Communauté de communes
Terre de CAMARGUE
www.terredecamargue.fr

Communauté de Communes Terre de Camargue

Programme Local de l'Habitat 2025-2030

Programme d'actions territorialisées

Mai 2025

Cadre législatif

Le présent volet territorialisé du Programme Local de l'Habitat 2025-2030 de la Communauté de communes Terre de Camargue définit : « Les objectifs quantifiés par typologie de logement à réaliser ou à mobiliser et notamment ceux destinés aux personnes mentionnées au II de l'article L. 301-1, la localisation de l'offre nouvelle de logement et d'hébergement dans chaque commune et, le cas échéant, secteur géographique défini au sein du territoire couvert par le programme local de l'habitat. »

Article R302-1-3 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Introduction ..... p. 04

A/ Cadre général ..... p. 04
- 1.1 Evaluation des besoins en logements ..... p. 08
- 1.2 Répartition des objectifs de production ..... p. 08
- 1.3 La répartition de la production de logements locatifs sociaux ..... p. 14

B/ Objectifs territorialisés ..... p. 12
- CC Terre de Camargue ..... p. 12
- Aigues Mortes ..... p. 14
- Le Grau-du-Roi ..... p. 18
- Saint-Laurent-d'Aigouze ..... p. 22

A - Cadre général

1 / Évaluation des besoins en logements

Le Programme Local de l'Habitat évalue le nombre de logements à réaliser pour la période 2025-2030.

Au total, l'objectif de mises en chantier dans la CCTC est de 179 par an, soit environ 1 074 logements en 6 ans.

Cet objectif s'appuie sur plusieurs éléments de contexte, analyses et études :

- Une croissance démographique de 0,37% par an en moyenne à l'échelle de la CCTC entre 2015 et 2021,
- Un rythme de d'environ 53 logements mis en chantier par an entre 2018 et 2023.
- Une évaluation des besoins en logements selon la méthode dite du « point mort » (détaillée à partir de la page suivante).
- Un observatoire des sites et projets permettant d'identifier le potentiel de mises en chantier pour la période 2025-2030.
- Un Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Sud Gard (horizon 2030) qui fixe un objectif de croissance démographique de 1% par an. La notion de compatibilité entre le SCoT et le PLH implique un objectif de croissance démographique proche entre les deux documents.

Pour rappel, le SCoT Sud Gard est en révision et les premiers éléments concernant la croissance démographique la situent entre 0,1% et 0,3% actuellement et pour les années à venir.

Le SCoT Sud Gard devant être opposable maximum en février 2027, le PLH devra, selon la loi, être compatible avec les nouveaux éléments du SCoT dans les 3 ans après l'approbation du nouveau SCoT (en 2030 au plus tard). Quant aux PLU, ils devront être compatible avec la loi et le SCoT en février 2028).

Objectif de production de nouveaux logements pour un taux de croissance de 0.8%/an

Croissance démographique

environ + 0,8 % /an

Population en 2030

~22 700 habitants

Objectif de production

179 logts/an

1.1 Les besoins en logements à population constante (le « point mort »).

Différents phénomènes contribuent à l'augmentation des besoins en logements à population constante (le « point mort ») et sont : le désserrement des ménages (la diminution du nombre moyen de personnes par ménage), le renouvellement du parc de logements (la différence entre le nombre des logements démolis et celui des logements construits), l'évolution des résidences secondaires et des logements vacants. Ces phénomènes sont détaillés dans les paragraphes suivants.

On peut calculer les besoins en logements à population constante (le «point mort») à partir de l'estimation de la somme de ces phénomènes. Il en résulte que, même si la population de la CCTC n'augmentera pas d'ici fin 2030, presque la moitié (47%) des nouveaux logements produits seront nécessaires pour le maintien sur le territoire de la population actuelle. Chaque nouveau logement supplémentaire contribuera à l'accueil de nouveaux arrivants, donc à la croissance démographique.

Le desserrement des ménages

Il s'agit de la **baisse du nombre de personnes par ménage**, observée de manière continue dans la CCTC comme dans le Gard, en Occitanie et dans toute la France métropolitaine depuis la seconde guerre mondiale.

En 2009, le ménage moyen de la CCTC comptait 2,13 personnes. En 2020, ce chiffre est de 2 et semble se stabiliser, même si l'on peut vraisemblablement envisager d'ici la fin du PLH une baisse jusqu'à 1,95 personnes en moyenne par ménage, étant donné la tendance baissière due à l'augmentation du nombre des personnes âgées constatée (cf. diagnostic).

Le desserrement des ménages est principalement lié à la baisse du nombre moyen d'enfants par ménage, aux ruptures familiales plus fréquentes (séparations, divorces…), au vieillissement de la population qui accroît le nombre de personnes vivant seules (veuvage), aux familles qui se forment plus tard qu'auparavant.

La conséquence est un besoin de production de logements à population constante qu'on estime à 29 logements/an (54 logts/an entre 2014 et 2020).

Le renouvellement du parc de logements

Cette notion renvoie à la création ou à la disparition de logements à partir du bâti existant (transformations de logements à partir de locaux commerciaux et inversement, division de logements, désaffection, démolitions...). Selon les cas, le renouvellement peut augmenter ou diminuer le besoin en nouveaux logements : par exemple, la division d'une maison de ville en deux ou trois logements ou la transformation d'un garage en habitation diminue le besoin en construction neuve, tandis que la désaffection, la démolition ou la transformation d'un logement en local d'activité augmente ce besoin.

L'importance du renouvellement est liée à l'ancienneté et à la qualité du parc de logements, mais également, de manière conjoncturelle, à l'existence de politiques publiques en faveur de la réhabilitation du bâti ancien. Le renouvellement devrait permettre d'améliorer le parc en remplaçant des logements dégradés et/ou inadaptés au marché par des logements neufs.

La tension sur le marché immobilier est très forte dans le territoire de la CCTC. On constate aussi un phénomène de transformation de résidences principales en résidences secondaires, en logements loués à la nuitée sur les plateformes en ligne, etc. Toutefois, avec le soutien et l'action publiques, ces phénomènes pourront être encadrés et aussi compensés par la production de logements à partir du bâti existant (par ex. la démolition d'une maison et son remplacement par un petit immeuble collectif). Avec l'intervention publique, ces deux phénomènes peuvent en quelque sorte s'équilibrer. On estime alors un besoin de seulement 2 logements/an pour compenser le renouvellement du parc pour les six années à venir.

L'évolution des logements occupés de manière occasionnelle

L'évolution du parc de résidences secondaires ou occasionnelles a un impact sur les besoins en logements et les volumes de construction. Quand leur nombre baisse, cela signifie généralement que certaines résidences secondaires sont réutilisées et transformées en résidences principales, et c'est autant de logements en moins à construire. Si leur nombre augmente, il s'agit de résidences principales transformées en résidences secondaires, ou bien qu'une part de la construction neuve est constituée de résidences secondaires. En Terre de Camargue, le parc de résidences secondaires et occasionnelles a fortement augmenté entre 2014 et 2020 (+ 824 unités), passant de 65,9% à 66,4% du parc de logements (source : INSEE). En effet, on constate la forte rentabilité des logements loués à la nuitée et la transformation de résidences principales en résidences secondaires. Il faudra alors construire des logements pour compenser cette perte de résidences principales et répondre aux besoins en logements permanents. Ce PLH part de l'hypothèse selon laquelle cette tendance demeurera très forte, mais prend en compte aussi la volonté de la CCTC de la contrer avec notamment des actions de sensibilisation auprès des propriétaires bailleurs pour louer à l'année, des actions favorisant les projets en résidence principale, etc. Le solde entre ces deux tendances est estimé à 62 logements à produire par an pour compenser la hausse des logements sous-occupés.

L'évolution de la vacance

Selon l'INSEE, la part des logements vacants est passée de 2,7% en 2014 à 1,8% en 2020 selon l'INSEE. En Terre de Camargue, la vacance est particulièrement faible (1,8% du parc de logements en 2020) et la vacance structurelle (plus de 2 ans) ne concernait que 300 logements en 2021 (sur 31 901 logements, y compris les résidences secondaires, source : Fichiers Fonciers). Ce PLH fait l'hypothèse d'une continuité de ce phénomène et estime un solde annuel de -8 logements vacants par an.

1.2 Besoins en logements pour l'accueil de nouveaux arrivants

Entre 2015 et 2021, la population de la CCTC a augmenté de près de 0,4% par an, grâce à un solde migratoire positif (2,1%) qui a compensé un solde naturel négatif (-1,1%/an). Le solde migratoire a pu être positif grâce à une période (2013-2017*) où la dynamique de construction neuve de logements était assez positive, avec 123 logements mis en chantier par an en moyenne, soit 618 en cinq an.

En 2018-2023, on constate une forte baisse du volume de logements produits par rapport à la période 2014-2018. Le diagnostic du PLH montre que sur le territoire de la CCTC, on a construit en moyenne 53 logements par an entre 2018 et 2023, soit 316 logements en 6 ans. Il s'agit donc pour la période 2025-2030 de renforcer et réorienter la dynamique de construction.

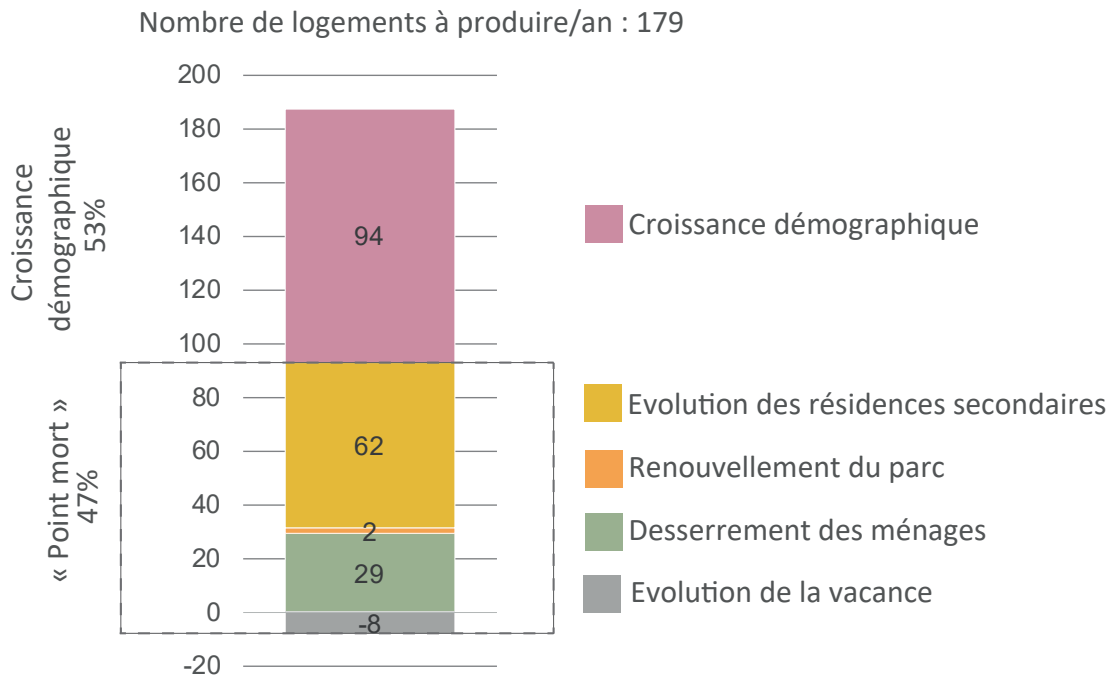
L'objectif, pour la période 2025-2030 sera de produire 179 nouveaux logements par an en moyenne, ce qui permettra de répondre aux besoins à population constante et d'accueillir des nouveaux habitants pour une croissance annuelle moyenne de la population estimée à environ 0,8 % (TVAM), avec environ 22 700 habitants projetés début 2031.

Approuvé en 2019, le SCoT Sud Gard prévoit une croissance démographique de l'ordre de 1% en moyenne par an à l'échelle du territoire du SCoT et la réalisation de 138 logements en moyenne par an sur le territoire de la CCTC entre 2018 et 2030 (1800 logements en 13 ans). La période 2018-2023 montrant un faible rythme de construction (54 logements mis en chantier par an en moyenne), l'objectif de construction fixé dans ce PLH de 179 logements à réaliser par an en moyenne, s'explique par une volonté locale de « rattrapage » permettant de répondre à la demande endogène et à celle des ménages qui souhaitent s'installer sur le territoire de la CCTC.

Lissée sur 13 ans, la moyenne de construction neuve de logements au sein de la CCTC serait alors d'environ 116 logements/an, soit 84% de l'objectif préconisé par le SCoT Sud Gard pour la CC Terre de Camargue.

* En moyenne, il faut 2 ans pour qu'un logement mis en chantier soit occupé.

L'origine des besoins en logements à produire dans la CC Terre de Camargue



Pour pallier le ***desserrement des ménages****, la production de logements sur le territoire doit être d'environ 29 logements par an (54 entre 2014 et 2020).*

62 logements par an vont être nécessaires pour ***répondre à la hausse du nombre de résidences secondaires et meublés de tourisme****. En effet, selon l'INSEE, on constate une augmentation de + 824 résidences secondaires et logements occasionnels entre 2014 et 2020 (soit 137 par an en moyenne). Cette augmentation peut à la fois être liée à l'augmentation des résidences secondaires neuves (commercialisation de nouveaux logements achetés comme résidences secondaires), mais également de résidences principales transformées en résidences secondaires ainsi qu'en meublés de tourisme.*

Concernant le ***renouvellement du parc****, le solde entre logements disparus et logements apparus au sein du parc sera presque nul, par effet d'aubaine. Il faudra compenser avec seulement 2 logts/an.*

En continuité avec la dynamique de resorbtion de la vacance constatée dans le PLH, mais aussi compte tenu d'un nombre plus faible de logements vacants, ce PLH fait l'hypothèse d'une ***baisse du nombre de logements vacants****, estimée à -8 logements vacants par an. La vacance est particulièrement faible sur le territoire (1,8% du parc de logements en 2020) et la vacance structurelle (plus de 2 ans) ne concernait que 300 logements en 2021 (sur 31 901, total qui inclut les résidences secondaires).*

Pour permettre une ***croissance démographique*** *de l'ordre de 0,8% en moyenne par an, il faudra produire 94 logements par an, en plus de la production nécessaire pour le maintien des ménages actuels sur le territoire.*

Sources : Insee RG 2014 et 2020 ; Sit@adel, DREAL Occitanie, fichiers fonciers, LOVAC, calculs A'U.

2/ La répartition de la production par communes

L'objectif du Programme local de l'habitat est de développer une meilleure maîtrise de la production de logements au sein de son territoire et notamment des modes d'accession/occupation (locatif, accession, locatif aidé...).

Ainsi, le PLH 2025-2030 fixe un objectif de production de 179 logements neufs par an en moyenne sur 6 ans et le précise par commune (cf. tableau ci-dessous). Il en découle un taux de croissance à l'échelle de la CCTC et à horizon 2030 proche de 0,8% par an en moyenne, ce qui correspond à environ 280 nouveaux habitants accueillis par an en moyenne sur la période du PLH.

A l'échelle du SCoT, les besoins à population constante (le « point mort ») ont été estimés à 40% de la production neuve de logements. Dans la CCTC, on estime à 47% la production de logements répondant aux besoins endogènes («point mort»), soit presque la moitié de la production globale.

Le SCoT définit une armature urbaine du territoire et des objectifs de densités communales minimales, une part de la production nouvelle en renouvellement urbain, ainsi que de foncier mobilisable en extension. Ces objectifs sont définis selon le statut des communes au sein de l'armature urbaine (cf. carte p. 5). Ils sont rappelés ci-dessous.

Objectifs de production de logements par communes entre 2025 et 2030

Période 2025-2030	Armature territoriale SCoT Sud Gard	Objectifs annuels (et total PLH) de logements	Objectifs de production de logements locatifs sociaux dans le neuf	Croissance démo-graphique moyenne annuelle	SCoT SG Densité communale minimale (logts/ha)	SCoT SG Renouvelle-ment urbain* (%)
Aigues Mortes	Pôle structurant de bassin	57 (341 en 6 ans)	~11 68 en 6 ans	0,6%	30	40%
Le Grau-du-Roi	Pôle d'équilibre	100 (600 en 6 ans))	25 (150 en 6 ans)	1,0%	35	80%
St-Laurent d'Aigouze	Village desservi (gare)	22 (134 en 6 ans)	~4,5 (27 en 6 ans)	1,0%	30	33%
CCTC	-	**179 (1074 en 6 ans)**	**~41 (246 en 6 ans)**	**~0,8%**	-	-

** sous réserve des possibilités et des capacités résiduelles foncières des communes.*

3/ La répartition de la production de logements locatifs sociaux

La CC Terre de Camargue compte 794 logements locatifs sociaux publics en 2022, soit environ 7 % des résidences principales, ainsi que 24 logements conventionnés ANAH. Aucune commune n'est concernée par l'article L.302-5 du CCH, qui contraint les communes de plus de 3 500 habitants appartenant à une agglomération de plus de 50 000 habitants avec une commune-centre de plus de 15 000 habitants à disposer d'au moins 25% des résidences principales en logement locatif social (20% quand le ratio logements/ attributions, est moindre).

Le SCoT Sud Gard prescrit quant à lui la réalisation de 20% minimum de logements sociaux dans la construction neuve de logements dans toutes les communes.

Les objectifs du PLH en matière de logement locatif social (y compris la répartition par types de financements PLAI, PLUS, PLS) sont définis sur la base d'une volonté politique forte de répondre aux besoins locaux en logements et s'inspirent du CCH, de la loi SRU, des documents, règlements, plans de rangs supérieurs (comme le PDALHPD). Ils sont les suivants :

- 25% minimum des nouveaux logements produits à Le Grau-du-Roi seront des logements locatifs sociaux ;
- 20% minimum des nouveaux logements produits à Aigues-Mortes et à Saint-Laurent d'Aigouze seront des logements locatifs sociaux ;
- 80% des nouveaux logements sociaux seront financés en PLUS et PLAI entre 2025 et 2030, afin de cibler la réalisation des logements locatifs sociaux familiaux là où la demande est la plus forte (cf. § 5.8 du diagnostic PLH) ;
- Les nouveaux logements financés en PLS ne devront pas représenter plus de 20% de la production nouvelle.

La moyenne intercommunale sera alors d'environ 41 nouveaux logements sociaux supplémentaires par an.

De plus, **un objectif d'une quinzaine de conventionnements Anah peut être fixé sur le temps d'application du PLH à l'échelle intercommunale.** Au regard de la tension du marché et de la difficulté à convaincre les propriétaires bailleurs à louer leur bien à prix maîtrisé, ceux-ci seront sensibilisés dans le cadre d'actions de communication selon les dispositifs ciblés dans le cadre du futur Pacte territorial.

Répartition projetée des logements locatifs sociaux à produire sur la période 2025-2030 (6 ans)

Communes	PLAI	PLUS	PLS	Convention-nement ANAH parc privé	TOTAL (6 ans)	Moyenne annuelle
Aigues Mortes	20	34	14	-	**68**	**~11**
Le Grau-du-Roi	45	75	30	-	**150**	**25**
St-Laurent-d'Aigouze	8	13	6	-	**27**	**~4,5**
CCTC (total 6 ans)	**74**	**123**	**49**	**15***	**260**	**~43**

*L'objectif est fixé seulement à l'échelle intercommunale.

Les objectifs du PLH en matière de production de logement social sont aussi définis sur la base :

- De la capacité réelle de production de logements sur la période (cf. inventaire des projets habitat réalisé dans le cadre du PAT du PLH),
- Du respect des prescriptions du SCoT Sud Gard en matière de production de logements sociaux (20% de LLS minimum sur la construction neuve à l'échelle intercommunale),
- De la promotion de la mixité sociale au sein des programmes de logements et des secteurs urbains.

Toutes les communes de la CCTC, en cohérence avec le SCoT Sud Gard et aux besoins endogènes, destinera une partie de la production nouvelle au logement social.

Projection du nombre et des taux d'équipement* de logement locatif social public en 2022 et en 2030 (projeté)

Communes	Nombre de logements locatifs sociaux en 2022	Taux d'équipement LLS* en 2022	Projection théorique du nombre de logements sociaux au 31/12/2030	Projection théorique du taux d'équipement LLS* au 31/12/2030
Aigues Mortes	426	10%	494	**entre 11 et 12 %**
Le Grau-du-Roi	335	5,6%	485	**entre 9 et 10 %**
St-Laurent-d'Aigouze	33	2%	60	**entre 3 et 4 %**
CCTC	**794**	**7%**	**1 054****	**entre 9 et 10 %**

** Par «taux d'équipement» et «% logts sociaux » on entend la part de logements sociaux (publics + privés conventionnés) sur le parc de résidences principales.*
*** A léchelle de la CCTC, on ajoute 15 logements privés conventionnés ANAH.*
Sources : base ECOLO 2021, DDTM 30 ; fichiers fonciers (2021). Calculs AUDRNA.

B - Objectifs territorialisés

Communauté de communes Terre de Camargue

Évolution de la population

Population municipale

20 277 → 20 736 → **~22 700**

2015 — 2021 — 2030

Croissance annuelle moyenne

2015 — 0,37% → 2021

2025 — **0,8%** → 2030

Taille moyenne des ménages

2014 — 2,06 → 2020 — 2,0 → 2030 — **1,95**

Bilan de la production de logements (2018-2022)

Production annuelle moyenne

54

Production globale (5 ans)

270

Part de logements collectifs

~70%

Source : MEEDDM, Sit@del2, 2019-2022

Évolution du parc de logements

Résidences principales

9 634 → 10 070

2014 — 2020

Logements vacants

2,7% → 1,8%

2014 — 2020

Résidences secondaires

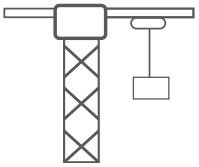
65,9% → 66,4%

2014 — 2020

Sources : Insee, RP

Production de nouveaux logements pour le PLH 2025-2030

Production annuelle moyenne
179



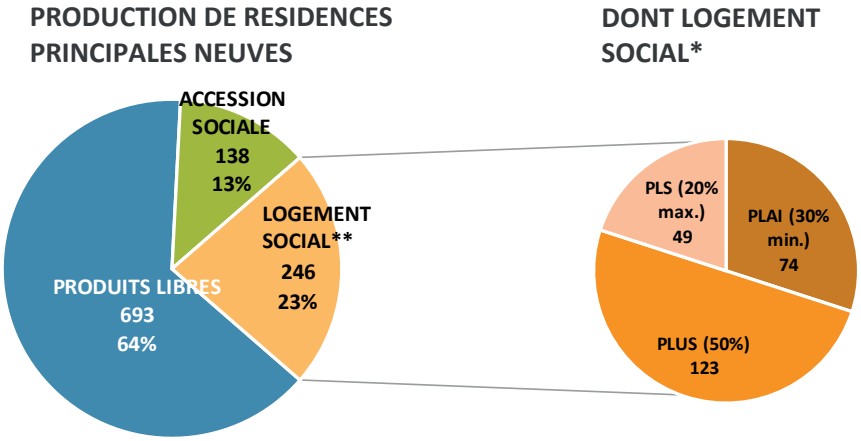
Production globale
1 074

Production globale de la CCTC

OBJECTIF QUALITATIF

A l'échelle intercommunale, l'objectif est d'orienter la production vers
50 % de T3/T4
30% de T2 et moins

Déclinaison programmatique pour la future production de logements



* Les logements PLAI, financés par le Prêt Locatif Aidé d'Intégration, sont attribués aux locataires en situation de grande précarité.

Les logements PLUS, financés par le Prêt Locatif à Usage Social correspondent aux locations HLM (habitation à loyer modéré).

Les logements PLS sont financés par le Prêt Locatif Social.

** A cette production neuve de LLS s'ajoute un objectif minimum de 15 logements conventionnés ANAH dans le parc privé existant.

Projection de l'évolution du parc locatif social

fin 2021		2030	
Nombre de logements sociaux 31/12/2021	Part de logements sociaux sur RP 31/12/2021	Nombre de logements sociaux projeté 31/12/2030	Part de logements sociaux projeté 31/12/2030
794	7%	1 054	> 9% < 10%

Aigues Mortes

Profil de la commune

Prescriptions SCoT

Type de commune
Pôle structurant de bassin

Densité moyenne minimum :
30 logts / ha

Part (min.) de la construction en renouvellement urbain :
45 %

Zone B1

Logement social

426 logements sociaux, soit
10 % de logement social en 2022

SRU Non concernée

CHIFFRES CLES

Évolution de la population

Population municipale	Croissance annuelle moyenne	Taille moyenne des ménages
8 385 (2015) → 8 685 (2021)	0,59% (2015 → 2021)	2,23 (2014) → 2,18 (2020)

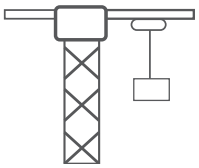
Évolution du parc de logements

Résidences principales	Logements vacants	Part de résidences principales occupée par un propriétaire
3 732 (2014) → 3 934 (2020)	7,4% (2014) → 5,7% (2020)	60,8% (2020)

Production de nouveaux logements pour le PLH 2025-2030

Production annuelle moyenne

57



Production globale

341

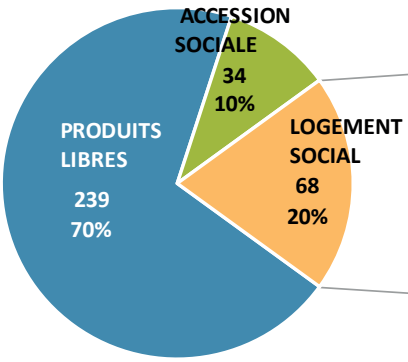
soit environ 32% de la production globale de la CCTC

OBJECTIF QUALITATIF

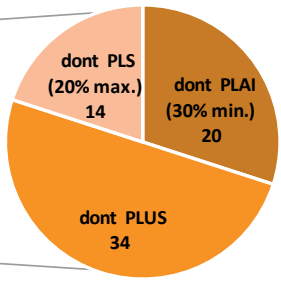
A l'échelle intercommunale, l'objectif est d'orienter la production vers
50 % de T3/T4
30% de T2 et moins

Déclinaison programmatique pour la future production de logements

PRODUCTION DE RESIDENCES PRINCIPALES NEUVES



DONT LOGEMENT SOCIAL*



* Les logements PLAI, financés par le Prêt Locatif Aidé d'Intégration, sont attribués aux locataires en situation de grande précarité.

Les logements PLUS, financés par le Prêt Locatif à Usage Social correspondent aux locations HLM (habitation à loyer modéré).

Les logements PLS sont financés par le Prêt Locatif Social.

Perspectives de développement de l'offre de logements

Aigues Mortes : potentiel des projets identifiés sur la durée du PLH et au-delà

Code	Nom du projet ou du secteur	Nombre de logements[1]	Dont logement social	Mise en chantier[2]	Superficie	Notes
4	RUE DU VISTRE	10	-	Moyen terme	5 500 m²	
5	CHEMIN DE LA PATAQUIERE	50	20%	Court terme	1,3 ha	30% en T3 et/ou T4 a minima
6	CHEMIN D'ESPARRON	100	20%	Court terme	2,2 ha	
7	MAS ROLLAND	18	100%	Court terme	8 100 m²	Maison en partage
8	MAS D'AVON (tranche 1)	170	30% minimum	Moyen terme	9 ha	Étude de programmation en cours
8	MAS D'AVON (tranche 2)	180	30% minimum	Long terme		
9	CHEMIN DE LA PATAQUIERE (terrain EID)	30	100%	Moyen terme	4 000 m²	Opération actuellement en cours d'étude
10	EXTENSION HLM DU BOSQUET	20	100%	Moyen terme	4200 m²	Opération actuellement en cours d'étude
11	SECTEUR DU TENNIS	20	100%	Long terme	700 m²	OAP dans PLU
12	ROUTE DE NÏMES	40	-	Long terme	-	OAP dans PLU
	TOTAL LOGEMENTS MIS EN CHANTIER SUR LA PERIODE DU PLH 2025-2030	398	-	Court et moyen terme	-	

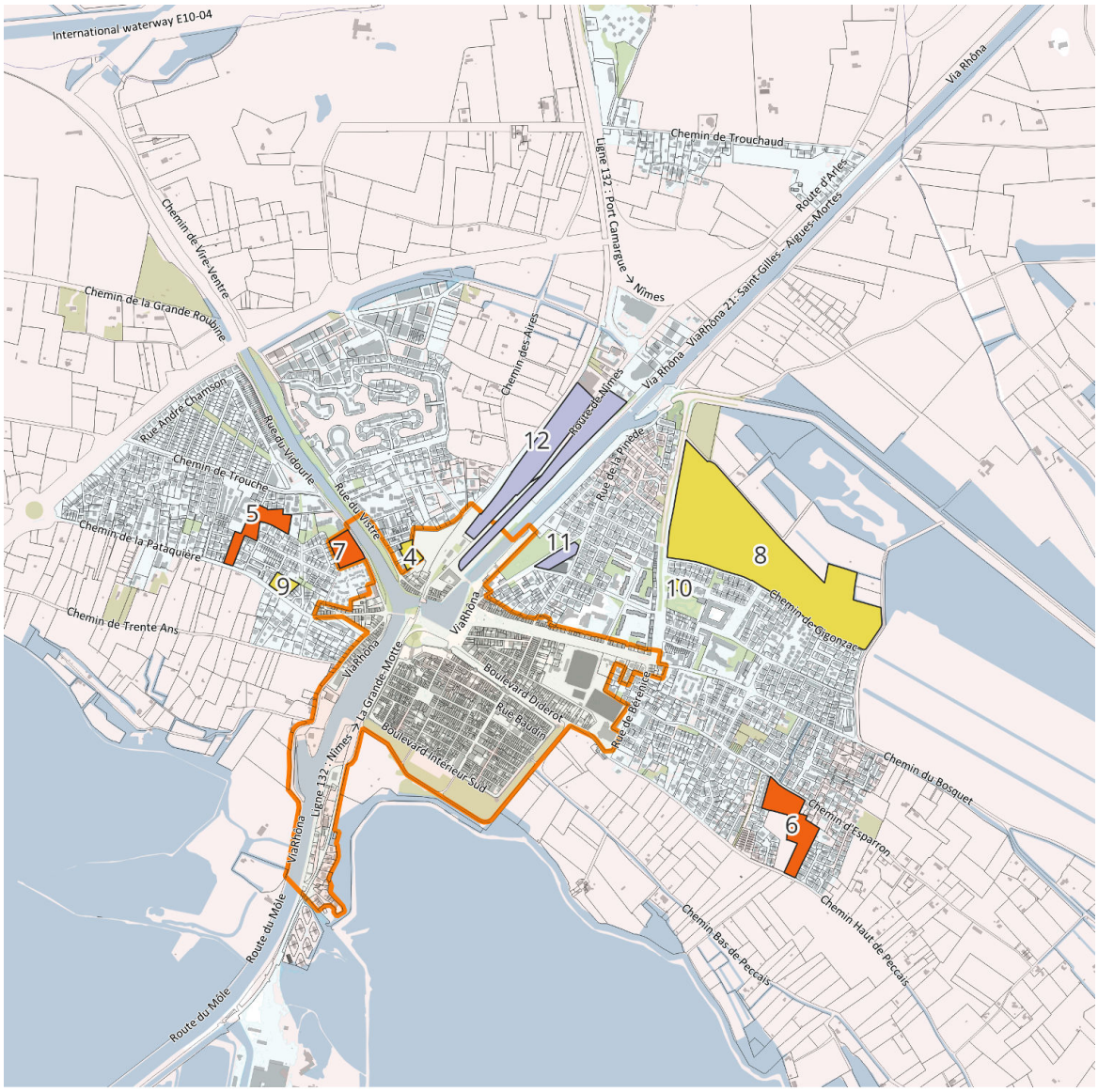
[1] Lorsque le projet est suffisamment avancé, il s'agit du nombre de logements prévu dans l'opération. Dans les autres cas, il s'agit soit d'une application des règles du document d'urbanisme en vigueur, soit de la densité moyenne minimale du SCoT dans les zones non réglementées.

[2] Court terme : mise en chantier 2025-2027
Moyen terme: mise en chantier 2028-2030
Long terme : mise en chantier après 2030 (hors PLH)
Le court et le moyen termes représentent le potentiel de mises en chantier sur la durée du PLH (entre 2025 et 2030).

NOTES

En complément, une opération arrière gare SNCF (FDI) est en cours de réalisation (2024). Elle est constituée de 2 résidences («Angelika» et «Elégante») formant un ensemble de 73 logements dont 31 logements en PSLA et 42 logements en PLAI d'une contenance de 10130 M² env. L'opération est en cours de construction et la livraison prévue à horizon début 2026.

Aigues Mortes



0 400 800 m

Projets de logements

- Court terme — Temps PLH
- Moyen terme — Avant 2031
- Long terme — Après PLH

Plan de Prévention du Risque Inondation

- Constructible sous prescriptions
- Nouvelle construction interdite

Plan de Prévision des Risques Inondations

Secteurs inconstructibles
(Zones Ru ou RU, Rn, Rp ou R, RuZa)

- Site patrimonial remarquable

A'U agence d'urbanisme région nîmoise et alésienne

Sources : Direction Générale des Finances Publiques - cadastre 2023; BDTOPO 2021; Inventaire National du Patrimoine Naturel; DDTM 30
Cartographie : A'U

Le Grau-du-Roi

Profil de la commune

Prescriptions SCoT

Type de commune
Pôle d'équilibre

Densité moyenne minimum :
30 logts / ha

Part (min.) de la construction en renouvellement urbain :
40 %

Zone A

Logement social

335 logements sociaux, soit
5,6 % de logement social en 2022

SRU Commune non concernée

CHIFFRES CLES

Évolution de la population

Population municipale	Croissance annuelle moyenne	Taille moyenne des ménages
8 434 (2015) → 8 438 (2021)	0% (2015 → 2021)	1,85 (2014) → 1,77 (2020)

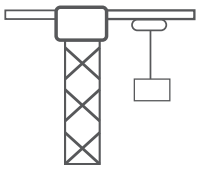
Évolution du parc de logements

Résidences principales	Logements vacants	Part de résidences principales occupée par un propriétaire
4 359 (2014) → 4 491 (2020)	1,2% (2014) → 0,4% (2020)	56,8% (2020)

Production de nouveaux logements pour le PLH 2025-2030

Production annuelle moyenne

100



Production globale

600

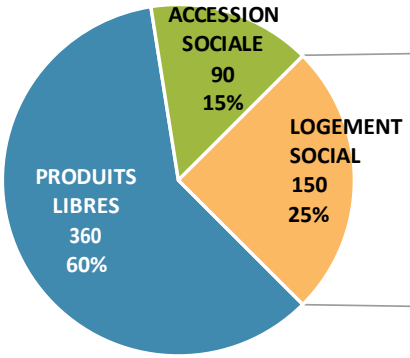
soit environ 56% de la production globale de la CCTC

OBJECTIF QUALITATIF

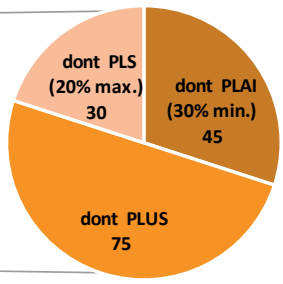
A l'échelle intercommunale, l'objectif est d'orienter la production vers
50 % de T3/T4
30% de T2 et moins

Déclinaison programmatique pour la future production de logements

PRODUCTION DE RESIDENCES PRINCIPALES NEUVES



DONT LOGEMENT SOCIAL*



* Les logements PLAI, financés par le Prêt Locatif Aidé d'Intégration, sont attribués aux locataires en situation de grande précarité.

Les logements PLUS, financés par le Prêt Locatif à Usage Social correspondent aux locations HLM (habitation à loyer modéré).

Les logements PLS sont financés par le Prêt Locatif Social.

Perspectives de développement de l'offre de logements

Le Grau-du-Roi : potentiel des projets identifiés sur la durée du PLH et au-delà

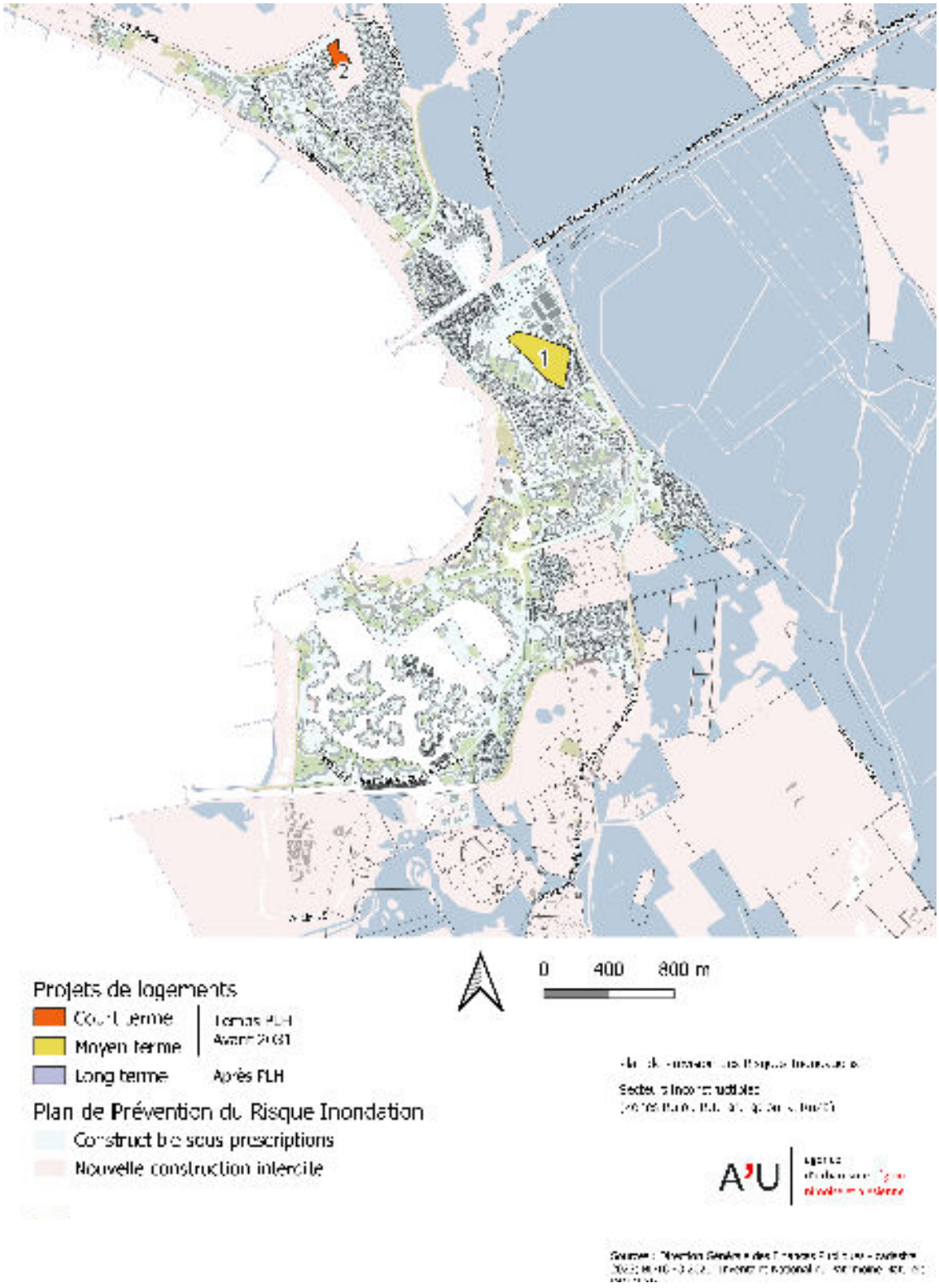
Code	Nom du projet ou du secteur	Nombre de logements[1]	Dont logement social	Mise en chantier[2]	Superficie	Notes
1	LES ORCHIDEES (tranche 2)	40	40	Court terme	1,2 ha	
2	ECOQUARTIER MEDITERRANEEN	500	150	Moyen terme	6,7 ha	
	TOTAL LOGEMENTS MIS EN CHANTIER SUR LA PERIODE DU PLH 2025-2030	540	190	Court et moyen terme		

[1] Lorsque le projet est suffisamment avancé, il s'agit du nombre de logements prévu dans l'opération. Dans les autres cas, il s'agit soit d'une application des règles du document d'urbanisme en vigueur, soit de la densité moyenne minimale du SCoT dans les zones non réglementées.

[2] Court terme : mise en chantier 2025-2027
Moyen terme: mise en chantier 2028-2030
Long terme : mise en chantier après 2030 (hors PLH)
Le court et le moyen termes représentent le potentiel de mises en chantier sur la durée du PLH (entre 2025 et 2030).

NOTES

Le Grau-du-Roi



Saint-Laurent-d'Aigouze

Profil de la commune

Prescriptions SCoT

Type de commune
Village connecté (gare)

Densité moyenne minimum :
30 logts / ha

Part (min.) de la construction en renouvellement urbain :
33 %

Zone B1

Logement social

33 logements sociaux, soit **2%** de logement social en 2022

SRU Commune non concernée

CHIFFRES CLES

Évolution de la population

Population municipale	Croissance annuelle moyenne	Taille moyenne des ménages
3 458 (2015) → 3 613 (2021)	0,73 % (2015 → 2020)	2,23 (2014) → 2,17 (2020)

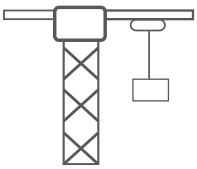
Évolution du parc de logements

Résidences principales	Logements vacants	Part de résidences principales occupée par un propriétaire
1 543 (2014) → 1 645 (2020)	9% (2014) → 7,8% (2020)	68,9% (2020)

Production de nouveaux logements pour le PLH 2025-2030

Production annuelle moyenne

22



Production globale

134

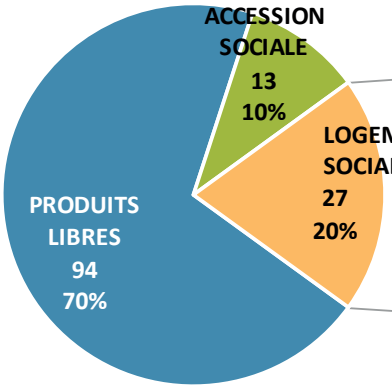
soit environ 12,5% de la production globale de la CCTC

OBJECTIF QUALITATIF

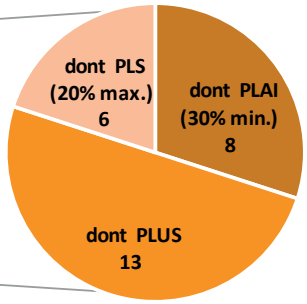
A l'échelle intercommunale, l'objectif est d'orienter la production vers
50 % de T3/T4
30% de T2 et moins

Déclinaison programmatique pour la future production de logements

PRODUCTION DE RESIDENCES PRINCIPALES NEUVES



DONT LOGEMENT SOCIAL



* Les logements PLAI, financés par le Prêt Locatif Aidé d'Intégration, sont attribués aux locataires en situation de grande précarité.

Les logements PLUS, financés par le Prêt Locatif à Usage Social correspondent aux locations HLM (habitation à loyer modéré).

Les logements PLS sont financés par le Prêt Locatif Social.

Perspectives de développement de l'offre de logements

Saint-Laurent d'Aigouze : potentiel des projets identifiés sur la durée du PLH et au-delà

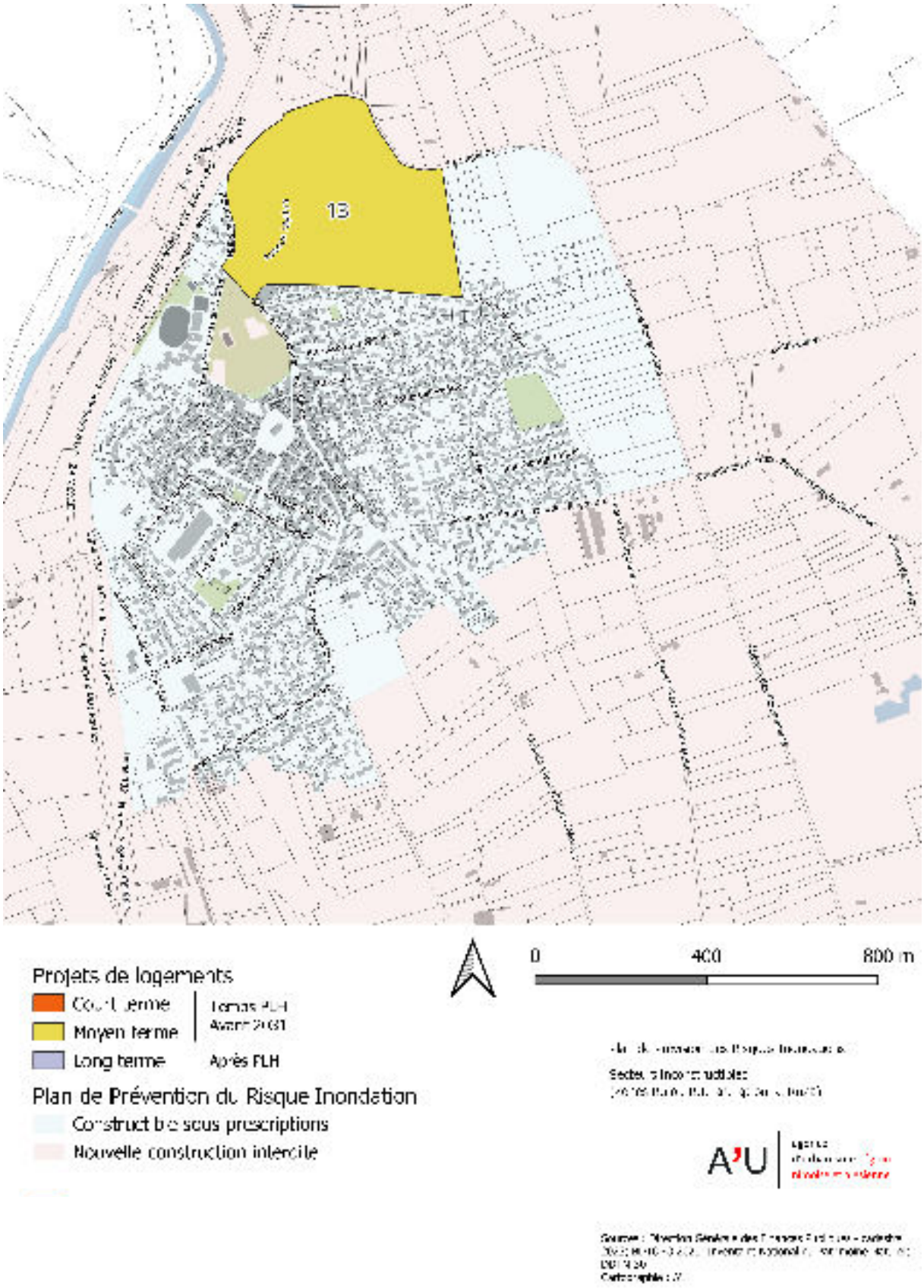
Code	Nom du projet ou du secteur	Nombre de logements[1]	Dont logement social	Mise en chantier[2]	Superficie	Notes
13	PHASE 1 DE LA ZAC MYTHRA (DECLENCHEE SUR LA PERIODE DU PLH)	140 logements	25% min.	Moyen terme	-	Il s'agit de l'estimation du nombre de logements mis en chantier sur la période du PLH.
13	ZAC MYTHRA phases 1 et 2	Environ 270 logements + une maison de retraite de 70 places	25% de logements sociaux sur l'opération	Moyen et long terme	11,47 ha	

[1] Lorsque le projet est suffisamment avancé, il s'agit du nombre de logements prévu dans l'opération. Dans les autres cas, il s'agit soit d'une application des règles du document d'urbanisme en vigueur, soit de la densité moyenne minimale du SCoT dans les zones non réglementées.

[2] Court terme : mise en chantier 2025-2027
Moyen terme: mise en chantier 2028-2030
Long terme : mise en chantier après 2030 (hors PLH)
Le court et le moyen termes représentent le potentiel de mises en chantier sur la durée du PLH (entre 2025 et 2030).

NOTES

Saint-Laurent-d'Aigouze



Communauté de communes
Terre de CAMARGUE
www.terredecamargue.fr

Robert CRAUSTE
Président de la Communauté de communes
Terre de Camargue

Thierry FÉLINE
1er vice président de la Communauté de communes
Terre de Camargue

Pierre MAUMEJEAN
2ème vice président de la Communauté de
communes Terre de Camargue

Philippe JONQUET
Directeur du Pôle Aménagement et attractivité
p.jonquet@terredecamargue.fr

Julie DROGREZ
Pôle Aménagement et attractivité
Directrice aménagement-développement touristique
j.drogrez@terredecamargue.fr

Crédits / Réalisation A'U sauf mention contraire

A'U agence d'urbanisme région nîmoise et alésienne

Giovanni SECHI
04 66 29 09 42
giovanni.sechi@audrna.com

Découvrez votre territoire
CartA'U
www.observatoire.audrna.com