S O S LEZ ENVIRONNEMENT

Montferrier-sur-Lez, le 26 février 2021

Objet : Arrêt du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Clément-de-Rivière – Avis des personnes consultées à leur demande

Madame le Maire,

Conformément à l'article L.153-16 du Code de l'urbanisme, vous avez bien voulu nous transmettre le projet de PLU de la Commune de Saint-Clément-de-Rivière qui a été arrêté par délibération du Conseil Municipal du 16 décembre 2020, pour avis en tant que personne consultée à sa demande (association agréée pour la protection de l'environnement).

Conformément aux objectifs de notre association, définis dans ses statuts, et reconnus par l'agrément préfectoral au titre de la protection de l'environnement sur le territoire du département de l'Hérault qui nous a été renouvelé en 2019, cet avis portera essentiellement sur les aspects environnementaux de ce projet de PLU.

1. **Comme il est rappelé dans le préambule du Projet d'Aménagement et de Développement Durable** (PADD), ce document définit les orientations générales et objectifs fondamentaux du territoire. Il doit être en cohérence avec le Rapport de Présentation qui explique les choix retenus, et conditionne le contenu des autres documents composant le dossier de PLU, notamment le règlement et ses documents graphiques, ainsi que les opérations d'aménagement et de programmation et leurs documents graphiques.

Nous notons avec satisfaction que, dans chacune des 4 orientations du PADD il y a au moins un objectif qui rentre dans le champ de préoccupations environnementales que nous défendons :

1. **Poursuivre un développement urbain maîtrisé et harmonieux**, dans lequel s'inscrivent « *Modérer la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers et lutter contre l'étalement urbain* » mais aussi « *Promouvoir la qualité urbaine* »
2. **Renforcer l'activité économique locale**, avec « *Préserver et conforter l'activité agricole* » mais aussi « *Favoriser le maintien et le développement des commerces et services de proximité* »
3. **Développer les équipements et améliorer les déplacements**, avec « *Développer les modes de déplacements doux et les transports collectifs* »
4. **Préserver le cadre de vie et l'environnement**, avec tous ses objectifs.

Ces objectifs étant posés, il nous appartient d'examiner de quelle manière ils sont mis en œuvre à travers le PADD, le zonage et les règlements, à l'aune d'un principe de non-régression environnementale par rapport à l'état actuel tel qu'il est décrit dans le Rapport de Présentation.

Modérer la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers et lutter contre l'étalement urbain (I.1.3)

On peut noter de manière très positive que les consommations d'espaces naturels et agricoles prévues dans le précédent projet de PLU sur la partie Sud de la commune dans les secteurs de Bellevue et de Fontfrège aient été abandonnées. Cet abandon a été rendu nécessaire suite au refus des services de l'État de valider cette artificialisation de 15ha en partie Sud de la commune, qui aurait en outre provoqué le morcellement de cette magnifique unité paysagère et réservoir de biodiversité du « plateau de la Lironde ».

Cependant, l'affirmation du PADD (I.1.3.1, page 11) : « *plus de 20 ha de terrains (I.1.3) anciennement classés constructibles dans le cadre de l'ancien POS sont reclassés en zone agricole ou naturelle dans le cadre du PLU, en particulier dans la partie Sud de la commune (secteur de Fontfroide et Bellevue)* » mériterait d'être précisée. Quelles sont ces zones qui étaient constructibles dans l'ancien POS ? N'y aurait-il pas confusion – pour partie – avec les 15ha de la zone Bellevue-Fontfrège qui ont du être reclassés en zone A ou N dans le présent projet (voir plus haut) ? Si c'est le cas, la phrase citée est erronée et susceptible de tromper le public : ce n'est pas dans l'ancien POS qu'elles étaient constructibles, mais dans le précédent projet de PLU et elles ne sont redevenues inconstructibles dans le projet actuel qu'à la suite des observations négatives des services de l'État sur le précédent projet abandonné.

Plus globalement, il y a lieu de relever de manière positive la limitation à 3ha en extension de l'enveloppe urbaine pour l'habitat, et qui se fera pour l'essentiel en préservant les espaces agricoles, avec toutefois une réserve sur l'OAP Bissy III qui va impacter un hectare de bois, sur un terrain en pente qui surplombe la RD 127E3.

Par contre, le maintien de l'OAP « Oxylane » (qui s'appelait OAP « Le Campus » dans le précédent projet) est injustifiable, pour les raisons qui ont été maintes fois expliquées, et qui seront reprises brièvement à différents passages de cet avis. Avant tout, cette OAP est en contradiction avec l'objectif de « modération de la consommation d'espaces agricoles ». En effet, la réalisation de cette OAP ferait disparaître irrémédiablement 17ha de terres agricoles sur les 20ha qu'elle comporte actuellement. Cette consommation est excessive, surtout dans le contexte actuel de crise environnementale majeure, et il n'est pas admissible que les efforts réels consentis pour les extensions urbaines consacrées à l'habitat soient ainsi contredits par cette extension urbaine au profit d'intérêts commerciaux sans rapport avec les véritables besoins de la commune.

Promouvoir la qualité urbaine (I.1.4)

Les règlements des zones U devraient permettre de maintenir le caractère végétalisé de la commune.

La liberté laissée dans le choix des matériaux bioclimatiques et de toits terrasses végétalisés est positive du point de vue des performances énergétiques. Au niveau patrimonial et esthétique, le non respect de la tradition architecturale de la région serait ainsi « compensé » par la végétalisation.

Les restrictions sur les clôtures sont positives, notamment en interdisant les clôtures en « lisses », qui occultent totalement la vue et remplacent les traditionnelles clôtures végétalisées largement dominantes dans les rues des quartiers pavillonnaires. Les séparations végétalisées, sous forme de haies, voire de plantes grimpantes participent très activement à la biodiversité et à l'aspect esthétique du village (fleurs, baies, gîtes pour la faune en particulier). En période de canicule cette présence de

volumes de végétaux importants participe au rafraîchissement nocturne. Ces séparations végétalisées doivent donc être privilégiées.

Cependant, la création de nouveaux espaces publics de qualité n'est pas assez précisée. Le seul exemple mentionné - au demeurant très intéressant – est le « parc de l'Aqueduc », mais qui n'est pas nouveau puisque qu'il est déjà créé.

Favoriser le maintien et le développement des commerces et services de proximité (I.2.2)

Cet objectif, tout à fait justifié, est lui aussi contredit par le maintien de l'OAP Oxylane. Ce projet commercial va déstabiliser le commerce de proximité – à commencer par le secteur du Boulidou - déjà fragilisé par le centre commercial géant Trifontaine (3 km à vol d'oiseau), et par les nombreux centres commerciaux déjà existants à proximité (moins de 5km) : Intermarché et sa galerie à St Gely , Géant casino et sa galerie à Grabels, etc. Il va aussi impacter fortement les pépinières déjà présentes sur Saint-Clément (pépinière 1982, Route de Montferrier)

Préserver et conforter l'activité agricole (I.2.3)

L'objectif de préservation des espaces agricoles (I.2.3.1) n'est pas assez étayé. Il se contente de reprendre la définition de la hiérarchie des espaces agricoles élaborée dans le SCOT, sans autre précision. En effet, il n'est fait mention d'aucun critère permettant la protection effective d'espaces agricoles, qui rendrait notamment impossible leur classement en zone constructible.

Il est regrettable qu'il ne soit fait aucune mention d'outils de protection plus forts que sont, par exemple, les ZAP ou les PAEN[1].

L'objectif d'accompagner la diversification des activités agricoles (I.2.3.2) cite notamment les possibilités de changements de destination de certains mas et domaines pour permettre le développement d'activités en lien avec les pratiques agricoles. Ces dispositions sont intéressantes. La liste nominative des domaines concernés est fournie en annexe du Règlement. Parmi les trois domaines cités figure le « *domaine de l'ancienne ferme des Fontanelles* ». Or le maintien de l'OAP « Oxylane », dont le périmètre inclut la majeure partie de ce domaine, à l'exception du mas lui-même, ôterait tout son sens à ce domaine agricole, qui se verrait ainsi amputé de la majeure partie de son territoire. Ce serait en outre contradictoire avec cet objectif de diversification, qui ne s'appuierait plus que sur deux domaines au lieu des trois prévus. La zone faisant l'objet de l'OAP serait beaucoup mieux utilisée pour atteindre pleinement l'objectif de diversification annoncé.

Sur ce sujet, le Rapport de présentation présente un diagnostic agricole très important (pages 68 à 105). Il comporte beaucoup de points intéressants plaidant pour le maintien de l'activité agricole de la zone du vallon de Fontfroide (dont font partie les exploitations « SCEA de Fontfroide » et « indivision Castelnau » dont une partie du domaine constitue l'OAP « Oxylane ») :

* « *Les sols présentant le meilleur potentiel agronomique sont situés à l'Est de la commune [...] ainsi que dans le Sud (vallon de Fontfroide et bordure de la Lironde)* » p.86. Le secteur bénéficie en outre d'une nappe phréatique peu profonde (présence de puits) ce qu'atteste la toponymie (Fontanelles, Fontfroide, etc).

1 Zone Agricole Protégée, Périmètre de protection et de mise en valeur des espaces Agricoles Et Naturels

* *« dynamique et opportunités engendrées par la proximité urbaine, ce que relève notamment la Chambre d'Agriculture »* p. 87
* « *Potentiel de redéploiement* » notamment en partie Sud « *ces terres à « potentiel » agricole pouvant être revalorisées, et permettre, sous réserve d'une animation foncière permettant de remobiliser les terrains concernés, de conforter les exploitations subsistant sur la commune, ou d'accueillir de nouveaux projets d'installation »*, p.88
* « *Projet Alimentaire Territorial [...] Ces différentes initiatives en faveur d'une alimentation locale et d'un approvisionnement de proximité représentent une opportunité pour l'activité agricole à Saint Clément de Rivière.* » p.91
* *« l'élaboration d'un schéma directeur de l'eau brute [...] (notamment pour l'agriculture, dans une perspective d'adaptation au changement climatique), étudier les différentes possibilités en approvisionnement (eau du Bas-Rhône, réutilisation des eaux usées traitées, retenues collinaires, etc.) »* p.92

Ces éléments positifs justifient pleinement l'engagement fort d'accompagnement pour maintenir l'activité agricole dans cette zone, exprimé dans ce point du PADD.

Cependant, dans ce contexte, certains points de ce Rapport posent question :

* La carte des enjeux agricoles (page 101) identifie des périmètres permettant de développer une agriculture vivrière. Sur le secteur Sud, elle retient deux zones de culture : autour de Fontfroide le Bas, et la zone Bellevue-Fontfrège. Mais alors pourquoi exclue-t-elle la zone des Fontanelles (OAP « Oxylane »), pourtant contiguë et de même nature que celle de Fontfroide-le-Bas, et ceci sans aucune justification puisque c'est toujours une zone d'exploitation agricole ?
* Dans la carte de hiérarchisation des espaces agricoles (page 103), pourquoi la zone des Fontanelles est-elle classée « espace agricole *ordinaire* », alors que la zone contiguë (de l'autre côté de la RD127) ayant les mêmes caractéristiques, est classée – à juste titre - en « espace agricole *à enjeux forts* » ? La zone restée agricole dans l'OAP « Oxylane » est d'ailleurs classée A2 dans le zonage du PLU, c'est-à-dire « espace agricole à enjeux forts » (comme la zone située de l'autre côté de la RD117), ce qui est conforme à la carte des potentialités agronomiques de la page 85 (source : DRAAF) où il apparaît que le terrain de l'OAP « Oxylane » est de classe 1 ou 2 (densité de bon sol forte à très forte).

Il semble donc que le Rapport de Présentation ait minimisé le potentiel agronomique du périmètre de l'OAP « Oxylane » qui fait pourtant pleinement partie du vallon de Fontfroide, sans qu'aucun élément objectif ne puisse l'étayer. Ceci n'est pas non plus justifiable par le fait que le projet « Oxylane » serait un « coup parti », car la valeur d'une terre agricole ne saurait s'évaluer en fonction de l'existence d'un projet – non réalisé – d'urbanisme commercial, mais en fonction de la nature des sols, des cultures présentes et potentielles, et de la présence d'activité agricole.

Valoriser les potentialités liées au tourisme et aux loisirs (I.2.4)

On ne peut qu'être d'accord avec l'objectif de valoriser les patrimoines naturels, paysages et architecturaux, en développant une activité de tourisme et loisirs, à condition que celle-ci soit respectueuse de ces environnements à la fois riches et fragiles. A cet égard, la réaffirmation du rôle de l'aqueduc Saint-Clément, à la fois comme élément patrimonial, comme réservoir de biodiversité, et comme support d'itinéraire piétonnier à aménager, est un élément très positif.
Par contre, contrairement à la Base nature de Saint-Sauveur dont c'est la vocation « historique » (voir I.3.1.2) , le fait que l'OAP « Oxylane » puisse aussi jouer ce rôle est hautement contestable. En

effet, ce projet à vocation commerciale ne prévoit aucune activité sportive de plein air, hormis un hypothétique accrobranche (mais il en existe déjà un à moins de 20km), et l'aménagement du terrain, avec ses grands espaces commerciaux, ses parkings étalés en surface, ses bassins de rétention inesthétiques par nature, et ses voiries de desserte, ne correspond que de très loin à une zone aménagée pour la pratique sportive et le loisir.

Équilibrer le développement de la commune et assurer une desserte efficace des nouveaux quartiers (I.3.2.1)

La problématique énoncée dans le PADD : « *modérer le développement de l'habitat dans la partie Sud de la commune qui a concentré une grande partie des dernières opérations et qui est concernée par une problématique importante en matière de circulations de par sa proximité immédiate avec Montpellier* » va évidemment être aggravée par l'OAP Oxylane : plus de 5 000 véhicules supplémentaires par jour en semaine, jusqu'à 8 500 le samedi (source : étude Décathlon pour la CDAC). Ce projet va donc clairement à l'encontre de l'objectif de modération affiché dans cette section.

Poursuivre le développement des modes de déplacements doux (cheminements piétons et cyclables) (I.3.3.1)

Les intentions sont louables, mais cette section manque de projets concrets. La carte de synthèse des orientations du PADD (page 24) n'est pas assez précise. Il faut aller chercher le document de Règlements pour voir qu'il n'y a que deux emplacements réservés pour les déplacements « doux », situés sur le linéaire de l'aqueduc (qui de toute façon est inaliénable, car propriété de la ville de Montpellier). Concernant l'aqueduc, il est cependant appréciable que les efforts déjà entrepris soient confirmés et que l'objectif d'aménagement de ce linéaire en liaison piétonne soit réaffirmé.

De plus, il est dommage que le document ne mentionne pas la moindre ébauche de schéma directeur cyclable.
Enfin, concernant le stationnement des vélos, l'espace prévu par le règlement des zones U est très insuffisant : l'espace d'1m2 par logement et/ou par bureau permet à peine de loger un vélo. En effet, il faut au moins 2m de long et 90cm de large par vélo pour avoir l'espace de dégagement suffisant. De plus, un logement ou un bureau peut avoir plusieurs personnes. Il faut donc prévoir au moins deux vélos par logement (comme pour les voitures) et une place de vélo par tranche de 50m2 de surface de plancher pour un bureau. De plus, les réhabilitations ne devraient pas être exclues de cette règle.

Préserver les milieux naturels d'intérêt (I.4.1.1)

Outre les espaces qui doivent être réglementairement préservés (zone Natura 2000, Espaces Naturels sensibles, zones humides), la mention des espaces naturels et agricoles des vallées alluviales du Lez et de la Lironde est pertinente. Cependant, là aussi, l'OAP Oxylane s'avère incompatible avec cet objectif. Son périmètre ne se situe pas "en bordure" de ce milieu naturel d'intérêt, mais au sein de celui-ci. En brisant sa continuité et en introduisant une grande zone 1AU, la réalisation de cette OAP contredirait totalement l'objectif affiché de « *préserver strictement ces espaces à travers le zonage du PLU* ».

Maintenir et restaurer les corridors écologiques constituant la Trame Verte et Bleue (TVB) du territoire (I.4.1.2)

La TVB du territoire et ses corridors écologiques est représentée graphiquement dans le Rapport de Présentation (figures 25 page 186 et 27 page 192) et dans le PADD (carte de synthèse des orientations du Padd page 24). Force est de constater que cette TVB est en régression par rapport à celle qui était présentée dans le projet de PLU de 2017 : le document d'« Évaluation Environnementale – volet Biodiversité » réalisé par les Écologistes de l'Euzière avait identifié des « corridors secondaires » (carte page 21 de ce document). Il est surprenant que ces corridors aient disparu, non seulement des documents graphiques de l'actuel projet, mais aussi, en tant que notion, de l'analyse du Rapport de Présentation (III.3.4 pages 183 à 195). Cette « disparition » est d'autant plus discutable que deux de ces corridors , figurant dans le projet de PLU de 2017, traversaient l'OAP « Oxylane » (domaine des Fontanelles) et s'y rejoignaient.
Plus généralement, il est étonnant que la figure 25 du Rapport de Présentation, qui prétend présenter la TVB du SRCE sur la commune de Saint-Clément-de-Rivière, ne soit pas conforme à la carte n°I6 de ce même SRCE : l'élément de trame verte Ouest-Est reliant la Mosson au Lez (et au-delà) est étrangement « coupée » au niveau de la commune, là aussi au niveau de l'OAP « Oxylane ».

Préserver les lignes de force du paysage et les grandes perspectives visuelles (I.4.2.2)

Le PADD met l'accent sur les paysages viticoles, qui sont importants à préserver, ce qui est incontestable. Mais ces paysages viticoles ne sont pas les seuls à contribuer à « *l'attractivité et [le] rayonnement du territoire* ». La carte de synthèse des orientations du Padd page 24 pointe plusieurs positions permettant de « *Préserver les lignes de force du paysage et les grandes perspectives visuelles* », et ce ne sont pas tous des paysages viticoles. Un de ces points, situé aux abords immédiats du domaine des Fontanelles, constitue un des éléments essentiels de ces paysages (secteur de vue ouverte) et contribue à la qualité de cette entrée de ville. On retrouve aussi un point de co-visibilité et panorama en bordure de l'OAP (figure 63)
Un grand nombre d'habitants de la commune et des communes voisines sont très attachés à ce paysage et accepteraient très mal qu'il soit sacrifié par l'OAP « Oxylane », projet non essentiel.

Préserver et mettre en valeur l'architecture traditionnelle locale ainsi que les éléments de patrimoine bâti et le « petit patrimoine » (I.4.2.3)

L'objectif de préservation des ces éléments du patrimoine est important. Les bâtiments du domaine de Fontanelle (la Ferme et la Grande Maison), ainsi que le domaine de Fontfroide le Bas – et le manoir de Piedmarche, qui n'est pas mentionné – s'inscrivent dans un ensemble cohérent : leur valeur patrimoniale ne tient pas seulement au bâti, certes remarquable (ce sont des œuvres du grand architecte montpelliérain Edmond Leenhardt), mais aussi à l'environnement paysager dans lequel ils ont été construits et qui s'est maintenu à peu près intact jusqu'à maintenant (malgré la route RD 986). Toute personne de bonne foi, de passage dans ce secteur, ne peut que constater l'harmonie qui se dégage de cet ensemble paysager et bâti, qui forme un tout et qui, de surplus, constitue l'une des principales entrées de la Communauté de Communes du Grand Pic Saint-Loup.
Cet environnement mérite d'être préservé et valorisé, conformément aux orientations du PADD.
Les bâtiments perdraient beaucoup de leur intérêt historique et de leur attrait si le projet de centre commercial permis par l'OAP se réalisait, banalisant irrémédiablement ce qu'il y avait d'unique et de singulier dans ce lieu auquel plusieurs artistes ont su se montrer sensibles.

Prendre en compte les risques d'inondation (I.4.3.1)

Parmi les quatre OAP prévues, seule l'OAP « Oxylane » inclut une zone inondable identifiée au PPRI. Concernant la lutte contre les ruissellements, seul le plan de l'OAP « Oxylane » fait figurer l'emplacement des bassins de rétention. Il faut toutefois mentionner que cette OAP est soumise à autorisation préfectorale au titre de la loi sur l'eau (article L 214-3 du code de l'environnement). L'autorisation préfectorale accordée le 23 juin 2015 est actuellement contestée auprès de la cour administrative d'Appel de Marseille, notamment pour une prise en compte insuffisante des ruissellements, déjà importants en l'absence d'artificialisation, et une insuffisance des mesures de compensation. Les épisodes pluvieux « exceptionnels », comme celui d'octobre 2014, ont causé de graves inondations sur toute la zone entre Lez et Mosson, incluant le périmètre de cette OAP, et dépassant largement les limites fixées par le PPRI, ainsi que le SAGE l'avait constaté. Or, on sait désormais que de tels épisodes sont susceptibles de se reproduire avec des périodes de retour plus rapprochées.

Améliorer la qualité de l'air et lutter contre les gaz à effet de serre et les pollutions (I.4.4.2)

La réalisation de cet objectif, indispensable enjeu de santé publique, est conditionnée par la mise en place effective des mesures visant à développer les déplacements alternatifs à la voiture individuelle. Il est donc regrettable que l'OAP « Oxylane » prévoie attirer de 5 500 à 8 500 véhicules supplémentaires par jour selon les jours de semaine (estimation fournie par le porteur de projet).

En conclusion,

Le projet de PLU de Saint-Clément-de-Rivière s'inscrit, sur bien des aspects, dans des perspectives innovantes, que cet avis reconnaît à leur juste valeur. Malheureusement, comme il a été montré à plusieurs reprises, l'OAP « Oxylane » s'inscrit en contradiction manifeste avec plusieurs objectifs vertueux du projet de PLU et nous empêche de donner un avis favorable. Dans la période où nous nous trouvons, l'urgence climatique et les menaces pesant sur l'alimentation se placent au centre de nos préoccupations, comme le soulignent de nombreux scientifiques et experts, et même les pouvoirs publics jusqu'au plus haut sommet de l'État. Dans ces conditions, rien ne peut plus justifier que cette OAP, issue d'une vision aujourd'hui dépassée, puisse encore être inscrite dans le PLU. En renonçant à cette OAP « quoiqu'il en coûte », la commune de Saint-Clément-de-Rivière se montrerait exemplaire et serait approuvée par nombre de citoyennes, de citoyens, d'organisations institutionnelles ou associatives, de collectivités, etc., solidaires de cette démarche.

C'est pourquoi l'avis de l'association SOS Lez Environnement sur ce projet de PLU arrêté ne peut être que défavorable, tant que l'OAP « Oxylane » n'aura pas été retirée et que la zone 1AU impactée par cette OAP n'aura pas été intégralement reclassée en zone A.

Association agréée pour la protection de l'environnement sur le département de l'Hérault
1943, Boulevard de la Lironde 34 980 Montferrier-sur-Lez Tel/Fax : 04 67 92 80 74
mail : soslez@neuf.fr Site : http://sos.lez.free.fr