

Arles  
Révision du Plan local d'urbanisme  
**Projet d'Aménagement  
et de Développement  
Durables (PADD)**



Photo : O. Quérette / ektadoc / ville d'Arles

arles.fr



ARLES  
Patrimoine mondial  
de l'Humanité



# Qu'est-ce qu'un PLU ?

## Un projet d'aménagement et d'urbanisme

Le Plan Local d'Urbanisme en cours de révision définira les grandes orientations d'aménagements et d'urbanisme pour la commune d'Arles à horizon 2040, autour de différentes thématiques : démographie, habitat, économie, mobilité, environnement...

## Élaboré dans un cadre réglementaire contraint

Le PLU traduit localement les lois, règlements, et documents stratégiques nationaux, régionaux, départementaux et intercommunaux en matière d'aménagement du territoire : Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT), Programme Local de l'Habitat, Plan de Prévention des Risques Inondations (PPRI), chartes des Parcs Naturels Régionaux...

## Un document qui fixe les règles d'usage des sols

Il délimite les zones urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A) et naturelles (N) et détermine les règles de construction (hauteurs, prospects, emprises au sol...) avec lesquelles les autorisations d'urbanisme doivent être conformes.

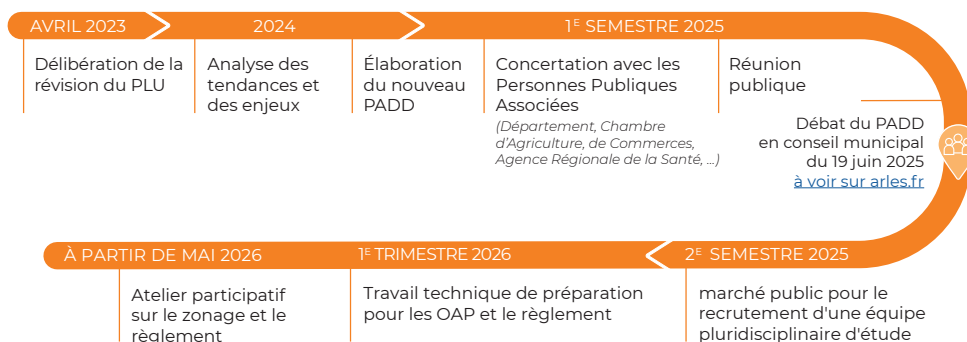
## Le PLU se décline en plusieurs documents :

- **Un rapport de présentation** qui comporte l'état des lieux du territoire, les justifications et choix retenus par le projet d'aménagement, ainsi qu'une évaluation environnementale.
- **Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)**, pièce maîtresse du PLU, qui fixe les objectifs et les orientations du territoire pour les années à venir.
- **Le règlement écrit et graphique**, qui traduit le projet d'aménagement et d'urbanisme à l'échelle du cadastre et définit les règles d'urbanisme applicables.
- **Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**, thématiques ou sectorielles, qui viennent compléter le règlement avec des orientations spécifiques.
- **Les annexes et servitudes** d'utilité publique.

# Pourquoi réviser le PLU d'Arles ?

- Le regain d'attractivité et la hausse de la population constatée depuis 2021, les nouveaux grands projets d'équipements et de desserte, ou encore la nouvelle dynamique du marché immobilier, nécessitent de faire évoluer le PLU d'Arles.
- Il faut aussi mieux prendre en compte :
  - **La qualité urbaine et architecturale** en dehors du centre-ancien.
  - **Le cadre de vie** des quartiers en développement.
  - **Les besoins en matière d'équipements.**
  - **L'attractivité des lieux de vie** à l'heure de la sobriété foncière et de changement climatique.
- La loi a également évolué depuis 2017 sur les questions des énergies renouvelables (loi APER) et sur l'adaptation au changement climatique et la consommation d'espace (loi Climat & Résilience).
- La révision du PLU marque aussi la volonté municipale d'adopter une nouvelle vision de l'aménagement, basée sur la qualité urbaine et architecturale.

## Calendrier



# Arles en 2025 **Le diagnostic**

## Population

Arles a perdu des habitants, notamment entre 2009 et 2020, mais un certain regain démographique a été constaté depuis (+500 habitants en 2021). Malgré tout, la population vieillit, les jeunes adultes (15-29 ans) ont tendance à quitter la commune et les familles avec enfants sont de moins en moins nombreuses. Cela se traduit notamment par une baisse du nombre d'élèves dans certaines écoles. Le centre-ville, quant à lui, perd des habitants et des commerces du quotidien.

## Logement

Sur la question du **logement**, les objectifs de construction prévus dans le PLU en vigueur ont été atteints, mais on constate en parallèle une forte hausse des logements inoccupés (+1200 entre 2017 et 2024), une hausse des résidences secondaires (+400 sur la même période) et des meublés touristiques (+1200), surtout en centre-ville. La part des immeubles collectifs augmente, tandis que celle des maisons individuelles diminue, permettant de rééquilibrer l'offre.

## Déplacement

Le quotidien des habitants reste très dépendant de la **voiture** (75% des déplacements domicile-travail), même pour des trajets de moins de 3 km (36% faits en voiture). Seulement 40% de la population vit à moins de 15 min à pied d'un quartier regroupant toutes les fonctions dites de centralité : travailler, se loger, s'approvisionner, se soigner, se divertir et s'éduquer.

## Des atouts patrimoniaux

- Arles est riche d'un **patrimoine exceptionnel**, reconnu au niveau national et international : monuments historiques, architectures, paysages naturels et littoraux, Parcs Naturels Régionaux... C'est un atout fort pour **le tourisme**, avec plus d'un million de visiteurs en 2022, mais aussi et surtout pour le cadre de vie des habitants.
- **L'agriculture** est un socle important des activités locales, elle est riche, diversifiée et reconnue par des labellisations (AOC Foin de Crau, taureau et riz de Camargue). Elle fait l'objet d'un Projet Alimentaire Territorial pour favoriser une alimentation locale. Cette richesse est à protéger face à l'urbanisation, d'autant plus que 45% du territoire reste composé d'espaces agricoles. Sur ces 10 dernières années, environ 110 hectares d'espaces naturels et agricoles ont été consommés par l'urbanisation.

# Arles en 2025 **Les enjeux**

## **Rapprocher les services des habitants, mieux organiser les déplacements et les diversifier**

### **Accompagner le développement de la population par la production de logements**

Il s'agit de produire des logements qualitatifs et adaptés à la demande, tout en accompagnant la mise sur le marché des logements vacants.

### **Renforcer le tissu économique local**

Pour accompagner la croissance démographique, les filières économiques qui donnent au territoire son identité (tourisme, agriculture, industries culturelles et créatives...) doivent être structurées et renforcées.

### **Se préparer aux effets du dérèglement climatique**

Augmentation des températures, sécheresses plus fréquentes, pluies plus intenses, recul du trait de côte... La protection des terres agricoles, des espaces de nature y compris dans les tissus urbains, des zones humides et du littoral est essentielle, notamment pour préserver la ressource en eau, la biodiversité et le cadre remarquable du territoire.

## **Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) devra répondre à quatre objectifs :**

- 1 Concilier développement urbain et qualité de vie, p. 6**
- 2 Affirmer l'attractivité d'Arles et son rôle de centralité au sein du Pays d'Arles, p. 10**
- 3 Organiser des infrastructures et une mobilité équitables et qualitatives, p. 16**
- 4 Assurer la préservation des espaces de nature, en milieu urbain et rural, p. 19**

# Les grandes orientations du PADD

## 1 Concilier développement urbain et qualité de vie

La ville d'Arles porte une stratégie territoriale ambitieuse. Elle s'appuie sur un développement équilibré et durable, c'est-à-dire qu'il doit répondre aux besoins des habitants en terme de logements et de services, sans compromettre les atouts du territoire, sa qualité ni l'équilibre avec les espaces non-urbanisés.

### Logement et urbanisation

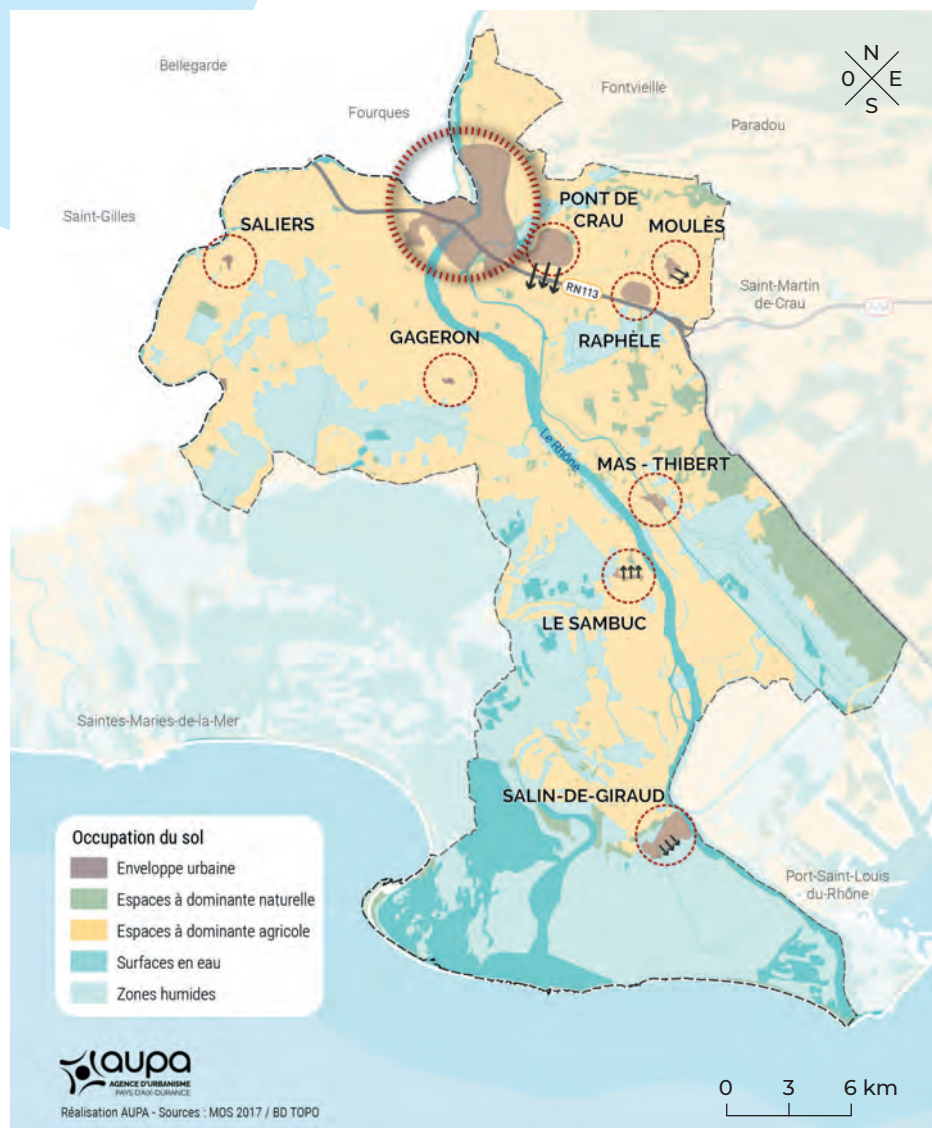
Arles se donne pour objectif d'**atteindre 55 000 habitants en 2040** pour accompagner la croissance démographique et économique. Le maintien de la population existante, marquée par un fort vieillissement et la décohabitation (diminution du nombre de personnes par ménage) rendent nécessaire la production d'au moins 1 900 logements. 4 100 pourraient être produits d'ici 2040, selon les dynamiques de la construction. L'objectif est de répondre aux besoins spécifiques des ménages plus petits, des seniors, des familles et des étudiants.

**80 %** de ces logements sont prévus en centre-agglomération, notamment par le renouvellement urbain c'est-à-dire la mutation de certains espaces de la ville. **Les grands secteurs de projets** sont localisés au nord de l'agglomération, **le long de l'avenue de la Libération**, ainsi qu'au sud, dans le **nouveau quartier du Pont van-Gogh**. Les secteurs de **la gare**, le **site des Minimes** et celui de **l'ancienne Gare maritime** verront également une évolution mêlant programmes de logements et activités économiques.

**20%** de la production de logements est attendue au sein des villages et hameaux, et en particulier dans les secteurs Pont-de-Crau, Moulès, le Sambuc et Salin-de-Giraud.

Dans une logique de sobriété foncière, **la consommation d'espace devra fortement diminuer** selon les prescriptions des documents supracommunaux (objectif -55%). Pour cela, une réflexion sur la densité de logements est à mener, mais à adapter aux typologies des quartiers, entre le centre-agglomération, les villages et les hameaux d'Arles.

Cet objectif pourrait être renforcé par des mesures complémentaires : la mobilisation des logements vacants, un encadrement du marché de la location touristique meublée et enfin des orientations rigoureuses à destination des opérations d'aménagement, afin de valoriser les espaces utilisés en conciliant enjeux de sobriété, qualité de vie, et changement climatique.



Production de logements majoritairement dans le centre-agglomération en privilégiant le renouvellement urbain



Production de logements au sein des villages et hameaux, en privilégiant le renouvellement urbain



Extensions urbaines complémentaires envisagées pour répondre aux objectifs de production de logements.

## Qualité urbaine, architecturale et paysagère

La commune souhaite préserver son identité en favorisant la qualité urbaine et le cadre de vie. Pour cela, elle **va renforcer les règles d'aménagement** liées à la protection du patrimoine historique, paysager et végétal, que ce soit dans les quartiers existants ou dans les lieux à venir.



Une attention particulière sera portée à la **qualité de vie des habitants**, avec la création d'une nouvelle Orientation d'Aménagement et de Programmation « Qualité urbaine et cadre de vie », pour garantir des aménagements harmonieux, plus qualitatifs, favorisant des lieux de vie et des espaces végétalisés.

Des orientations spécifiques seront également intégrées dans tous les grands secteurs de projet afin de mener une réflexion d'ensemble à l'échelle d'un quartier.

## Logements et performance énergétique

La transition énergétique constitue un axe fort pour l'évolution des logements, avec :

- des actions permettant de favoriser la **rénovation du parc résidentiel ancien**,
- des orientations pour viser **l'amélioration de la performance des nouvelles constructions**,
- la promotion des **énergies renouvelables** et la recherche de **sobriété énergétique des bâtiments**.





 Secteur de projet existants à vocation mixte et/ou résidentielle, à encadrer dans leur développement


 Nouveaux secteurs de développement de projets urbains mixtes


 Extension urbaine pour la production de logements

 Attractivité du centre-ville à développer  
Secteurs potentiels de renouvellement urbain

 Opérations de requalification, de rénovation thermique et de résidentialisation des bâtiments des quartiers prioritaires de la ville

 Zone tampon UNESCO pour préserver le patrimoine face au développement urbain

 Valorisation des cônes de vues sur le centre ancien et les bords du Rhône

 Quartiers remarquables avec identités à préserver (Trinquetaille, Chabourlet, Mouleyres, Templiers, Monplaisir..)

## 2 Affirmer l'attractivité d'Arles et son rôle majeur au sein du Pays d'Arles

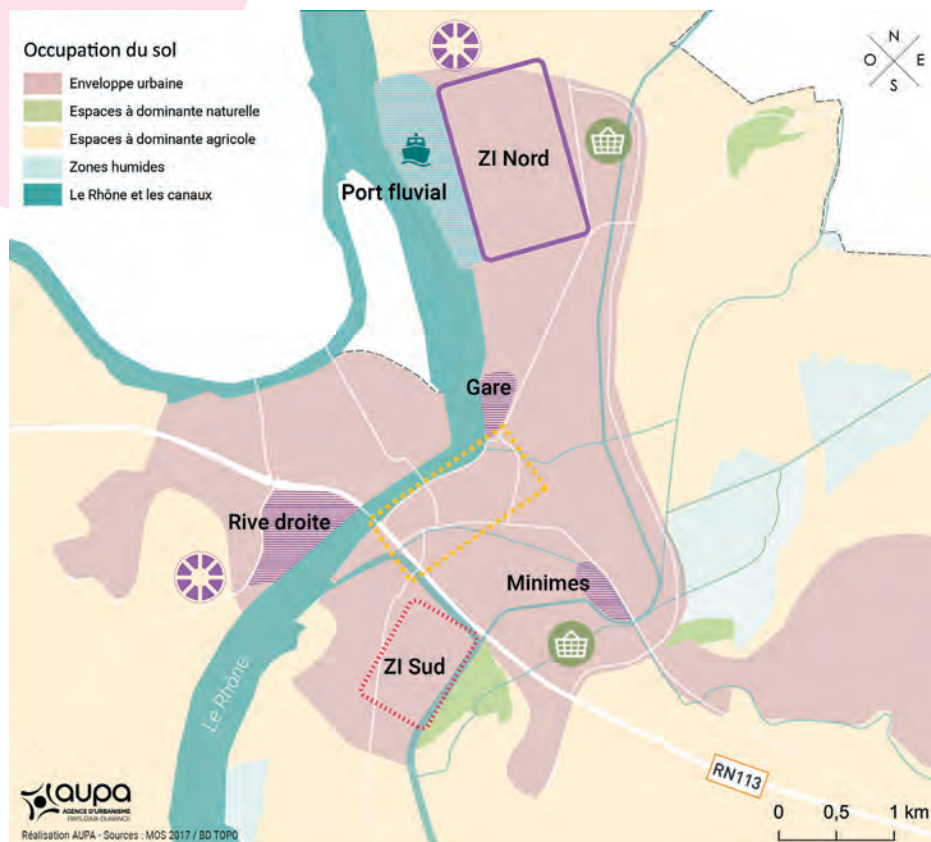
### Économie – emploi

Arles veut permettre aux acteurs économiques de s'installer sur la commune en optimisant l'usage du foncier et en réinvestissant ses friches industrielles.

- Le développement économique sera favorisé par l'intégration de la mixité fonctionnelle dans les quartiers en projet :
  - **Site des Papeteries** : industries culturelles, artisanat, tertiaire...
  - **Site des Minimes** : Cité de l'Image.
  - **Gare maritime** : nouveau quartier mixte avec du logement, des activités tertiaires et des commerces.
  - **Secteur gare** : développement d'un quartier mixte autour du pôle d'échange multimodal.
- En complément de ces secteurs, sera développé du foncier économique pour **l'accueil d'activités artisanales et productives** ne pouvant pas être mêlées à l'habitat. Plusieurs sites sont identifiés : dans le prolongement de la zone industrielle Nord (secteur Fer à cheval), route des Saintes-Maries-de-la-Mer, moyennant le recul des bandes de protection à l'arrière des digues (modification du PPRI), et à Raphèle. De plus, la zone industrielle Nord existante fera l'objet d'une optimisation du foncier.
- **Le centre-ville d'Arles** fera l'objet d'actions pour favoriser sa redynamisation, afin d'assurer sa fonction commerciale de proximité.
- **Les zones d'activités économiques et les zones commerciales** devront être réaménagées pour devenir plus accessibles et plus accueillantes (végétalisation, traitement de l'espace public, qualité du bâti).
- En parallèle, le développement de l'enseignement supérieur contribuera à ancrer la jeunesse et les talents sur le territoire.









Image : Wilmotte & Associés Architectes



-  Optimisation du foncier économique de la ZI Arles Nord
-  Interrogation du périmètre de la ZI Sud pour sa revitalisation autour de nouvelles fonctions
-  Potentiels nouveaux secteurs de projets à vocation économique
-  Développement du port quadrimodal d'Arles
-  Sites support de développement économique intégrant une mixité fonctionnelle : site des Papeteries, site des Minimes, secteur de la gare
-  Redynamisation commerciale en cœur de ville, soutien aux commerces alimentaires, maintien des fonctions administratives et culturelles
-  Amélioration de la qualité des zones commerciales (qualité bâtie, traitement des espaces publics, végétalisation, publicité..)



-  Optimiser le foncier économique de la ZI Arles Nord
-  Interrogation du périmètre de la ZI Sud pour engager sa revitalisation autour de nouvelles fonctions
-  Potentiels nouveaux secteurs de projets à vocation économique  
Route des Saintes, Raphèle, Salin-de-Giraud
-  Développement du port quadrimodal d'Arles
-  Sites support de développement économique intégrant une mixité fonctionnelle :  
site des Papeteries, site des Minimes, secteur de la gare
-  S'inscrire en complémentarité des grands projets économiques des communes voisines

## Tourisme, culture et patrimoine

Arles, riche d'un patrimoine historique, culturel et naturel exceptionnel, mérite d'être pleinement valorisée à travers une mise en lumière de ses monuments, de ses traditions et de ses paysages.

Pour accompagner un **développement touristique harmonieux**, il est essentiel d'encadrer l'hébergement afin de préserver l'équilibre local, tout en favorisant un tourisme durable s'appuyant sur des mobilités diversifiées, les itinéraires de randonnée, les parcs naturels régionaux et le tourisme fluvial.

Enfin, **le renforcement de l'offre culturelle et de l'animation** tout au long de l'année contribuera à faire rayonner la ville et à enrichir l'expérience de ses habitants comme de ses visiteurs (musées, festivals...).



Photo : P. Pralraud / ville d'Arles

## Agriculture

Arles continue de soutenir l'agriculture en accompagnant **les besoins des exploitations**, essentielles à l'identité et à l'économie du territoire. Cela passe par la protection des milieux naturels et agricoles, tout en veillant à l'intégration paysagère des infrastructures nécessaires à l'exercice des activités. La question de l'hébergement des saisonniers est à prendre en compte pour garantir et maintenir la production.

L'agriculture doit également intégrer les enjeux de préservation des milieux naturels, des espèces et de la ressource en eau. Pour cela, la commune veut clarifier les limites de l'urbanisation, éviter l'étalement urbain et valoriser les canaux d'irrigation d'assainissement qui quadrillent le territoire.



Photo : O. Quérette / ektadoc / ville d'Arles

## 3 Organiser des infrastructures et une mobilité équitables et qualitatives

### Ville des courtes distances

La commune souhaite créer des quartiers vivants et agréables, en mélangeant les fonctions urbaines essentielles à proximité : logements, commerces, services... L'objectif est de répondre aux besoins du quotidien, tout en encourageant les déplacements à pied ou à vélo.



## Mobilité

- Pour répondre aux enjeux de mobilité durable, Arles doit structurer un **réseau de déplacements actifs (vélo et marche)** par le développement de voies vertes sur les axes nord-sud et est-ouest, en empruntant le tracé des anciennes voies ferrées. L'axe d'entrée de ville (Stalingrad) sera réaménagé et pacifié pour permettre une cohabitation efficace de tous les modes de déplacement.
- La commune prévoit de **renforcer les transports en commun**, autour d'un réseau structuré et d'un Pôle d'Échanges Multimodal. Pour limiter l'usage de la voiture individuelle, les solutions alternatives comme le covoiturage et les transports collectifs seront encouragées.
- Enfin, une meilleure gestion du trafic et du stationnement, avec des **parkings-relais et des stationnements en périphérie** sera mise en place, pour désengorger le centre-ville et faciliter les déplacements quotidiens.



Photo : R. Parent / ville d'Arles

## Projets d'infrastructures

- La ville encourage et soutient le grand projet d'aménagement qui viendra profondément modifier les déplacements, à savoir le projet de **contournement autoroutier d'Arles, associé à la requalification de la RN113**. Des actions seront menées pour favoriser les connexions interquartiers, désenclaver la partie sud de la ville et apaiser le centre-ville des flux routiers.
- Les habitants de Salin-de-Giraud verront, dans les années à venir, leurs déplacements facilités par la réalisation du **pont de Barcarin**.

## Équipements et vie du quotidien

Il est essentiel de garantir un accès facilité aux infrastructures pour tous les habitants, en développant notamment l'offre de santé, les équipements scolaires, les commerces, les équipements culturels, sportifs et de loisirs. Le soutien à une vie étudiante dynamique autour du campus universitaire, tout comme la poursuite du déploiement de la fibre, dans le respect des paysages, sont également des leviers clés pour un territoire vivant et connecté.



Maintenir, structurer et compléter l'offre des centralités de quartiers existantes du centre agglomération



Créer de nouvelles centralités dans les secteurs ayant connu une production de logements importante et dans les futurs secteurs de projets, en complémentarité des centralités existantes



Renforcer les connexions interquartiers et désenclaver certains secteurs du territoire grâce à la requalification de la RN 113 associée au contournement autoroutier



Projet de voie verte sur l'axe sud-nord via la voie désaffectée



Projet de voie verte ouest-est reliant Trinquetteille à Pont de Crau



Voies vertes aux abords des cours d'eaux (via Rhôna, quais du Rhône, canal du Vigueirat, canaux urbains de la Roubine du Roi et de Craponne, canal d'Artes à Bouc...)

## 4 Assurer la préservation des espaces de nature, en milieu urbain et rural

### Biodiversité et environnement

La ville d'Arles s'engage à poursuivre la protection des grands réservoirs de biodiversité que sont la Camargue, la Crau, et les Alpilles, et assurer le renforcement des continuités écologiques, que ce soit en agglomération, dans les villages ou dans les espaces naturels et agricoles. Le territoire dispose d'un vaste système de canaux, de zones humides, des alignements d'arbres et de haies, ainsi que des espaces verts à valoriser et mettre en réseau.



Photo : P. Prillaud / ville d'Arles

La commune souhaite préserver **l'équilibre de ses paysages**, en particulier dans les zones de transition entre la ville et les espaces agricoles ou naturels, comme le long de la RN570. Les vues emblématiques, notamment sur les Alpilles, seront protégées.

Lors de la création de nouveaux quartiers ou d'extensions urbaines, une attention particulière sera portée à **la qualité architecturale et à l'intégration paysagère**, en respectant des critères exigeants pour garantir un cadre de vie durable et cohérent.

## Végétalisation

Face au changement climatique, **l'enjeu de végétalisation urbaine apparaît comme essentiel.**

- La ville d'Arles souhaite donc identifier et préserver les éléments de biodiversité en espace urbain tels que les abords du Rhône, les marais Beauchamp, le jardin des Avettes, les alignements d'arbres ou encore de haies et les jardins urbains.
- Il est également nécessaire de créer de nouveaux espaces verts et parcs urbains. Plusieurs projets seront mis en œuvre, quartier du Pont Van Gogh, le long du canal du Vigueirat ainsi que sur le site des Papeteries.
- Les canaux et les anciennes voies ferrées seront valorisés en coulées vertes, espaces de circulation pour les mobilités actives (vélo et marche) et de fraîcheur au cœur du territoire.
- La présence de l'eau dans l'espace urbain doit être mieux gérée : en limitant l'imperméabilisation des sols, en favorisant la création d'espaces multifonctionnels et végétalisés, ainsi qu'en lui redonnant une place pour en favoriser le rafraîchissement.



Photo : Ville d'Arles

## Ressource en eau

Arles s'engage à protéger **la ressource en eau, essentielle à l'agriculture et au bon fonctionnement des écosystèmes.**

- Les zones sensibles comme les captages d'eau potable, les nappes phréatiques et les zones humides sont à préserver des pollutions et du développement accru de constructions, afin de ne pas compromettre la quantité et la qualité de la ressource.



Photo : P. Pralraud / ville d'Arles

- Les canaux d'irrigation et d'assainissement devront être maintenus en bon état pour permettre leur bon fonctionnement.
- Le traitement des eaux usées et la qualité des eaux pour les stations d'épuration seront surveillés.
- Dans les nouveaux aménagements, une meilleure gestion des eaux de pluie sera encouragée via des sols perméables et des zones d'infiltration.
- Enfin, des pratiques économes en eau seront favorisées, notamment à travers l'usage de plantes adaptées au climat méditerranéen.

## Littoral camarguais

Face aux différents scénarios d'évolution du trait de côte et au risque de submersion marine, Arles devra mettre en œuvre, dans les prochaines années, une stratégie de gestion du littoral entre préservation des espaces naturels et prise en compte des enjeux humains.

La révision du PLU d'Arles est également l'occasion de mieux intégrer la loi Littoral dans les choix d'aménagement et d'urbanisation. Les possibilités d'extension, de densification et de modification du bâti existant seront à adapter selon le type d'espace défini par le cadre réglementaire.



Photo : H. Hôte / Agence Caméléon

## Information

**Ville d'Arles - service Urbanisme - pôle Planification**

Tél. 04 90 49 38 29 / 04 90 49 38 07/ 04 90 49 39 10

[revisiong@ville-arles.fr](mailto:revisiong@ville-arles.fr)

