagnant les professionnels, en valorisant et animant le parcours marchand, et en développant plus globalement le potentiel économique et touristique de la commune

Les actions prévues dans le plan d'action au titre de l'orientation stratégique 2 sont à ce jour au nombre de 10, dont 6 actions matures. La liste des actions pourra être complétée et ajustée.

La réalisation des phases 1 et 2 du diagnostic de l'appareil commercial du centre-ville de Le Grau du Roi et les éléments recueillis en parallèle sur le fonctionnement du tissu économique local ont permis de confirmer certains ressentis et d'affiner les actions prioritaires destinées à renforcer le dynamisme commercial du centre-ville et son attractivité marchande et globale.
La commune souhaite maintenir l'équilibre et la complémentarité entre le centre-ville et les autres pôles commerciaux de la commune, dont le premier est constitué par la zone du Port de Pêche.
Elle compte dans son centre-ville une très forte proportion de commerces saisonniers dédiés aux visiteurs, ce qui fait partie intégrante de son attractivité et de sa dynamique touristique. Des commerces de proximité, ouverts à l'année, sont également présents et permettent de répondre aux besoins des habitants permanents. Compte-tenu de certaines évolutions, une vigilance est nécessaire pour maintenir la vocation du centre-ville comme pôle commercial du quotidien pour les habitants, qu'ils résident en son sein ou dans le reste de la commune.
La commune souhaite éviter un glissement progressif vers une augmentation des commerces saisonniers ou des cafés-restaurants-snacks-glaciers au détriment des commerces de proximité ouverts à l'année, conforter la diversité de l'offre et favoriser une montée en gamme pour répondre aux attentes des habitants permanents et des visiteurs/touristes.
A cet effet, elle envisage la mise en place d'outils adaptés, parmi lesquels l'instauration d'un Périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat, lui permettant d'anticiper les évolutions du tissu commercial et de se rapprocher des vendeurs afin de leur proposer d'éventuels porteurs de projet dans des domaines d'activités en phase avec sa stratégie de redynamisation du centre-ville. Dans le cadre de l'Opération de Revitalisation du Territoire, la commune pourra en outre disposer d'un droit de préemption commercial et artisanal, applicable sur le Périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat. En cas d'identification d'une opportunité stratégique (activité spécifique à maintenir, emplacement géographique emblématique, etc), le droit de préemption pourra être mis en œuvre, soit directement par la commune, soit en étant délégué à un opérateur spécialisé, et ainsi favoriser l'installation de porteurs de projet choisis.
Par ailleurs, pour ne pas induire une concurrence supplémentaire, elle a fait le choix de réglementer l'installation des commerces dans le futur écoquartier.
Afin de diminuer la vacance saisonnière dans le centre ancien, une démarche incitative auprès des propriétaires pour qu'ils orientent leurs baux de préférence vers des commerces ouverts à l'année pourrait également être lancée et le dispositif des boutiques éphémères pourrait faire l'objet d'une expérimentation.
L'attractivité du centre-ville passe également par des interventions permettant de renforcer sa fréquentation, notamment par les habitants en dehors des périodes de forte affluence touristique.
La commune entend conforter la présence de pôles et l'organisation d'évènements générateurs de flux : équipements publics (comme la nouvelle médiathèque/salle des rencontres, le Pôle d'Echanges Multimodal), services (stationnements vélos, toilettes publiques, consignes, solutions de fidélisation de la clientèle, etc), parcours de la Cité de la Pêche et des Pêcheurs, animations supplémentaires.
Elle compte également agir sur l'embellissement du parcours marchand et de déambulation en centre-ville en agissant notamment sur la valorisation des espaces publics, la mise en œuvre d'une charte des terrasses et devantures

commerciales alliée au futur Règlement Local de Publicité, la végétalisation de certaines rues, l'amélioration de la signalétique, l'habillage des rideaux de fer inesthétiques des commerces fermés de manière saisonnière, etc
Les questions du stationnement et de l'accessibilité par modes doux, ainsi de l'accessibilité de l'espace public et des commerces pour les Personnes à Mobilité Réduite, sont également présentes dans les réflexions.

Afin de mener à bien ces actions, la commune souhaite également améliorer le dialogue et le partenariat avec les acteurs du commerce et de l'artisanat, qui constituent des partenaires incontournables de la démarche de revitalisation, et renforcer leur accompagnement, en mobilisant ses services municipaux dédiés et en s'appuyant sur le futur manager de commerce en cours de recrutement, sur le service Développement économique de la Communauté de communes Terre de Camargue et sur les organismes partenaires dont la CCI et la CMA.
Cette démarche collaborative va se traduire par la création d'un groupe de travail avec les commerçants et artisans volontaires, afin d'échanger sur différentes thématiques et de coconstruire des actions, l'organisation de visites de terrain régulières par les élus, la mise en place d'une permanence régulière en mairie avec le manager de commerce et ponctuellement avec les élus dédiés.
Le renforcement de l'accompagnement des acteurs du commerce et de l'artisanat passe également par la création d'un livret numérique et/ou papier regroupant les informations pratiques et contacts utiles aux commerçants et artisans afin de faciliter leurs différentes démarches, l'organisation de réunions d'informations sur différentes thématiques et sur les dispositifs d'accompagnement et de financement des projets avec les organismes concernés, la poursuite des permanences régulières tenues localement par la CCI et la CMA dans le cadre des conventions de partenariat conclues avec la CC Terre de Camargue, le renforcement de l'accompagnement des porteurs de projet via le service Développement économique de la CC Terre de Camargue et le manager de commerce, la poursuite de l'accompagnement au recrutement des salariés permanents et saisonniers via le service emploi de la CC Terre de Camargue, l'étude et la mise en œuvre de solutions pour le logement des travailleurs saisonniers, le soutien aux actions collectives et à la valorisation des produits locaux, ou encore l'organisation de formations locales en réponse aux besoins exprimés par les commerçants et artisans.
La mise en place d'un Observatoire du commerce par la Communauté de communes Terre de Camargue, en lien avec la commune, va notamment permettre de capitaliser les données et les observations existantes, de réaliser des enquêtes annuelles, de suivre l'évolution du tissu commercial et artisanal et de mesurer l'impact des actions mises en œuvre, et de les ajuster le cas échéant.
Au niveau du développement économique global, la Communauté de communes Terre de Camargue souhaite mettre en place une stratégie dynamique visant à valoriser le territoire et à favoriser l'accueil de nouvelles entreprises pourvoyeuses d'emploi, en agissant notamment sur les pistes touchant au foncier économique, principal frein actuel. L'accompagnement des demandeurs d'emploi et l'accompagnement des entreprises dans leurs démarches de recrutement seront poursuivis.
En matière de développement touristique, la commune porte déjà une politique très dynamique. Son engagement dans une démarche de promotion du tourisme durable et du tourisme inclusif sera poursuivi, en lien avec les actions de préservation et de valorisation de son patrimoine historique et environnemental et avec sa politique en matière de stationnements et de mobilités.

Axe 3 - Mobilités, accessibilité et connexions

Rappel des principaux enjeux :
- renforcer l'accessibilité de la commune et du centre-ville
- apaiser la circulation automobile dans le centre-ville et repenser les stationnements
- favoriser le développement des modes de déplacement alternatifs à la voiture individuelle
- développer les aménagements et équipements en faveur des mobilités douces

Orientation stratégique 3 :
Renforcer l'attractivité du centre-ville et son accessibilité, en limitant la place de l'automobile, en améliorant les déplacements et en favorisant le développement d'un véritable système de mobilités durables, douces et partagées, au quotidien et en période touristique

Les actions prévues dans le plan d'action au titre de l'orientation stratégique 3 sont à ce jour au nombre de 9, dont 4 actions matures.
5 actions, dont 4 matures, inscrites au titre de l'orientation stratégique 4 contribuent également de manière significative au volet Mobilités, accessibilité et connexions, objet de l'orientation stratégique 3.

La liste des actions pourra être complétée et ajustée.

Compte-tenu de la configuration de son territoire, la commune de Le Grau du Roi place la question des mobilités au cœur de son projet de revitalisation. L'amélioration de l'accessibilité, des déplacements et des stationnements est un enjeu essentiel pour son développement durable, la qualité de son cadre de vie et son attractivité. Il s'agit de répondre à la fois aux besoins des habitants permanents et des usagers du territoire, aux enjeux de la transition écologique et aux difficultés de circulation et d'engorgement liées à la forte affluence touristique, qui dépasse largement le cadre de la seule saison estivale. La commune souhaite apaiser le centre-ville de la circulation automobile, favoriser le recours aux modes de déplacements alternatifs à la voiture individuelle (transports en commun, transports partagés, mobilités douces) et permettre les connexions entre eux.

Seules deux liaisons existent entre la rive droite et la rive gauche de la commune : le Pont tournant dans le centre ancien, et le Pont levant, en entrée de ville sur la RD62b. Cette configuration spécifique, à laquelle s'ajoute la présence d'un rond-point et d'un passage à niveau (en direction de Port Camargue et de l'Espiguette) génère la formation d'embouteillages très conséquents, notamment en période estivale. Afin de désengorger ce secteur, la commune a saisi le Département afin que puisse être étudiée la faisabilité de la création d'une trémie couverte comme nouveau point de franchissement passant sous le canal et la voie ferrée.
L'objectif de la commune est également d'éviter qu'en période d'affluence touristique les véhicules automobiles s'engouffrent dans le cœur de ville et elle souhaite à cet effet créer des parkings de délestage.
Dans le cadre du Projet Urbain, la requalification du secteur de la gare et l'aménagement du Pôle d'Echanges Multimodal (déplacement du quai ferroviaire voyageurs, gare routière, stationnements, services mobilités douces, etc) sont prévus, avec la création d'un parking silo de 300 à 400 places.
La présence de la gare à proximité immédiate du centre-ville, desservie par la liaison ferroviaire Nîmes/Le Grau du Roi, est un atout à optimiser : la commune souhaite que puissent être étudiées par la Région l'augmentation du cadencement et l'adaptation des horaires afin de répondre aux besoins des habitants et travailleurs du territoire et aux attentes des touristes.
Toujours dans l'optique de limiter le recours à l'automobile, et dans le cadre d'un portage par la Communauté de communes Terre de Camargue, la commune prévoit la mise en œuvre d'une navette urbaine dans le périmètre communal, desservant les différents quartiers de la ville, les pôles de services, équipements, commerces, emplois, les gares ferroviaire et routière.
Par ailleurs, dans le cadre de son projet de territoire et de son PCAET, une réflexion est engagée par la Communauté de communes Terre de Camargue sur la définition d'une stratégie des mobilités à l'échelle intercommunale, sur des thématiques complémentaires aux projets déjà portés par ses 3 communes membres, Le Grau du Roi, Aigues-Mortes et Saint-Laurent d'Aigouze. A ce titre, une étude d'opportunité va être réalisée, portant sur la mise en œuvre d'une navette intra-communautaire, d'un système de transport à la demande et la mise en place d'une application et d'aires de covoiturage.
Enfin, la place des mobilités douces est essentielle dans les projets de la commune.
Dans le cadre de la création et de la requalification des espaces publics sur le périmètre du Projet Urbain, qui couvre le centre-ville, des aménagements dédiés aux cheminements piétonniers et cyclables, couplés à de la désimperméabilisation/végétalisation, seront systématiquement prévus afin de créer une continuité depuis l'entrée de la ville et un maillage complet : allées de la gare, avenue Simone Veil, jardin du chemin de fer, quai Colbert, écoquartier, etc.
Sur le reste de la commune, d'autres aménagements sont envisagés, notamment en lien avec la continuité de la Via Rhôna : rive droite depuis le centre-ville jusqu'au Pont des Abîmes, via le quai du 19 mars 1962, le boulevard Jean Bastide et l'ancienne route de Carnon, ou encore sur le secteur de Port Camargue et le rond-point 2000.
En complément des cheminements et aménagements, la commune entend poursuivre l'implantation de stationnements vélos, simples et sécurisés, de bornes de recharge électriques et de petites stations de réparation/maintenance, et déployer une signalétique adaptée, afin de créer un véritable système vélo.

La commune envisage également de favoriser et poursuivre le déploiement d'un réseau de bornes de recharge pour les véhicules automobiles électriques.

Axe 4 - Cadre de vie, espaces publics, services et équipements, patrimoine, paysage, développement durable et vivre ensemble

Rappel des principaux enjeux :
- renforcer l'attractivité du centre-ville en tant que cadre de vie urbain et du vivre ensemble
- révéler le patrimoine emblématique et l'identité de la commune
- aménager et embellir les espaces publics
- conforter le rôle de centralité avec une offre de services et d'équipements qualitatifs
- intégrer les enjeux de la transition écologique et énergétique

Orientation stratégique 4 :

Renforcer l'attractivité du centre-ville, le cadre de vie des habitants et le potentiel touristique, en aménageant les espaces publics, en valorisant le patrimoine historique, urbain et paysager, en améliorant l'offre de services et d'équipements, au bénéfice de la qualité de vie et de la transition écologique

Les actions prévues dans le plan d'action au titre de l'orientation stratégique 4 sont à ce jour au nombre de 17, dont 13 actions matures. La liste des actions pourra être complétée et ajustée.

Afin de préserver son territoire et d'offrir un cadre de vie valorisé et de qualité, la commune de Le Grau du Roi souhaite agir sur son fonctionnement urbain et les espaces publics, qui permettent de relier les différents lieux et quartiers tout en créant des espaces de rencontre et de vivre ensemble.
Les principes généraux d'aménagement définis par la commune font une large place aux mobilités douces, à la désimperméabilisation des sols, à la végétalisation et à la création d'ilots de fraicheur, pour répondre aux impératifs de la transition écologique et de l'adaptation au changement climatique. Ils intègrent également la volonté de valoriser l'identité de la commune et d'offrir un cadre agréable aux usagers.
La commune inscrit également dans son projet de revitalisation la création de nouveaux équipements et services publics, afin de renforcer son offre à destination des habitants et des visiteurs, de conforter son rôle de centralité et de développer sa dimension touristique.
Elle souhaite par ailleurs que certains équipements publics puissent être rénovés et améliorés afin d'augmenter la qualité du service rendu, le confort des usagers et contribuer à la transition écologique et énergétique de son territoire.

Dans le centre-ville, la commune entend mener à bien différents projets d'embellissement, aménagement et création d'espaces publics : les allées de la gare, l'avenue Simone Veil et les abords de la gare avec le Pôle d'Echanges Multimodal, les espaces publics de l'ilot test de l'écoquartier, le jardin du chemin de fer, le quai Colbert. Ces projets s'inscrivent en connexion entre eux, avec le centre ancien, les quais, le pôle d'équipements du Repausset et le reste du futur écoquartier. Ils intègreront des cheminements piétonniers et cyclables, des espaces désimperméabilisés et végétalisés, pour certains des jeux pour enfants, et seront des espaces de déambulation et de convivialité.
La mise en œuvre des futurs Règlement Local de Publicité et Charte des terrasses et devantures commerciales, ainsi que la réflexion en cours sur un plan façades, participeront à la valorisation du parcours urbain et du cadre de vie du centre-ville.
La commune souhaite également poursuivre le projet de la Cité de la Pêche et des Pêcheurs, fil conducteur de la découverte et de la déambulation dans le cœur de ville. Dans un premier temps, un parcours scénographique pédagogique et ludique sera aménagé, reposant sur la mise en valeur de lieux emblématiques et la création d'espaces de rencontres et de partages autour du patrimoine et de la pêche. Dans un second temps, la commune envisage d'autres interventions : mise en valeur de la cabine du Pont tournant, aménagement du quai du 19 mars 1962, restauration de la villa Parry et aménagement de son jardin, etc.

La commune souhaite également renforcer l'offre, la qualité et l'attractivité des équipements publics situés dans le centre-ville. Les travaux de construction de la nouvelle médiathèque intercommunale et de la salle municipale des rencontres, dans le cadre d'un bâtiment partagé économisant du foncier, s'achèveront à l'automne 2024, offrant ainsi un nouvel équipement de très grande qualité et un nouveau lieu culturel et convivial à destination des habitants et des visiteurs/touristes.
Par ailleurs, afin de proposer aux enfants de la commune des structures d'accueil adaptées à l'évolution des attentes et à une grande qualité de service, la commune va mettre en œuvre le projet de regroupement des 2 écoles maternelles sur le site de l'école maternelle Eugénie Deleuze située aux abords du centre ancien. Elle prévoit des travaux d'aménagement, d'embellissement, de rénovation énergétique et de désimperméabilisation/végétalisation de la cour, pour offrir aux enfants et aux personnels des conditions d'usage et des locaux attractifs, adaptés et confortables, et répondant aux enjeux de la transition écologique et énergétique. Ce projet sera mené de concert avec la Communauté de communes Terre de Camargue, qui interviendra sur l'agrandissement et l'aménagement du restaurant scolaire intercommunal.
En parallèle, la commune souhaite créer une nouvelle structure, la Maison de la Petite enfance, dans les bâtiments de l'école maternelle Eric Tabarly, qui seront de fait libérés et se situent à Port Camargue. Ce projet nécessite des travaux d'aménagement et de rénovation, et permettra de regrouper les 2 multi-accueils existants, le RPE et d'augmenter la capacité globale d'accueil, notamment en lien avec la saisonnalité des emplois.

Par ailleurs, à la suite des audits énergétiques réalisés en 2022, la commune et la Communauté de communes Terre de Camargue réfléchissent aux interventions opportunes concernant la rénovation énergétique de leurs bâtiments publics.
Enfin, toujours concernant la transition énergétique, la commune va se pencher sur les possibilités d'installation d'ombrières photovoltaïques sur certains parkings, dont le parking du Palais des sports et de la Culture.

5.2.2 Plan d'action et calendrier de la commune de Le Grau du Roi

Le plan d'action découlant des orientations stratégiques comprend 46 actions, dont 30 actions matures.

Plan d'action et calendrier de la commune de Le Grau du Roi			Périmètre ORT		Type d'action			Lien	Calendrier**							Etat *	
N° action	Orientations stratégiques et actions PVD ORT Intitulé action	Porteur	oui	non	Etude	Dispositif	Opération	avec BCO	2022 pour mémoire	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Action mature	Action en réflexion
Axe 1 / Habitat et logement **Orientation stratégique :** **Renforcer l'attractivité résidentielle du centre-ville en accompagnant l'amélioration des logements et le développement d'une offre d'habitat attractive, accessible, diversifiée, performante au niveau énergétique, et adaptée aux besoins de la population actuelle et future**																	
GDR 1.01	Produire de nouveaux logements dans l'écoquartier méditerranéen	Commune Autres	x				x	x				x	x	x	x	x	
GDR 1.02	Réaliser une étude pré-opérationnelle d'amélioration de l'habitat	CCTC	x		x			x				x				x	
GDR 1.03	Renforcer la communication sur les dispositifs d'aide à la rénovation et à l'adaptation des logements	CCTC	x	x		x			x	x	x	x	x	x	x	x	
GDR 1.04	Mettre en place un service/guichet habitat	CCTC	x	x		x											x
GDR 1.05	Accompagner financièrement la rénovation énergétique des logements : Coup de pouce Logement	CCTC	x	x		x				x	x	x	x	x	x	x	
GDR 1.06	Favoriser la remobilisation et la remise sur le marché des logements vacants	Commune	x			x					x	x	x	x	x	x	
GDR 1.07	Réglementer les locations saisonnières / accompagner leur réorientation vers du logement permanent	Commune	x	x		x											x
GDR 1.08	Instaurer un permis de louer	Commune	x			x											x
GDR 1.09	Transformer la résidence Christophe Colomb en habitat inclusif pour les personnes âgées	Commune	x	x		x	x	x	x	x	x		x			x	
GDR 1.10	Réaliser une étude sur les besoins et les solutions pour le logement des travailleurs saisonniers	CCTC	x	x	x			x			x					x	
Axe 2 / Commerce, économie locale, tourisme et emploi **Orientation stratégique :** **Renforcer l'attractivité marchande du centre-ville et son dynamisme économique, en maintenant et confortant sa dimension commerciale de proximité, en accompagnant les professionnels, en valorisant et animant le parcours marchand, et en développant plus globalement le potentiel économique et touristique de la commune**																	
GDR 2.01	Réaliser une étude diagnostic de l'appareil commercial du centre-ville (phases 1 et 2)	CCTC	x		x			x	x	x	x					x	
GDR 2.02	Mettre en place un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat	Commune	x			x		x			x	x	x	x	x	x	
GDR 2.03	Renforcer le dialogue et le partenariat avec les commerçants et artisans et conforter le rôle du manager de commerce	Commune CCTC	x			x		x	x	x	x	x	x	x	x	x	
GDR 2.04	Développer l'accompagnement et la formation des commerçants et artisans	Commune CCTC	x	x		x		x	x	x	x	x	x	x	x	x	
GDR 2.05	Veiller et agir sur la vacance saisonnière	Commune	x			x	x										x
GDR 2.06	Aménager et embellir le parcours marchand (rideaux de fer)	Commune	x				x	x			x	x				x	
GDR 2.07	Aménager et embellir le parcours marchand (charte des terrasses et devantures commerciales)	Commune	x			x		x									x
GDR 2.08	Conforter et développer les animations	Commune	x			x	x	x									x
GDR 2.09	Créer un Observatoire du commerce	CCTC	x	x		x		x			x	x	x	x	x	x	
GDR 2.10	Mettre en œuvre une stratégie de développement économique	CCTC	x	x		x											x
Axe 3 / Mobilités, accessibilité et connexions **Orientation stratégique :** **Renforcer l'attractivité du centre-ville et son accessibilité, en limitant la place de l'automobile, en améliorant les déplacements et en favorisant le développement d'un véritable système de mobilités durables, douces et partagées, au quotidien et en période touristique**																	
GDR 3.01	Réaliser un diagnostic flash sur les mobilités douces en centre-ville	Commune	x		x				x							x	
GDR 3.02	Développer les cheminements, aménagements et équipements en faveur des mobilités douces	Commune	x	x			x	x			x	x	x	x	x	x	
GDR 3.03	Créer le Pôle d'Echanges Multimodal de la gare et un parking silo	Commune	x				x	x					x		x	x	
GDR 3.04	Augmenter la desserte ferroviaire entre Nîmes et Le Grau du Roi	Région	x	x		x		x									x
GDR 3.05	Mettre en œuvre une navette urbaine terrestre	CCTC Commune	x	x			x	x				x	x	x	x	x	
GDR 3.06	Créer une navette (fluviale ou ferroviaire ou terrestre) entre Aigues-Mortes et Le Grau du Roi	à définir	x	x			x										x
GDR 3.07	Créer des aires de covoiturage	Commune	x	x			x	x									x
GDR 3.08	Créer une aire de délestage pour le stationnement estival	Commune		x			x	x									x
GDR 3.09	Poursuivre le déploiement du réseau de bornes de recharge pour véhicules électriques	Commune	x	x			x										x
Axe 4 / Cadre de vie, espaces publics, services et équipements, patrimoine, paysage, développement durable et vivre ensemble **Orientation stratégique :** **Renforcer l'attractivité du centre-ville, le cadre de vie des habitants et le potentiel touristique, en aménageant les espaces publics, en valorisant le patrimoine historique, urbain et paysager, en améliorant l'offre de services et d'équipements, au bénéfice de la qualité de vie et de la transition écologique**																	
GDR 4.01	Aménager les espaces publics de l'ilot test de l'écoquartier	Commune	x				x	x				x				x	
GDR 4.02	Créer les allées de la gare	Commune	x				x	x			x					x	
GDR 4.03	Créer le jardin du chemin de fer	Commune	x				x	x				x				x	
GDR 4.04	Requalifier et aménager l'avenue Simone Veil	Commune	x				x	x				x				x	
GDR 4.05	Requalifier et aménager le quai Colbert, le quai Général de Gaulle et la rue Rédarès	Commune	x				x	x									x
GDR 4.06	Mettre en œuvre un plan façades	Commune	x			x		x									x
GDR 4.07	Mettre en œuvre un Règlement Local de Publicité	Commune	x	x		x		x			x	x	x	x	x	x	
GDR 4.08	Poursuivre la création du parcours de découverte de la Cité de la Pêche et des Pêcheurs	Commune	x				x	x			x	x	x	x	x	x	
GDR 4.09	Créer la nouvelle médiathèque intercommunale	CCTC	x				x	x			x					x	
GDR 4.10	Créer la salle polyvalente des rencontres	Commune	x				x	x			x					x	
GDR 4.11	Regrouper les écoles maternelles en centre-ville et créer une Maison de la petite enfance	Commune	x	x			x	x				x				x	
GDR 4.12	Rénover énergétiquement l'école Eugénie Deleuze	Commune	x				x	x				x				x	
GDR 4.13	Réaménager le restaurant scolaire Eugénie Deleuze	CCTC	x				x	x				x				x	
GDR 4.14	Désimperméabiliser et végétaliser les cours d'école	Commune	x	x			x	x				xT1	xT2			x	
GDR 4.15	Installer des ombrières photovoltaïques sur le parking du Palais des sports et de la culture	Commune	x	x			x	x				x				x	
GDR 4.16	Rénover énergétiquement les bâtiments publics communaux	Commune	x	x			x	x									x
GDR 4.17	Rénover énergétiquement les bâtiments publics intercommunaux	CCTC	x	x			x	x									x
* Seules les actions matures à mi décembre 2023 (actions engagées ou dont l'engagement est programmé) font l'objet de fiches actions en annexe 2 **Pour les opérations, le calendrier indique l'année prévisionnelle de livraison des travaux													46 actions, dont 30 actions matures				

<u>Article 6</u> : Délimitation des secteurs d'intervention de l'ORT

La présente Opération de Revitalisation du Territoire définit 2 secteurs prioritaires d'intervention, qui comprennent les centres-villes des communes d'Aigues-Mortes et Le Grau du Roi.

Ces périmètres ont été délimités sur la base des éléments de diagnostic, des enjeux identifiés et de la stratégie portée par les communes, en tenant compte de différents critères :

- l'organisation du tissu urbain

- l'histoire et l'esprit des lieux

- le patrimoine historique

- l'identité architecturale et paysagère

- les espaces publics majeurs et leur connexion

- la fonction de centralité en matière d'équipements et de services

- la fonction commerciale de proximité et du quotidien

- la fonction économique et d'emploi

- la dimension touristique et saisonnière

- les pratiques, besoins et attentes de la population permanente

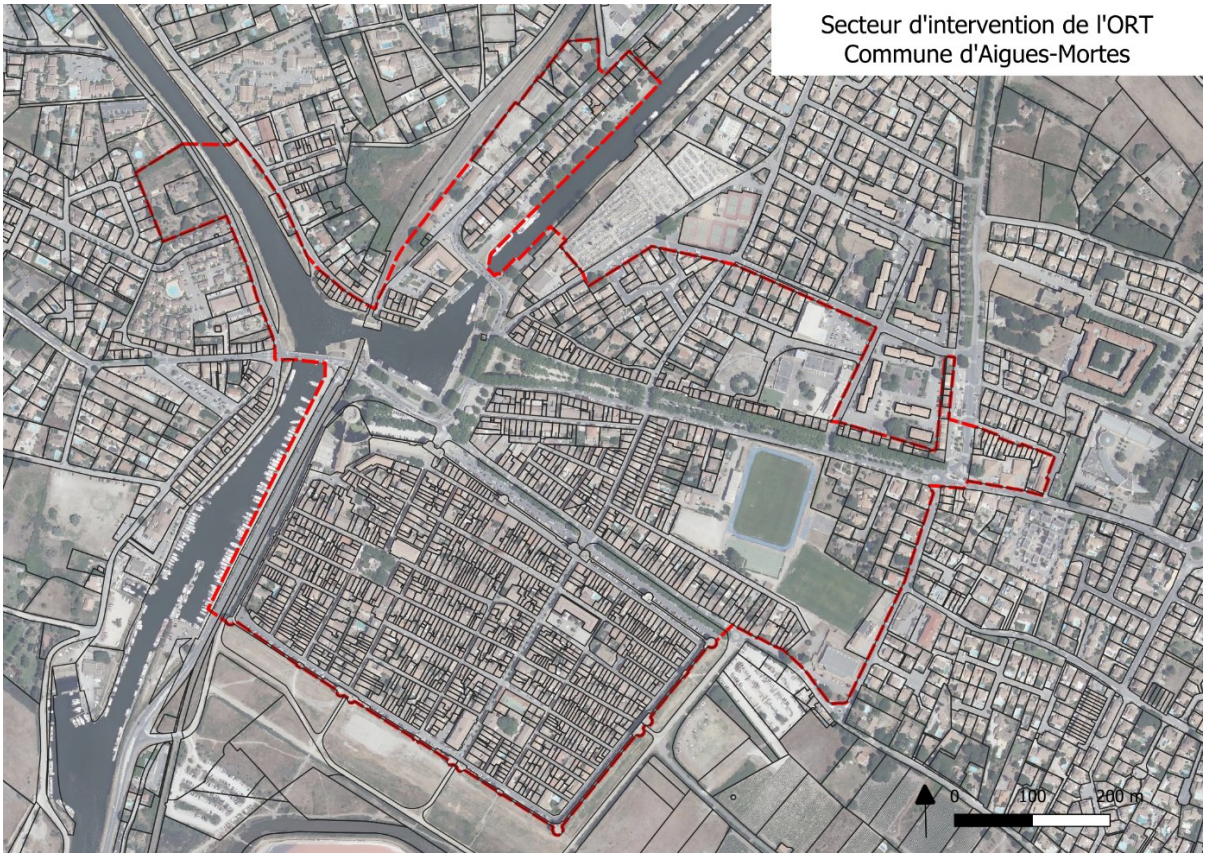
- la cohésion sociale et le vivre ensemble

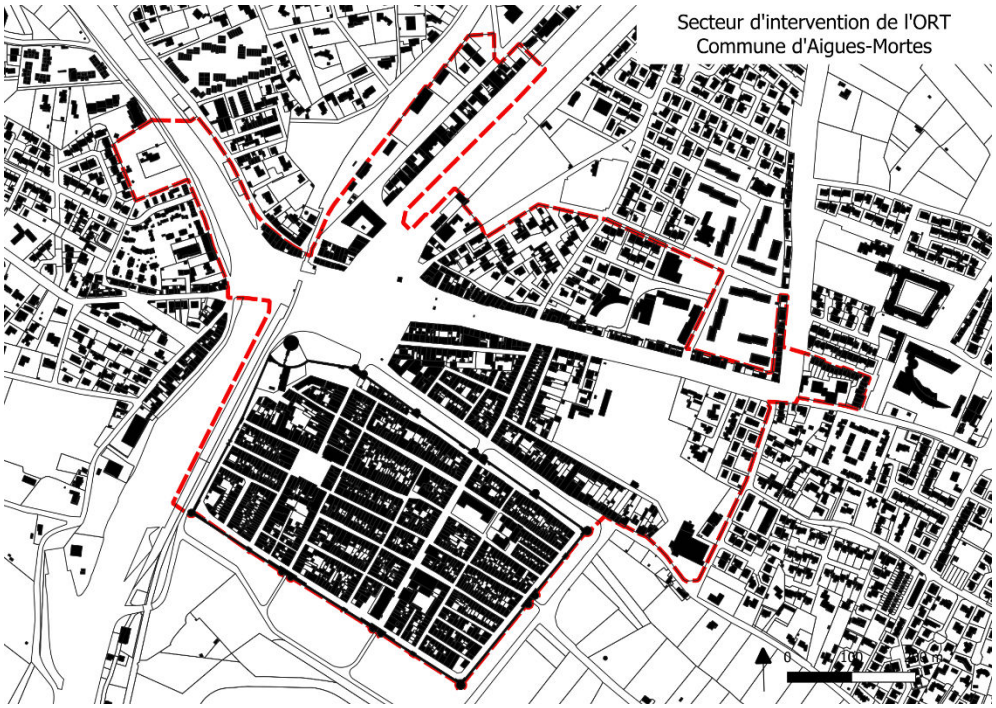
- la transition écologique, énergétique et le développement durable

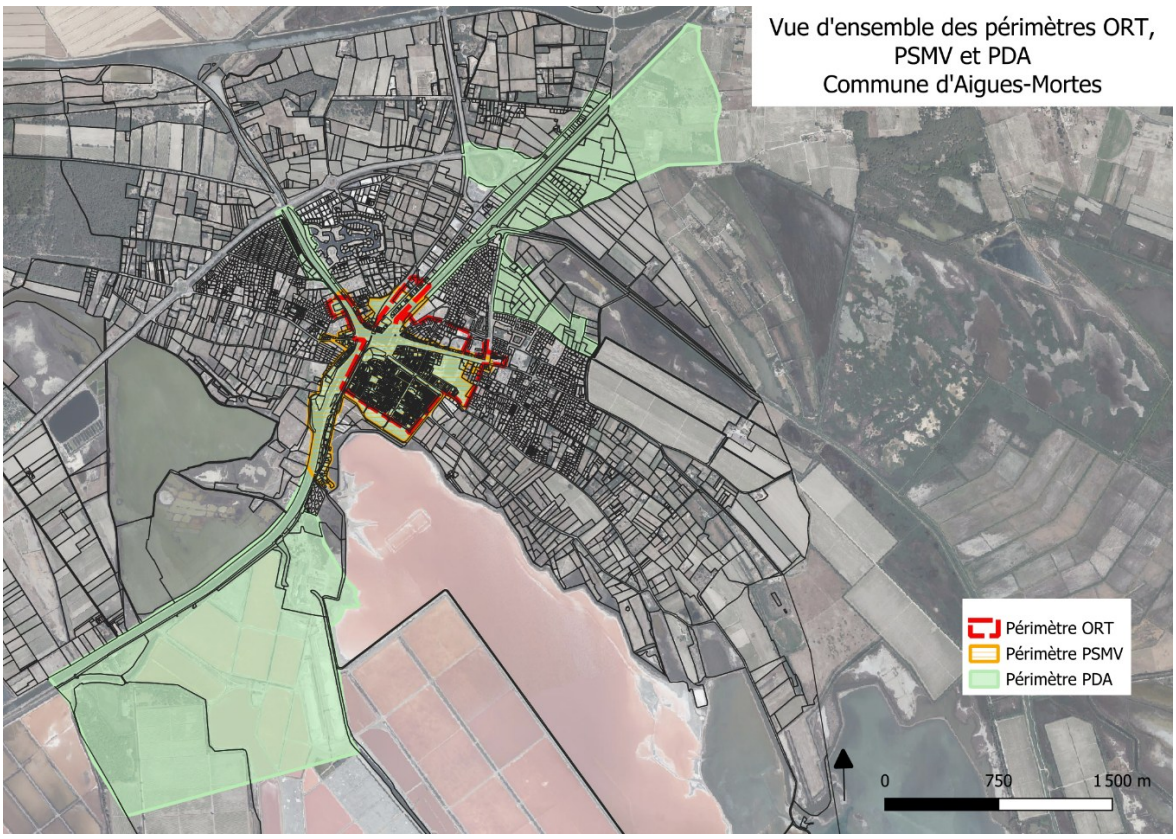
- le potentiel d'évolution en matière principalement d'offre nouvelle de logement et de rénovation de l'habitat ancien, de requalification et de valorisation des espaces publics, d'amélioration des déplacements, et d'offre d'équipements, services et commerces.

- les éléments liés aux prescriptions et périmètres réglementaires et patrimoniaux.

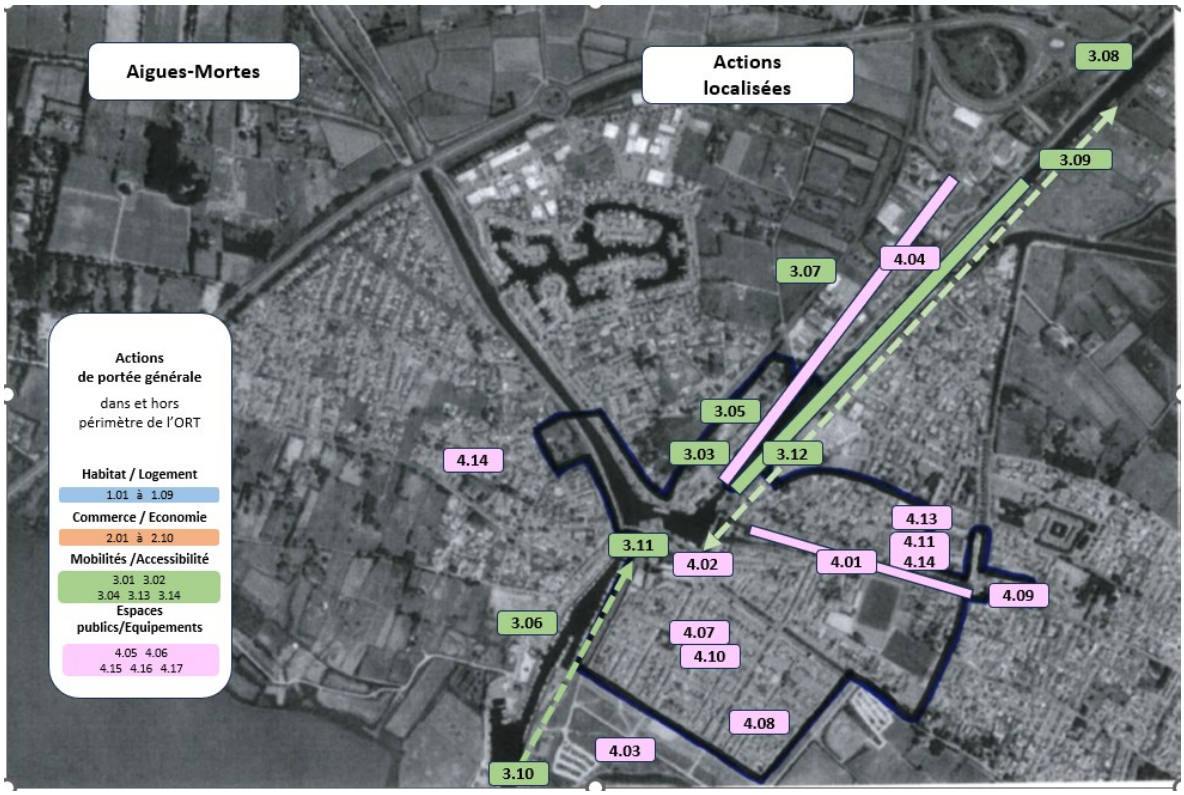
6.1 Aigues-Mortes



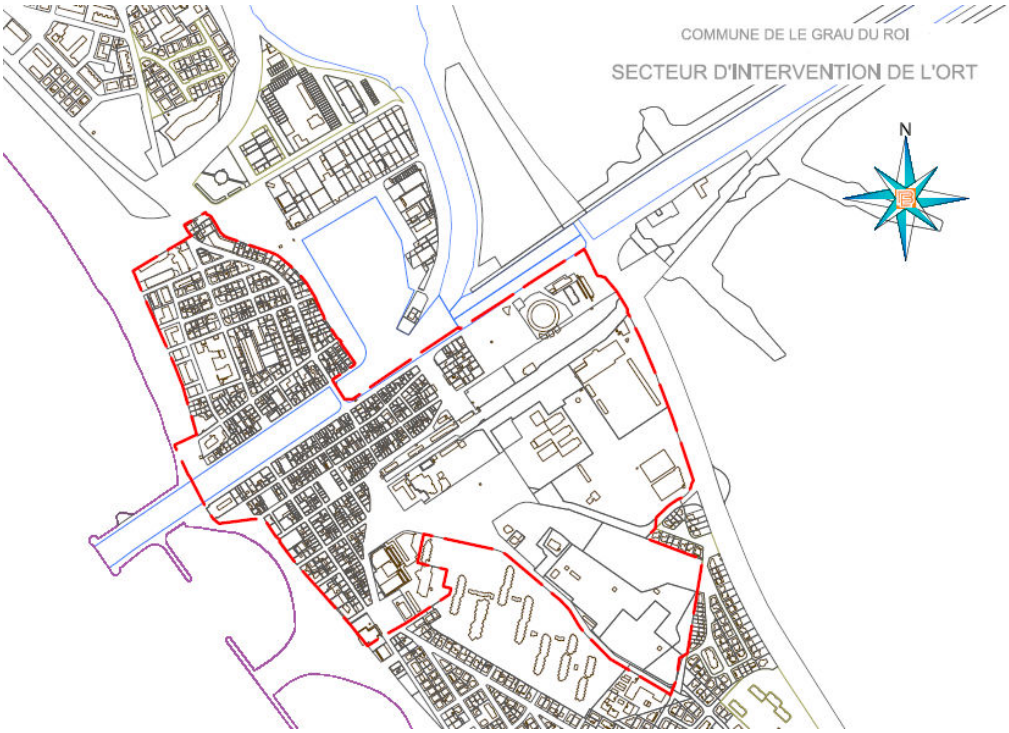




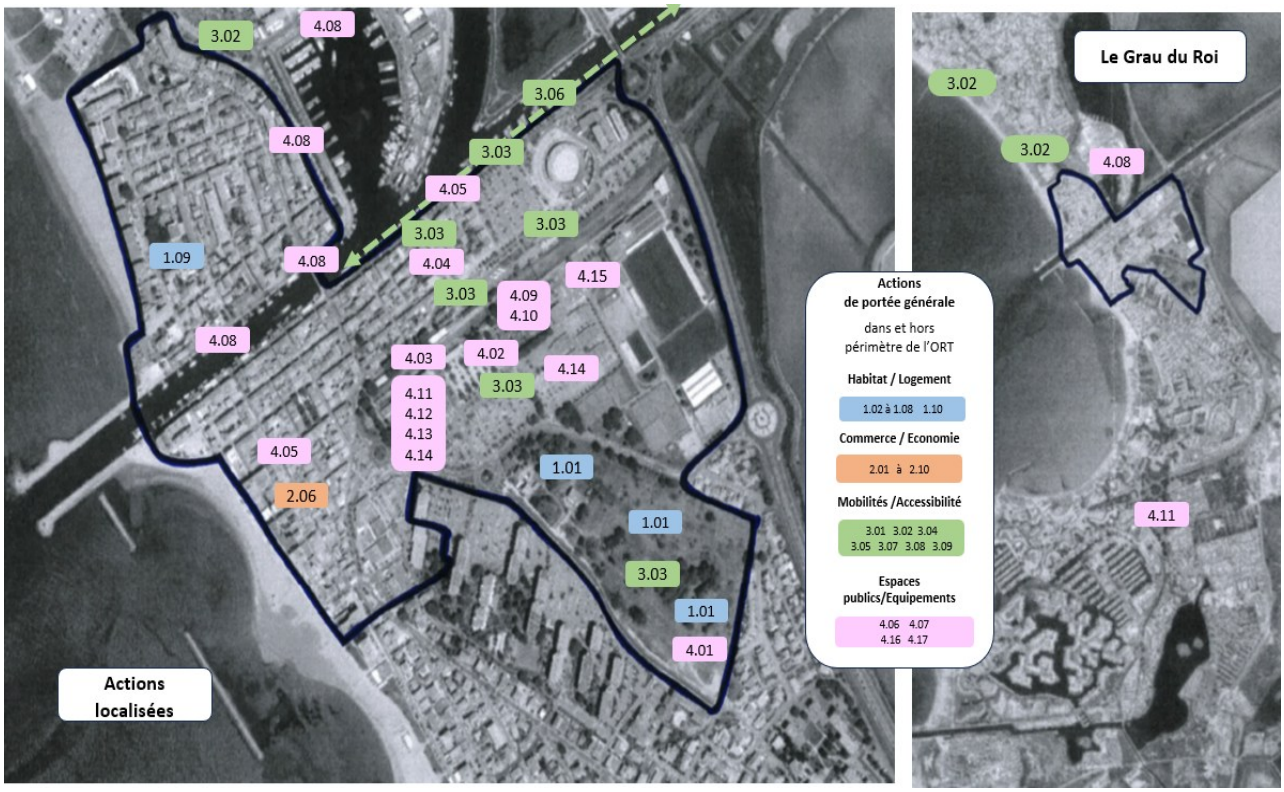
Localisation des actions



6.2 Le Grau du Roi



Localisation des actions



<u>Article 7</u> : Autres dispositions applicables

Certains outils juridiques nécessitent que la convention d'ORT les mette en œuvre ou en précise leur application. Ainsi eu égard à la stratégie et au projet de revitalisation poursuivis, les communes d'Aigues-Mortes et Le Grau du Roi décident d'activer ou non les outils suivants :

Activation des outils juridiques	**Aigues-Mortes**	**Le Grau du Roi**
Encadrement des baux commerciaux En application de l'article L303-2 du Code de la Construction et de l'Habitation, dans les centres-villes inclus dans le secteur d'intervention, les baux relatifs à un local commercial conclus postérieurement à la signature de la convention ne peuvent porter que sur ce local dans les immeubles qui abritent à la fois un ou plusieurs locaux commerciaux ainsi que des locaux destinés à l'habitation (interdiction des baux mixtes), à l'exception des locaux destinés au fonctionnement des activités commerciales et artisanales et du local destiné à l'habitation occupé par le commerçant ou l'artisan qui exerce son activité professionnelle au rez-de-chaussée.	**Non**	**Non**
Interdiction ciblée de travaux En application de l'article L303-2 du Code de la Construction et de l'Habitation, dans les centres-villes inclus dans le secteur d'intervention, sont interdits postérieurement à la signature de la présente convention les travaux qui conduisent, dans un même immeuble, à la condamnation de l'accès indépendant aux locaux ayant une destination distincte de l'activité commerciale ou artisanale.	**Oui**	**Non**
Seuils pour les exemptions d'AEC En application de l'article L752-1-1 du Code de Commerce, sont soumis à autorisation d'exploitation commerciale les projets mentionnés aux 1° à 6° de l'article L752-1 du même Code situés dans un secteur d'intervention incluant un centre-ville et dont la surface de vente est égale ou supérieure à 5000 m² ou, pour les magasins à prédominance alimentaire, égale ou supérieure à 2500 m².	**Oui**	**Oui**

En application de l'article L.303-2 du CCH (10° du III), l'autorité compétente en matière de PLU s'engage à procéder aux modifications du dit document, approuvé ou en cours d'approbation, nécessaires à la mise en œuvre des plans, projets ou actions prévus par la présente convention. En cas de transfert de cette compétence à l'EPCI en application de l'avant-dernier alinéa de l'article L.5211-17 du code général des collectivités territoriales, celui-ci se substitue à la commune concernée par cet engagement

Article 8 : Suivi et évaluation

Tant que le programme Petites villes de demain est en vigueur, son suivi est celui précisé aux articles 7 et 8 de la convention cadre PVD et vaut suivi de l'ORT.

En application de l'article L.303-2 CCH, l'ORT fera l'objet d'un bilan annuel et d'une évaluation quinquennale sur la base des indicateurs de suivi déterminés dans les fiches actions figurant en annexe 2 de la convention cadre PVD.

Article 9 : Publication et traitement des litiges

La présente convention d'ORT entre en vigueur à compter de sa date de signature.

La convention sera publiée au registre des délibérations et au registre des actes de l'exécutif des communes d'Aigues-Mortes et de Le Grau du Roi, et au registre des délibérations et au registre des actes de l'exécutif de la Communauté de communes Terre de Camargue, à des fins de conservation et d'information du public.

Elle sera également transmise pour information à la Direction départementale des Finances publiques du Gard par les collectivités signataires et à l'Agence Nationale de la Cohésion des Territoires par l'Etat.

La présente convention est régie par le droit français.
En cas de contestation, litiges ou autres différends éventuels sur l'interprétation ou l'exécution de la convention, les parties s'efforceront de parvenir à un règlement à l'amiable entre elles.

A défaut, et préalablement à l'engagement de toute action contentieuse et sous réserves des dispositions prises au titre des articles précédents, les parties s'engagent à recourir à la médiation en application des articles L 213-1 du code de la justice administrative du différend qui les oppose et de saisir le président du Tribunal administratif de Nîmes à l'effet d'organiser la mission de médiation et de désigner la ou les personnes qui en seront chargées.
En cas d'échec d'une solution amiable, tout litige ou contestation auxquels la présente convention pourrait donner lieu tant sur sa validité que sur son interprétation, son exécution ou sa réalisation, sera soumis aux tribunaux compétents du ressort du tribunal administratif de Nîmes.

Signé le 19 DEC. 2024
par :

L'Etat, représenté par le Préfet du Gard, Monsieur Jérôme BONET	
La Région Occitanie, représentée par sa Présidente, Madame Carole DELGA	Le Département du Gard, représenté par sa Présidente, Madame Françoise LAURENT-PERRIGOT
La Banque des Territoires, représentée par son Directeur régional Occitanie, Monsieur Patrick MARTINEZ	L'Etablissement Public Foncier d'Occitanie, représenté par sa Directrice générale, Madame Sophie LAFENETRE
Christine Pujol Noël Directrice Territoriale	Pour la Directrice générale, et par délégation,
Le Pôle d'Equilibre Territorial et Rural Vidourle Camargue, représenté par son Président, Monsieur Pierre MARTINEZ	La Communauté de communes Terre de Camargue, représentée par son Président, Monsieur Robert CRAUSTE
Syndicat Mixte PETR Vidourle Camargue	
La commune d'Aigues-Mortes, représentée par son Maire, Monsieur Pierre MAUMEJEAN	La commune de Le Grau du Roi, représentée par son Maire, Monsieur Robert CRAUSTE