

Karen BOURRIER
634 chemin d'esparron
30220 Aigues Mortes

Le 09 mars 2025,

Objet : Demande d'annulation du permis de construire n° PC 030 003 24 Y0020 pour non-conformité aux règlements en vigueur

Monsieur le Préfet,

Je me permets de vous adresser la présente afin de solliciter l'annulation du permis de construire n° PC 030 003 24 Y0020 délivré pour le projet situé sur le Chemin d'Esparron à Aigues-Mortes (30220), en raison de plusieurs irrégularités constatées, qui contreviennent aux dispositions du Plan Local d'Urbanisme (PLU) d'Aigues-Mortes ainsi qu'aux textes législatifs et réglementaires en vigueur.

Lors d'une réunion publique, il a été indiqué que le réseau pluvial du projet serait raccordé au chemin d'Esparron. Or, le permis de construire précise explicitement qu'aucun raccordement ne sera effectué. Cette contradiction constitue une irrégularité au regard de **l'article L. 421-6 du Code de l'urbanisme**, qui impose une stricte conformité aux dispositions du permis délivré.

La parcelle concernée est divisée en trois lots sur une superficie totale de **1,94 hectare**. Or, le projet a été élaboré sur l'ensemble de la parcelle et la densité a été calculée en tenant compte de cette totalité, alors qu'un des lots (0,4 hectare) correspond à une habitation existante et ne peut être intégré au calcul. Cette erreur engendre un non-respect des règles de densité définies par **l'article R. 123-10 du Code de l'urbanisme**, qui impose une prise en compte correcte des surfaces constructibles.

Selon le PLU d'Aigues-Mortes, la densité des nouvelles constructions doit être limitée à **30 logements par hectare**. Or, en prenant en compte uniquement les terrains réellement constructibles, soit **0,32 hectare à l'Ouest et 1,24 hectare à l'Est (soit un total de 1,57 hectare)**, la densité effective atteint **47 logements par hectare**, ce qui dépasse largement la limite autorisée.

De plus, ce projet crée un précédent risquant d'entraîner une nouvelle opération immobilière sur la parcelle restante, augmentant ainsi la densité de manière excessive et contraire aux dispositions de **l'article L. 152-6 du Code de l'urbanisme**, qui interdit une modification des équilibres urbanistiques au détriment du cadre réglementaire initial.

Dans la notice descriptive du promoteur en date du **17/10/2025**, il est mentionné que la hauteur maximale des constructions en façade sur rue ne doit pas excéder **8 mètres au faitage**, à compter du terrain naturel. Or, l'analyse des plans transmis montre une hauteur dépassant ce seuil, atteignant par exemple **9,29 mètres pour les villas E1 à E4**. Cette non-conformité constitue une infraction aux prescriptions du PLU et aux engagements du promoteur.

Un projet de cette envergure aurait dû faire l'objet d'une étude d'impact environnemental approfondie, conformément à **l'article R. 122-2 du Code de l'environnement**. Or, seule une constatation sommaire a été effectuée, sans véritable évaluation des conséquences sur :

- **La biodiversité locale** et l'équilibre écologique de la zone,

- **La gestion des eaux pluviales**, qui pourrait être insuffisante et entraîner des risques d'inondation,
- **La qualité de vie des riverains**, notamment en raison de l'augmentation des nuisances sonores et de la circulation.

Ce projet prévoit **19 bâtiments sur une surface de 1,57 hectares**, ce qui engendrera une modification majeure du cadre de vie des habitants d'Aigues-Mortes. Parmi les principales nuisances :

- **Atteinte à l'environnement visuel** : la hauteur des bâtiments en rupture avec l'urbanisme environnant entraînera une perte de visibilité et d'ensoleillement pour les habitations de plain-pied voisines, qui se retrouveront face à des murs de 8 voir 9 mètres de haut. Ce projet entraînera la suppression d'une grande partie des arbres plantés il y a plus de **30 ans**. Pour permettre l'accès au projet, il est prévu d'abattre les arbres présents le long du **chemin d'Esparron**. Or, notre commune est classée **Natura 2000** et **site patrimonial remarquable**, où la suppression des arbres doit être strictement **limitée, voire interdite**. La destruction de cette végétation, essentielle à l'écosystème local, accentuerait la perte de biodiversité et aggraverait les effets des îlots de chaleur urbains, en totale contradiction avec les engagements environnementaux actuels.
- **Augmentation du trafic et des nuisances sonores**, du fait de l'arrivée d'un nombre important de nouveaux habitants.
- **Problèmes d'évacuation des eaux pluviales et d'assainissement**, qui risquent de ne pas être correctement anticipés.

Au vu de ces éléments, ce permis de construire présente de nombreuses irrégularités et contrevient aux réglementations d'urbanisme en vigueur. C'est pourquoi je vous demande, Monsieur le Préfet, d'examiner cette situation avec la plus grande attention et d'envisager l'annulation du permis de construire concerné.

Dans l'attente de votre réponse, je vous prie d'agréer, Monsieur le Préfet, l'expression de ma considération distinguée.

Karen BOURRIER

Simple Citoyenne et Habitante du chemin d'esparron à d'Aigues-Mortes