

Monsieur Alain ORIOL

Commissaire enquêteur chargé de suivre le projet « Esparon »

Monsieur

Sur un plan général ce projet qui, à priori, ne semble avoir donné lieu à aucune discussion préalable va modifier de manière significative le quartier dans son ensemble.

En effet, ce projet avec une présentation que je trouve peu claire et floue a pour objectif, à mon sens, de ne pas mettre en évidence la forte densification de cet espace. C'est effectivement non pas 19320 m², comme indiqué sur certains documents, mais 13761 m² pour 88 logements soit 156 m² par habitation qui intègrent les espaces verts, les jardins, les voies de circulation et les espaces communs.

Cette hyper densification aura des conséquences négatives sur la faune, risque d'être également source de conflit, de nuisances incompatibles avec un cadre de vie normal et avec des conséquences écologiques qu'il convient d'étudier attentivement.

Par ailleurs notre ville située en zone rurale ne bénéficie pas d'un maillage de transports en commun suffisant pour accéder facilement aux bassins d'emploi de Montpellier et/ ou Nîmes, la voiture restant le moyen de locomotion indispensable pour les populations en âge de travailler. Ce projet privilégie les familles par une forte représentation de grands logements mais avec des places de stationnement dont le nombre ne favorisera pas les déplacements professionnels et familiaux et risque d'être source de difficultés relationnelles au sein de la résidence et aux alentours.

Enfin les problèmes hydrauliques et écologiques devront être approfondis au regard de cette densification

Je vous communique ci-après les 11 contributions que je souhaite porter à votre connaissance sachant que je suis favorable à une urbanisation raisonnée et humanisée qui s'intègre à la qualité de vie et à la sécurité que nous connaissons dans notre ville

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Commissaire enquêteur, mes respectueuses salutations.

1 / Contribution : Sur la communication du projet

L'objet de la réunion du 06/03/25 portait sur une demande d'autorisation environnementale, requise au titre des articles L181-1 du code de l'environnement et portant sur autorisation de la loi sur l'eau .Je remercie le responsable de la société Confiance Promotion de nous avoir apporté quelques informations liées à la philosophie du projet qui aura des conséquences significatives sur la vie des riverains proches et des aigues- mortais.

Il est d'ailleurs étonnant qu'un tel projet qui modifie le quartier de manière importante n'ai pas eu plus d'échos préalablement à sa présentation officielle

Le commissaire enquêteur n'a, par contre, pas répondu à l'ensemble des préoccupations faute de temps et du fait que ce n'était pas l'objet de la réunion

C'est une faiblesse du dossier et de ce type de procédure. Il faut indiquer, selon le commissaire enquêteur, que 2 refus avaient été signalés dont nous ne connaissons pas les raisons, l'on peut donc subodorer que ce dossier a une antériorité certaine.

Je ne suis pas favorable au projet, en l'état actuel du dossier, tel que présenté sans concertation ou communication préalable

2 / Contribution : Sur la superficie du projet

Le projet présenté fait état d'une superficie de 19320 m² correspondant aux parcelles AP 94, 95, 102, 499, 500, AZ 113et 423 pour la création des 88 logements. Cela ne correspond pas à la superficie réelle de cette opération puisque selon le permis de construire la maison existante sur la parcelle 94 est conservée sur une superficie de 3998 m². Cela serait en réalité 15322 m² dédiés à ce projet, soit une densification encore plus forte et en contradiction avec le projet passé en conseil

municipal en date du 29/01/2025 ou aucune indication de superficie maintenue privatisée n'est indiquée. Lors du conseil municipal du 27/03/25 concernant le point « la loi sur l'eau pour le projet esparron » la même information est reprise, soit 19320 m2 pour 88 logements

Par ailleurs sur le document AutLE « Aménagement du projet immobilier« ESPARRON » à Aigues-Mortes » page 1 rubrique c il est fait état de la conservation du mas actuel sur la parcelle 499 (1516m2). Cette information n'est reprise ni dans le permis de construire ni dans la décision du conseil municipal.

En réalité le projet de 88 logements serait réalisé sur une superficie réelle de 13761 m2

Cette présentation peu claire a pour objectif, à mon sens, de ne pas mettre en évidence l'hyper densification de cet espace entraînant des nuisances fortes pour les futurs locataires et résidents actuels (bruits, véhicules etc...) ce qui ne permet pas, me semble t il, de conforter le cadre de vie en lien avec l'image de la ville

Je ne suis pas opposé à la construction de logements dans cet espace mais avec une architecture et une densité qui s'intègrent à l'image du quartier

Je souhaite, en effet, une urbanisation raisonnée et humanisée qui s'intègre à la qualité de vie et à la tranquillité que nous connaissons actuellement dans cette ville

Je ne suis donc pas favorable, en l'état actuel du dossier à cette densification qui n'assure pas un urbanisme de qualité

3 /Contribution : Sur l'évolution de ce projet

Le représentant de la société confiance promotion a précisé lors de la consultation du public le 06/03/25 que l'accord du permis de construire portait sur l'ensemble des parcelles soit 19350 m2.

Cela laisserait sous entendre que l'accord porte sur cette superficie et que dans le cadre des constructions futures éventuelles sur la partie de la parcelle 94 et/ou celle de la 499 les procédures d'autorisations seront simplifiées .

Des informations sont attendues concernant ce point de la part de la Préfecture, de la mairie et de la société Confiance promotion et des engagements sur les projets éventuels futurs qui aggraveraient la densification actuelle de ce projet

Si tel est le cas cette hyper densification aura des conséquences encore plus marquée sur le cadre de vie mais également sur la faune

Je ne suis pas favorable, en l'état actuel du dossier à cette présentation qui laisse planer un doute sur une densification encore plus importante

4 / Contribution : Sur la répartition des types de logements

Les logements T3,T4,T5(79 logements) représentent 89% de l'ensemble des logements (T2= 9)
Ce choix de prioriser fortement les grands logements est loin d'être en totale adéquation avec le PLU actuel.

Il est précisé page 5 de ce document qu'il convient « de diversifier l'offre et la rééquilibrer face à la prépondérance de grands logements sur la commune.....Diversifier l'offre et accentuer la part des petits logements pour les jeunes, ménages sans enfant, personnes âgées tout en continuant à développer le parc des grands logements pour les familles.. »

Le SCOT a également, pour les 50 prochaines années, précisé que l'augmentation du nombre d'habitants âgés contribue à la hausse de ménages constitués d'une seule personne ce qui sous entend un besoin accru de petits ou moyen logements

La prise en compte de ces éléments permet de penser que la répartition des types de logements proposés est en grande partie en contradiction avec le PLU actuel et les besoins futurs des habitants
Il convient naturellement de créer des T3 et T4 pour les familles mais avec un pourcentage inférieur à ce qui est proposé et en adéquation avec les besoins pour les prochaines décennies comme le laisse à penser le SCOT

Pour une plus grande mixité sociale et intergénérationnelle il me semble qu'il convient de prendre en compte une répartition équilibrée non pas au niveau de la ville mais lors de chaque projet d'urbanisation ce qui n'est pas le cas dans le projet proposé

Je ne suis favorable, en l'état du dossier, ni sur le nombre de logements proposés (voir contributions ci-dessus) ni sur le type d'habitations énoncé par le promoteur(T2,T3, T4, T5) concernant leur répartition

5 / : Contribution sur la répartition des logements en acquisition et location

Compte tenu des informations communiquées par le responsable de la société Confiance promotion la répartition serait la suivante : 8 logements mis en vente, 21 logements sociaux et 59 en logements intermédiaires.

Cette répartition n'est pas susceptible de proposer une grande mixité sociale et intergénérationnelle comme souvent souhaité dans ce type de projet d'autant que nous ne connaissons pas le type (T2,T3,T4ou T5) pour chacune des situations (vente ou locations)

J'émet des doutes sur la proposition formulée ne permettant pas , à mon sens, de répondre à une mixité sociale et intergénérationnelle

6 / : Contribution sur le nombre de places de parkings

135 places de parkings sont prévues sur ce projet.

Le nombre de places de parkings (moins de 1,5 par logement y compris parkings visiteurs me paraît largement insuffisant

Le PLU actuel, seul valable, dans sa page 6, précise que «l'offre de stationnement est insuffisante pour pouvoir répondre aux flux des estivants tout en maintenant une offre de stationnement adaptée aux besoins des résidents » et particulièrement à proximité des remparts, là où les futurs locataires et propriétaires, compte tenu du nombre de places qui sont prévues dans la résidence seraient tentés de garer leur véhicule.

Par ailleurs peu d'emplacements de parkings sont situés chemin d'Esparron et dans les rues alentours, certains véhicules se garant d'ailleurs, déjà , sur le trottoir.

La notion de zone tendue ne peut s'appliquer à la commune d'Aigues Mortes compte tenu de sa population (8645 habitants), notre commune se situant en zone rurale

En effet, la création de logements intermédiaires doit se situer à proximité ou dans les métropoles au plus près des bassins d'emploi ce qui, à mon sens, n'est pas notre cas.

La ville est à trente cinq kilomètres de Montpellier et à 45 kilomètres de Nîmes qui sont deux grands bassins d'emploi.

Il convient de noter que le maillage au niveau des transports en commun , train et cars situés à plus de 500 mètres de la future résidence, ne permet pas l'utilisation de ces moyens de transports pour aller travailler.

Pour le train : Possible qu'en direction de NÎMES et dessertes aux heures de travail très peu fréquentes

Pour les Cars LIO :

Le car n°132 fait la navette aller et retour Aigues-Mortes(4 arrêts) ---Nîmes

Le car n°606 fait la navette entre Aigues-Mortes et Montpellier (2 arrêts à AM) :

Le nombre et la saisonnalité des rotations ne permettent pas leur utilisation par des salariés.

Une réflexion portant sur les mobilités est en cours actuellement. Elle prendra du temps avant d'être opérationnelle compte tenu de la multiplicité des acteurs et des coûts. Elle ne pourra , donc, répondre immédiatement aux problèmes de mobilités que l'on rencontre déjà, à certaines périodes de l'année, et qui seront amplifiés. Enfin il n'est pas certain que cette réflexion aboutisse compte tenu des enjeux financiers, de l'analyse des besoins et des priorités exprimées par l'ensemble des communes concernées par les dessertes du train et des cars régionaux Lio.

Sachant, compte tenu du type de logements choisi, qu' il s'agirait, en priorité, de locataires et/ou propriétaires en âge de travailler donc avec des besoins en véhicules supérieurs à 1 au regard

également des autres besoins journaliers, accompagnement d'enfants à l'école ou en crèches, courses etc..

Je rappelle que le taux de chômage était de 15,1% en 2021 (source INSEE),

Enfin travailler dans certaines villes relativement proches est quasiment impossible sans véhicule personnel (ex : Les saintes maries de la mer ou à proximité de cette ville)

J'ai par ailleurs des doutes sur la manière dont vont s'effectuer les entrées et/ou sorties chemin d'Esparron compte tenu de la fréquentation actuelle de cette rue et de son manque de visibilité

Enfin la gestion des poubelles de cet ensemble immobilier sur le chemin d'Esparron posera également des difficultés certaines... source de nuisances et de conflits possibles.

Pour toutes ces raisons je ne suis pas favorable, en l'état actuel du dossier, au nombre de places de parkings insuffisant au regard des éléments ci-dessus et des circulations engendrées

7/ : Contribution : Sur la répartition des places de parkings

Compte tenu des informations obtenues le 06/03/25 (aucune communication avant cette date), la répartition est de 8 logements en acquisition, 21 en social et 59 en locatifs intermédiaires.

Les places de parkings seront-elles nommément désignées en fonction du logement ?

Comment s'établira la répartition ?

Quel sera le nombre de places de parkings pour les logements en acquisition ? Auront-ils une priorité dans l'attribution ?

Le nombre de places pour chaque logement tiendra-t-il compte des types de ceux-ci ?

Je ne peux émettre d'avis favorable, en l'état actuel du dossier, compte tenu du nombre de places de parkings proposé, des incertitudes sur leur destination et des difficultés relationnelles et organisationnelles que cela posera en fonction de la manière dont elles seront attribuées.

8 / : Contribution: Sur les problèmes hydrauliques :

« Le cheminement hydraulique des eaux fluviales :

La partie Nord (bassin de rétention n°3 et 4) sera rejetée vers le collecteur pluvial enterré du chemin d'Esparron, la partie Sud (bassin de rétention n°1 et 2 sera rejetée dans le fossé du chemin du Mas de Peccais. La réalisation de 819m³ de remblais et réalisation de 1693 m³ de déblais dont 962 m³ de volume utile des bassins de rétention et 831 m³ seront nécessaires pour assurer la compensation propre à 100l/m², excédent de 42 m² de remblais »

Lors d'un épisode exceptionnel (T>30 ans mais compte tenu du réchauffement climatique certainement plus fréquent dans le futur) les eaux ne pourront pas s'infiltrer en totalité ce qui engendrera un débordement vers les points bas du terrain

Les eaux devraient donc rester sur l'emprise du site et s'infiltrer sans débordement vers les terrains environnements

Situation de la nappe sous la surface du sol :

Dans le cadre des investigations menées par le bureau d'études géotechniques EGSA en Novembre 2021, les niveaux d'eau relevés variaient autour de -1,30 à 1,60m/TN soit globalement le niveau 0.00 m NGF. La vulnérabilité de la nappe par rapport au site d'implantation du projet sera donc considérée comme forte

Le projet prévoit « des tassements liés à l'aménagement des bâtiments, des espaces de stationnement, des cheminements viaux ainsi que 3 bassins de rétention. Certains travaux seront réalisés en dessous de la cote de 0,30 m NGF : fondation des bâtiments, réseaux Eaux Pluviales exutoire, Eaux usées et Alimentation en Eau potable. La réalisation de ces travaux compte de possibles risques de remontée de nappe. Des prescriptions vis-à-vis des réseaux secs (insensibilité à l'eau) et humides (étanchéité réseau EP, EU, et AEP) seront prises. Concernant les bassins de rétention, le fond sera calé à la cote minimale de 0,40 m NGF. Ce choix tient compte des niveaux de la nappe, de la topographie du site (éviter les remblais en zone inondable) »

On note sur ces aspects que l'altimétrie du site et plus globalement le secteur d'Aigues-Mortes ne

permet pas le respect de la neutralisation d'une bande de 1,00 m minimum entre les niveaux de nappe et le fond des ouvrages compensatoires.

Le respect d'un tel aménagement, dans les conditions de site, nécessiterait la réalisation de remblais ce qui serait contraire aux prescriptions du PPRI

Je ne peux donc émettre d'avis favorable, en l'état actuel du dossier, sur ce sujet au regard des incertitudes énoncées ci dessus

9 / Gestion des eaux pluviales

Sur un plan général, je constate en tant que riverain que lors de fortes pluies l'eau a du mal à s'écouler sur le chemin d'Esparron. D'ailleurs la société SUEZ intervient fréquemment à la hauteur des plaques d'égout situées sous le poste de relèvement au niveau du 755 du chemin.

Par ailleurs les documents d'urbanisme d'Aigues-Mortes ainsi que les recommandations du gestionnaire du réseau des eaux fluviales (Communauté de Communes Terre de Camargue) prescrivent la prise en compte des règles de dimensionnement compensatoire de la DDTM du Gard. Ces règles consistent à créer un volume de rétention minimum calculé sur la base de 100 l/m² imperméabilisé, augmenté de la capacité naturelle de rétention liée à la topographie du site assiette du projet. Cette règle des 100 l/m² vise à compenser la rétention initiale (infiltration, rétention naturelle...) offerte sur les terrains naturels à hauteur de 100 l/m²

Dans le cadre du présent projet, le volume minimal à mettre en place sera de 831 m³. Le projet intègre la mise en place de 962 m³ (+ 131m³)

Il est également prescrit l'assurance d'une gestion maîtrisée des écoulements jusqu'à l'occurrence centennale. Le projet intégrera la réalisation de 4 dispositifs de rétention. Les bassins de rétention seront entièrement enherbés.

Concernant le temps de vidage du bassin de rétention, la DISE prescrit une durée maximale n'excédant pas 39 à 48h

Le dossier Loi sur l'eau indique que « les débits de fuite des 4 bassins de rétention sont de 4 L/s » Ces valeurs sont dans le dossier Loi sur l'Eau « en rouge comme non conformes avec les prescriptions de la DDTM du Gard »

En effet dans le document « Aménagement du projet immobilier Esparron » page 25 du document les informations notées en rouge (non conformes) concernent l'ajutage et le temps de vidage et page 26 ont trait au débit de fuite et au temps de vidage sur le BR2, ce qui ne permet pas d'être serein au regard de ces problèmes

Je ne peux donc émettre d'avis favorable, en, l'état actuel du dossier, compte tenu des incertitudes qu'il comporte

10 / : Contribution sur l'expertise écologique

Dans la conclusion du document expertise écologique CBE 2022 il est précisé que les premiers enjeux écologiques identifiés au niveau du projet d'aménagement sont jugés faibles à modérés sur la zone de l'étude. Ces enjeux modérés sont identifiés au niveau des friches et de la vigne(habitat d'espèces matrimoniales), sur certains milieux arborés (pour reproduction d'espèces matrimoniales), dans les milieux arbustifs (attractifs pour les reptiles locaux) et enfin la problématique liée aux espèces envahissantes qui, elle, est jugée forte.

Les premiers enjeux de cette étude « sont estimés sur la base de quelques prospections. Ils estiment que la réalisation de prospections complémentaires pourraient permettre d'affiner les résultats obtenus. »

Cependant bien qu'ils pensent que des solutions sont possibles (respect d'un calendrier d'intervention, campagne de capture du criquet des dunes etc... « il est estimé que le projet d'aménagement pourra engendrer des atteintes à la biodiversité ces dernières peuvent être relativisées au regard de la surface concernée »

Je suis interrogatif sur les éléments annoncés puisque les 88 logements ne porteront pas sur une superficie de 19350 m² comme indiqué dans le document « Aménagement du projet immobilier »

mais sur une surface bien moindre (-3998m² maintien d'une maison privative et semble t-il d'un mas sur 1560 m²), ce qui en fait, selon la révision du PLU présenté le 24/02/25 un OAP à « vocation habitat densité forte à élevée » avec semble t-il peu d'espaces végétalisés (jardins individuels) ce qui semble être en opposition avec le maintien d'espèces protégées.

Par ailleurs notre commune comme indiqué dans la révision du PLU présenté le 11/03/25 est soumise à une forte identité patrimoniale et paysagère, à des habitats variés et à des continuités écologiques fonctionnelles à préserver. Il me paraît, donc, comme suggéré dans la conclusion de l'étude que des prospections complémentaires soient menées pour une adéquation du projet immobilier devant tenir compte d'une urbanisation raisonnée et humanisée aux enjeux écologiques et aux continuités écologiques fonctionnelles à préserver

Je ne peux donc émettre d'avis favorable, en l'état actuel du dossier, sur ce sujet compte tenu des informations complémentaires à obtenir suite à la première expertise écologique permettant une urbanisation raisonnée en adéquation avec le respect de la nature ce qui à mon sens dans le cadre de ce projet, tel que présenté, n'est pas vérifié.

11 / Contribution sur des informations divergentes

Dans le document de présentation du dossier au Conseil municipal du 29/01/25 et dans d'autres il est fait état de 20% de logements sociaux, compte tenu des informations communiquées par le commissaire enquêteur le nombre de 21 logements sociaux correspond à un pourcentage supérieur à ce qui est annoncé.

Je note également que le projet de 88 logements ne serait pas crée sur une superficie de 19320 m² , comme indiqué dans différents documents mais sur 13761 m², les 3998 m² de la grande maison et les bois attenants et les 1561 m² du mas restant privatisés, les nouveaux locataires et/ou propriétaires ne pouvant y accéder.

C'est donc un espace de 156 m² dédié à chaque logement (13761/88) y compris les voies de circulation, les surfaces dédiées au stationnement et les autres espaces communs. Cette hyper densification sera source de conflit, de nuisance incompatibles avec un cadre de vie normal et des conséquences écologiques à étudier pour le moins.

Je souhaite donc avoir des explications à ce sujet et souhaite que des assurances nous soient apportées sachant qu'en l'état , indépendamment des explications complémentaires attendues, je suis opposé à une telle densification incompatible avec la qualité de vie du quartier

Par ailleurs dans le permis de construire signé le 30/01/25 l'argumentaire pour la construction des logements s'appuie sur le PLU existant, par contre le dossier d'autorisation environnementale au titre de la loi sur l'eau pour le «projet Esparron » proposé au conseil municipal du 26/03/25 fait référence au PLU en cours de révision générale, donc en gestation et non encore validé et ayant une logique en matière d'urbanisation de la commune différente

Ces informations divergentes nécessitent des explications complémentaires