

Association Le Revivre
8, Impasse des Plaisantines
30 220 Aigues-Mortes



Association loi 1901 - RNA W302000803 – Tél 06 80 93 30 00 – Courriel : aigues-mortes@orange.fr

M. le maire d'Aigues-Mortes

Mairie d'Aigues-Mortes
Place Saint-Louis
30220 Aigues-Mortes

Aigues-Mortes, le 30 mars 2025

Affaire suivie pour Le Revivre par : Joachim Rams

Courrier envoyé par mail le 30/03/25 et en LRAR le 31/03/25

Objet : Recours amiable en vue de l'annulation du permis de construire n° PC 030 003 24 Y0020 de la commune d'Aigues-Mortes, du fait de multiples irrégularités.

Monsieur le Maire,

L'association aigues-mortaise Le Revivre sollicite l'annulation du permis de construire n° PC 030 003 24 Y0020 (cf. pièce jointe), délivré pour un projet de construction de 88 logements situés sur le Chemin d'Esparron de la commune d'Aigues-Mortes, en raison de plusieurs irrégularités qui contreviennent aux dispositions du Plan Local d'Urbanisme (PLU) et à diverses réglementations.

Dans cette affaire, l'intérêt à agir de l'association Le Revivre découle naturellement de son objet qui explicite : « *Réunis autour des valeurs républicaines et démocratiques nationales, les membres de l'association uniront leurs forces, leurs compétences et leurs dévouements au service de la commune d'Aigues-Mortes, de sa communauté des communes et de leurs habitants.*

Dans le cadre de son objet précité ci-dessus :

- sans que la liste soit exhaustive ou limitative, l'association s'intéresse aux questions : environnementales, écologiques, de gestion des risques, d'aménagements publics et privés, d'urbanisme, sociales, culturelles, de protection des citoyens et de qualité de la vie... »

1/ Contexte d'approbation et de signature du permis de construire n° PC 030 003 24 Y0020

Le permis de construire a fait l'objet d'une décision de conseil municipal le 29 janvier 2025 portant sur le déport de M. le maire en situation de potentiel conflit d'intérêt dans le cadre d'un lien familial.

Nous remettons en pièce jointe le document DCM 202504, transmis en préfecture et publié le 31 janvier 2025, comportant l'indication « ... Considérant néanmoins, qu'un potentiel conflit d'intérêt pourrait exposer le Maire, du fait d'un lien familial avec un membre investi de pouvoir de gestion de la société Confiance Promotion, il est préférable, par prudence, que celui-ci se déporte de cette procédure... ».

Nous relevons à ce stade une première irrégularité du fait de la signature du permis de construire, dès le lendemain du conseil municipal du 29/01/25, soit le 30/01/25 avant même qu'interviennent les actions rendant la décision exécutoire, à savoir la transmission à la préfecture de la DCM et sa publication par affichage qui ne sont intervenus que le 31/01/25.

2/ Contexte des besoins de construction de logements dans la commune d'Aigues-Mortes

Lors de la séance du conseil municipal du 29 janvier 2025, à l'occasion du débat sur l'affaire n°5 relative au déport de M. le maire sur le permis de construire objet de ce recours, le représentant du groupe Le Revivre a fait part du point de vue de son groupe sur les besoins de logements de la commune d'Aigues-Mortes.

Nous remettons ci-joint le texte de l'intervention du conseiller municipal Joachim Rams (retranscrit dans le PV de la séance), qui met en évidence que le projet envisagé ne satisfait pas le besoin réel de la commune qui serait essentiellement la création de logements locatifs à des prix abordables.

Dans ces conditions, relevons que si l'affaire à l'ordre du jour avait porté sur l'approbation du permis de construire, le groupe Le Revivre se serait opposé à son approbation. Mais, s'agissant d'un vote sur le nécessaire déport de signature de M. le maire en situation de potentiel conflit d'intérêt, le groupe ne pouvait que s'abstenir.

3/ Contexte d'anticipation de la prochaine finalisation de la révision du PLU d'Aigues-Mortes

En ce début d'année 2025, les autorités municipales viennent d'engager les démarches de finalisation accélérée de la révision du PLU qui a été prescrite le 22/09/20.

En effet, 2 premières réunions publiques ont eu lieu les 24/02/25 (sur le thème habitat et consommation d'espace) et 11/03/25 (sur le thème environnement) et le planning prévisionnel bien chargé conduit à la mise en place du nouveau PLU prévue pour la fin de l'année 2025.

Force est de constater que le Permis de construire, qui a curieusement d'ores et déjà été accordé, s'appuie sur une OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) dite « Chemin d'Esparron » prévisionnelle qui sera proposée dans le cadre de la révision du PLU qui fera l'objet d'une enquête publique et d'une potentielle approbation seulement en fin d'année 2025.

L'irrégularité de l'approbation de ce permis est patente, puisqu'elle a été accordée sur la base d'une OAP fictive dont le texte n'a jamais été publié et, bien entendu qui n'a pas été approuvée en conseil municipal dans le cadre d'une quelconque des procédures, telles que PADD ou PLU.

Dans le cadre d'une situation de potentiel conflit d'intérêt, dont nous somme gré à l'autorité municipale de l'avoir révélée, on se devait d'attendre l'aboutissement du processus d'approbation de la future OAP dans le cadre de la révision du PLU, avant d'approuver ce permis de construire.

L'anticipation d'une future OAP de la prochaine révision du PLU pour la signature de ce permis de construire constitue une irrégularité majeure.

4/ Densité des constructions nouvelles dans un secteur résidentiel pavillonnaire préexistant

Le PC déposé prévoit la construction d'une surface de plancher nette de 7 164 m² pour une surface totale du secteur du projet de 19 320 m². Ce qui pour la construction de 88 logements conduit à une densité de 45,5 logements à l'hectare.

Mais, en réalité les constructions nouvelles ne seront pas réalisées sur la totalité des 1,93 hectares du secteur délimité, puisqu'une surface d'environ 0,40 hectare concerne une habitation préexistante et d'une grande partie de sa parcelle qui seraient maintenues intactes.

En fait, c'est une surface d'environ 1,53 ha qui doit être prise en compte pour cette création de 88 logements nouveaux. **Par conséquent, il s'agirait d'une densité de création de 57,5 logements à l'hectare.**

Au niveau du règlement du Scot Sud du Gard, ainsi qu'au niveau du PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable) et probablement du projet de révision de PLU de la commune, la densité visée serait en densification de 30 logements/ha.

Par conséquent, la densité de 57,5 logements à l'hectare s'écarte de façon excessive de la moyenne visée (il en serait de même pour la valeur de 45,5/ha) de 30 logements à l'hectare.

En tout état de cause, la densité envisagée doit être remise en cause pour s'en tenir à un niveau proche de 30 logements/ha, d'autant qu'il conviendrait de tenir compte de l'intégration dans un secteur dont la densité des habitations pavillonnaires environnantes est bien plus faible et disposant d'équipement VRD qui n'ont pas été prévus pour de tels afflux de logements.

Relevons néanmoins, que des documents du Scot, du PADD et du PLH évoquent une notion de densité totalement ambiguë en exprimant des valeurs de densifications associant les termes « moyenne » et « minimum ». Nous considérons que le terme minimum ne saurait être pris en compte dans le but de s'affranchir totalement de la valeur moyenne, dans la mesure où, un règlement d'urbanisme ne saurait admettre qu'aucun plafond de densité ne soit imposé.

Les documents et règlements qui intègrent cette notion de densification en valeur « moyenne minimum » nous apparaissent entachés d'une erreur manifeste et doivent être reconsidérés.

En tout état de cause le niveau de densité envisagé dans ce secteur pavillonnaire n'est pas recevable du fait des déséquilibres de toute nature qui seraient générés.

5/ Hauteur des constructions qui vont fortement dépasser dans le secteur et affecter les riverains

Du fait de l'obligation en zone de risque d'inondation le plancher des constructions devra se situer à une hauteur de 2,7 m NGF et la hauteur maximale des constructions ne devra pas dépasser 8m par rapport au niveau du terrain.

Certes le projet immobilier qui est prévu apparaît respecter à la lettre les 2 contraintes précitées. Mais il en demeure pas moins l'ensemble des constructions pavillonnaires environnantes ne sont réalisées avec des planchers surhaussés et n'atteignent pas la hauteur des 8 m.

Certes dans le cadre du PLU de 2003 en vigueur, le projet se situe en zone IIAUa (Zone à urbaniser destinée à recevoir des opérations d'ensemble et des constructions individuelles isolées) pour laquelle la hauteur des constructions était prévu à 8m. Mais nous considérons que le projet de révision du PLU devrait reconsidérer cette hauteur de 8 m pour s'en tenir au niveau moyen des constructions préexistantes dans le secteur, probablement aux environs de 7 m.

Dans ces conditions, de potentielle remise en cause de la limitation de la hauteur des constructions dans la révisions du PLU, il est indispensable d'attendre la future approbation de la révision du PLU et remettre en cause l'irrégulière approbation anticipé du PC des 88 logements au Chemin d'Esparron.

6/ Consultation du public en cours sur le projet de création de l'ensemble immobilier « Esparron »

Concernant le projet présenté par la société Confiance Promotion dont il est question, une consultation du public de 3 mois consécutifs a été ouverte et organisée par le préfet du Gard sur le territoire de la commune d'Aigues-Mortes du 24 février au 28 mai 2025.

Il s'agit en application de l'article L181-10-1 du code de l'environnement, d'une consultation qui porte sur une demande d'autorisation environnementale, requise au titre des articles L181-1 du code de l'environnement et portant sur l'autorisation loi sur l'eau et l'absence d'opposition au titre du régime d'évaluation des incidences Natura 2000. La consultation se déroule en parallèle à l'instruction du dossier suivant les modalités définies aux articles R181-17 et suivants du code de l'environnement.

Cette consultation s'est avérée nécessaire, compte-tenu de l'ensemble des contraintes qui impactent le territoire de la commune d'Aigues-Mortes.

Dans un avis de février 2021, l'Autorité environnementale avait rappelé que le territoire de la commune était concerné par 6 plans nationaux d'action en faveur d'espèces menacées et par 8 Znieff. Qu'elle était inscrite dans le périmètre du site Ramsar de la Petite Camargue avec 14 zones humides.

Qu'elle était également incluse dans le périmètre de la réserve de biosphère Camargue delta du Rhône. Et qu'au titre de Natura 2000, nous avons 3 ZPS et 2 ZSC.

À l'issue de la consultation du public, le commissaire enquêteur remettra ses conclusions au préfet du Gard et au président du tribunal administratif dans un délai de 3 semaines après la fin de la consultation. Elles seront mises à disposition du public en mairie d'Aigues-Mortes, à la Direction Départementale des Territoires et de la Mer du Gard, ainsi que sur le site internet : www.gard.gouv.fr pendant une durée de un an après la clôture de la consultation.

Il va de soi, que les résultats de la consultation, qui seront formulés dans les conclusions du commissaire enquêteur sur cette affaire, devraient impacter les décisions à prendre par les autorités administratives de l'État et des collectivités à l'égard du projet de la Société Confiance Promotion, mais aussi sur les règlements de la révision du PLU qui se déroule parallèlement.

Comme le représentant du groupe Le Revivre l'a souligné lors du conseil municipal du 26 mars 2025, sur le plan environnemental le projet envisagé de construction de 88 logements contribuera à :

- L'aggravation inéluctable de l'ensemble des risques d'inondations pour les riverains du fait de la forte imperméabilisation des sols.
- Subir une capacité insuffisante des VRD (Voiries & Réseaux Divers), réalisés de longue date, pour la desserte d'un tel afflux de logements nouveaux.
- Porter atteinte à la biodiversité faunistique et floristiques, notamment par la suppression de lieux de nidification de certaines espèces.

Le besoin d'attente des résultats de la consultation du public en cours ainsi que des potentielles répercussions sur la révision du PLU, sont des raisons supplémentaires qui imposent l'annulation du PC qui a été imprudemment prématurément accordée.

7/ En guise de conclusion, notre demande d'annulation du permis de construire

Du fait de l'ensemble des indications que nous avons développées, ce permis de construire présente de nombreuses irrégularités et contrevient aux réglementations d'urbanisme en vigueur.

Dans ces conditions, nous sollicitons Monsieur le maire la suspension de la décision qui a été prise par votre 1er adjoint d'acceptation du permis de construire et qu'il soit procédé à sa remise en cause par l'annulation du permis de construire PC 030 003 24 Y0020 de la commune d'Aigues-Mortes.

De telles mesures s'imposent tout particulièrement du fait de la situation de potentiel conflit d'intérêt.

Dans l'attente de connaître votre décision à l'égard du présent recours gracieux, nous vous prions d'agréer, Monsieur le maire, nos respectueuses salutations.



Joachim Rams

Trésorier de l'Association Le Revivre



Cédric Bonato

Président de l'Association Le Revivre

PJ : - Permis de construire d'Aigues-Mortes numéro PC 030 003 24 Y0020 du 300125
- DCM déport maire affaire Chemin d'Esparron du 31/01/25
- Extrait intervention Le Revivre sur affaire 5 construction de logements au CM du 29/01/25