



S O S LEZ ENVIRONNEMENT

Montferrier-sur-Lez, le 3 février 2018

Objet : Arrêt du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Clément-de-Rivière – Avis des Personnes Publiques Associées

Monsieur 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 30 octobre 2017, pour avis en tant que Personne Publique Associée.

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 accordé en avril 2014, 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 principes généraux et les options stratégiques de l'aménagement du territoire de la commune. 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 les choix retenus dans le Document d'Explication doivent notamment permettre de :

- Préserver et valoriser les espaces constitutifs de la trame verte et bleue et de la trame agricole
- Perpétuer les qualités paysagères de Saint-Clément-de-Rivière
- Préserver et valoriser les éléments patrimoniaux et identitaires
- S'inscrire dans une démarche de qualité environnementale
- Veiller à une urbanisation de qualité et respectueuse de l'environnement
- Maintenir et valoriser les espaces affectés aux activités agricoles
- Proposer des modes de déplacements alternatifs à la voiture

pour s'en tenir aux objectifs qui rentrent directement dans le champ de préoccupations environnementales que nous défendons.

Association agréée pour la protection de l'environnement sur le département de l'Hérault
1943, Boulevard de la Lironde 34980 Montferrier-sur-Lez Tel/Fax : 04 67 92 80 74
mail : soslez@neuf.fr Site : <http://sos.lez.free.fr>

Les objectifs de renforcement de l'économie locale et des équipements ne nous sont pas, pour autant, indifférents, à condition qu'ils soient cohérents avec les injonctions énumérées ci-dessus, ce qui est d'ailleurs rappelé dans l'article L.101-2 du code de l'urbanisme appelant au respect de l'équilibre entre « *le développement urbain et la protection des espaces naturels* ».

Les choix et les mesures figurant dans ce projet de PLU doivent par conséquent tenir compte de l'état actuel, tel qu'il est décrit dans le document de diagnostic territorial, et l'évolution par rapport à cet état ne doit provoquer aucune régression environnementale.

2. Le renforcement de l'économie locale et des équipements propose 6 objectifs.

Deux d'entre eux nous apparaissent d'un grand intérêt quant à leur cohérence avec les enjeux environnementaux : « *Maintenir et valoriser les espaces affectés aux activités agricoles* », et « *Proposer des modes de déplacements alternatifs à la voiture* ».

Trois autres apparaissent aussi comme raisonnables quant à cette cohérence : « *Diversifier et renforcer les commerces et services de proximité* », « *Exploiter les potentialités liées au tourisme et aux loisirs* » et « *Anticiper les besoins en équipements* » - à condition que ces équipements répondent réellement aux besoins légitimes de la population et ne soient pas source de pollutions.

Il n'en est pas de même du dernier objectif : « *Conforter les pôles économiques* ». En effet, si la volonté de conforter les pôles économiques existants peut se comprendre et s'envisager sans régression en termes environnementaux, **il n'en est pas de même quant à la seule réalisation nouvelle envisagée, qui est celle du lotissement multi-activités Oxylane** faisant l'objet de l'Opération d'Aménagement Programmé dite « Le Campus ». En effet, cette réalisation est incohérente avec les objectifs environnementaux, car en régression par rapport au document de diagnostic, et cela pour un équipement dont l'utilité sociale est loin d'être démontrée, y compris en termes de création d'emplois ainsi que nous allons le démontrer.

Auparavant, nous nous étonnons que cette Opération d'Aménagement Programmé et la création de la zone 1AUe avec son règlement spécifique, soit entièrement et exclusivement dédiée à une opération privée : la réalisation du lotissement commercial Oxylane. Le projet Oxylane est fortement contesté; il fait actuellement l'objet de plusieurs recours, d'autres viendront certainement dans le futur. Sa réalisation est donc incertaine. Que deviendra la zone 1AUe et son règlement, si le porteur du projet Oxylane renonçait à son projet – contraint par la justice ou de son propre gré ?

3. Disparition de terres agricoles.

L'OAP « Le Campus », prévue sur le domaine des Fontanelles situé dans le vallon de Fontfroide, va faire disparaître des terres à usage agricole constituant une ressource non renouvelable.

Or, le document de Diagnostic Territorial met l'accent à plusieurs reprises sur la vocation agricole et la valeur de ces terres :

- page 12 : « *Le relief de Piedmarche aux allures de plateau au nord ouest en limite communale souligne la **plaine agricole de Font froide le bas**, ouverte sur la Lironde.* »

- page 16 : « *En rive droite de la vallée du Lez, et au sortir de la cluse de Fontfroide pour la Lironde, des **alluvions, constitués essentiellement de limons, donnent des terres profondes*** »

agricoles (vignes, blé, sorgho ou soja, pâtures pour chevaux, friches...), avec des réserves en eau dans une nappe phréatique libre peu profonde. » (corroboré par la carte page 17).

- La carte d'occupation des sols, page 23, ainsi que celle de la page 63, désignent cette zone comme « terres arables, prairies » (page 23) et comme « espace agricole » (p. 63). La carte de la page 65 (habitats naturels) désigne cette zone comme support de « cultures annuelles », dont l'intérêt est souligné page 69 : « Les cultures annuelles (céréales, luzerne, tournesol) ont la particularité de laisser le sol nu une partie de l'année [...] Néanmoins, en mélange, avec des abords de parcelle respectés (haies, tournières enherbées, talus, murets...), elles participent aux mosaïques agricoles favorables à une avifaune de plaine patrimoniale (Rollier, Huppe fasciée...).

Sur la commune, avec 9% d'occupation du sol, elles représentent la principale occupation agricole du sol. Elles sont concentrés dans la vallée amont du Lez, au sein d'un maillage bocager assez dense. Elles sont ailleurs plus dispersées, notamment dans le secteur de Fontfroide (entre Piedmarche et la Lironde).

Elles participent donc, sur la commune, pleinement à la mosaïque agricole, soulignée dans le SCoT pour son intérêt écologique. Conformément aux recommandations du SCoT, des pratiques plus raisonnées permettraient d'augmenter leur fonctionnalité écologique. »

- Enfin, page 133, la carte des potentialités agronomiques des sols montre que cette zone se partage entre les classes 1 (très forte densité de bon sol RU classe 1 > 70%) et 2 (forte densité de bon sol RU classe 1 entre 50 et 70%) et pour une petite part de classe 3 (RU classe 1 entre 30 et 50 %, RU classe 2 et 3 entre 0 et 70%) (source DRAAF Languedoc Roussillon).

Ce diagnostic fait donc clairement apparaître la valeur agronomique de cette zone.

Le document de diagnostic figurant dans le projet de PLU est corroboré par de nombreuses études et expertises :

- en 2015, une étude géo-pédologique du domaine des Fontanelles, réalisée à notre demande par un Ingénieur Pédologue retraité de l'INRA, Consultant pédologue, a conclu sans ambiguïté : « Nous avons là, en excluant les collines boisées, des sols de qualité qui peuvent porter toutes les cultures traditionnelles (annuelles ou pérennes) ou maraîchères. Si l'on fait référence aux autres sols méditerranéens, ceux-ci peuvent supporter la comparaison haut la main, notamment dans la réserve en eau (RU) élevée à très élevée, provenant d'une grande profondeur, mais aussi et surtout d'une texture riche en argile qui est gage de rétention hydrique et de réserves fertilisantes »

- Le 8 février 2017, un article de l'AFP, repris par de nombreux quotidiens nationaux et par le magazine GEO, ayant pour titre « Urbanisation galopante dans l'Hérault » alerte sur l'artificialisation excessive des terres dans l'Hérault (« 17 000 hectares en 30 ans »). Dans cet article, le Directeur de la DDTM 34 fait remarquer que « depuis 50 ans, la population a doublé dans l'Hérault, mais la surface urbanisée a triplé, avec une forte accélération dans les années 1990 et 2000 [...] On voit clairement que ce n'est pas corrélé ». Et l'article ajoute : « Conséquence directe de cette urbanisation menée à un rythme effréné: **la concurrence entre collectivités pour attirer populations et entreprises et la spéculation foncière l'ont bien souvent emporté sur la préservation de terres particulièrement fertiles et ont opéré de véritables saignées dans le vignoble et les espaces naturels et forestiers.** [...] De son côté, **le préfet Pierre Pouëssel a tenu à rappeler "l'importance de la préservation du foncier pour les générations futures".** »

-Le 16 février 2017, un article du journal « Le Monde » reprend cette thématique. Il cite le président des Jeunes Agriculteurs de l'Hérault : « *On ne trouve pas de terre pour installer les jeunes agriculteurs, alors que l'Hérault est le département de France qui connaît le plus grand nombre de demandes : 700 cette année.* » Dans cet article, on lit aussi : « *Le foncier est devenu un enjeu majeur dans l'Hérault, suffisamment pour que le préfet réunisse les élus des collectivités et des organismes agricoles sur le sujet début janvier.[...] Ces terres, **prises de manière irréversible à l'agriculture** ou aux espaces naturels, servent pour de nouveaux logements, **zones commerciales, zones d'activité** ou infrastructures.* »

Même si la zone des Fontanelles dévolue à l'OAP « Le Campus » a été en partie classée « zone à urbanisation future » dans l'ancien SCOT, et ceci dès 2001, à une époque où la préservation des terres agricoles ne constituait pas encore une préoccupation majeure, sa vocation agricole a toujours été maintenue. Certes, on peut discuter des pratiques agricoles intensives qui ont été utilisées sur ces terres – et le sont encore aujourd'hui – mais on sait que celles-ci sont réversibles et qu'une reconversion vers une agriculture respectueuse de l'environnement reste possible (et souhaitable).

Il n'en est pas de même d'une artificialisation du sol, qui supprimerait irréversiblement ces hectares de bonnes terres, trop rares dans notre région pour être ainsi sacrifiées à des intérêts marchands dont l'utilité – voire la rentabilité - reste très discutable.

A elle seule, la valeur agronomique de cette zone implique de requalifier ce secteur en zone A.

4. Atteintes au paysage.

Le document de diagnostic analyse aussi les aspects paysagers, élément très important de l'environnement. La zone concernée par l'OAP « La Campus » constitue, d'après ce document, un **espace paysager remarquable**.

- Page 36 : la « *Sensation de nature* » se manifeste en plusieurs lieux du territoire communal, dont notamment (point 3) : « *Les espaces agricoles du secteur sud qui prolongent ceux de Grabels (malgré l'interruption de la D986) jusqu'au pieds de Montferrier créant une interruption qui donne à lire la géographie et le paysage, c'est une respiration importante dans le tissu urbain de l'agglomération.* »

-Page 37 : A l'inverse, cette sensation de nature disparaît en bordure de la zone commerciale de Trifontaine, le long de la RD 986 : «*La façade sud ouest sur la RD 986 est très dégradée, sans qualité de paysage. On pourrait être ailleurs qu'à Saint Clément de Rivière. Le concept de Village de pinède est absent alors qu'elle est toute proche.* » Cette dégradation frapperait la zone du domaine des Fontanelles si le projet d'OAP « Le Campus » était réalisé.

- La carte de la page 38 indique, pour cette zone, une co-visibilité et un panorama sur le vallon de Fontfroide, qui **constitue un élément paysager remarquable**.

- Page 28 : « *La commune possède un patrimoine bâti remarquable avec notamment :*

- [...]

- Fontanelle, Fontfroide le Bas

- [...]

- Piedmarche, folie architecturale du début du Xxème siècle »

Les bâtiments du domaine de Fontanelle (la Ferme et la Grande Maison), ainsi que le manoir de Piedmarche – et même le domaine de Fontfroide le Bas - 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 (hormis les atteintes dues à 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 mériterait d'être préservé et valorisé. Le PADD affirme d'ailleurs cet objectif de sauvegarde du patrimoine culturel bâti, dans une perspective de développement touristique (page 14) .

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.

- L'ancien Conseiller Général du canton des Matelles a d'ailleurs parfaitement « anticipé » cette analyse paysagère, dans une contribution écrite à l'Enquête Publique pour le permis d'aménager du lotissement Oxylane, datée du 24 octobre 2014 :
*« Quand vous quittez Montpellier par la Route de Saint-Gély (dite route de Ganges), le vallon de Fontfroide, où se situe le projet, est la première zone verte et agricole que vous rencontrez. Il marque à la fois la sortie de l'agglomération de Montpellier, et l'entrée dans la communauté de commune du Grand Pic Saint-Loup.
Cette zone verte, agricole et forestière, est un marqueur important de notre territoire. »*

Et il conclut que l'urbanisation de cette zone aurait comme conséquence « **le sacrifice d'une coupure verte indispensable et hautement symbolique** ».

5. Atteintes à la biodiversité et aux continuités écologiques

Le Document de Diagnostic comporte une évaluation environnementale (État initial de l'environnement – pages 39 à 115) reprenant en partie le document 1.3 « Évaluation Environnementale » en ce qui concerne l'inventaire « flore et faune ». Dans ce domaine aussi, la réalisation de l'aménagement rendu possible par l'OAP « Le Campus » conduirait à une régression de la situation décrite dans le Document de Diagnostic. Cette régression est d'ailleurs mise en évidence dans le document d'Évaluation Environnementale, qui indique notamment, page 16 :

« En conclusion, nous pouvons retenir trois incidences négatives notables, qui feront l'objet de mesures d'atténuation ou de compensation :

1. un risque de destruction d'espèces protégées patrimoniales ou de dégradation de leur habitat, dans le cadre des aménagements prévus dans les quartiers sud (sud-est de la RD 127E) ;

2. [...]

3. [...] »

Les mesures « d'atténuation ou de compensation » mentionnées ci-dessus sont détaillées plus loin dans le document. Au nombre de 1 (pour l'atténuation) et de 2 (pour la compensation) elles apparaissent très insuffisantes. Aucune ne permet d'éviter ni de compenser la destruction d'espèces protégées.

En ce qui concerne la zone de l'OAP « Le Campus », le Document de Diagnostic montre la présence de plusieurs espèces patrimoniales : les oiseaux « *Fauvette passerinette, Pipit farlouse, Rollier d'Europe, Sterne caugek* » (carte p.77) et le papillon « *Zygène cendrée* » (carte p.82). La mesure d'atténuation de risque de destruction d'espèce protégée se contente de préconiser la réalisation d'étude d'impact avant la réalisation de l'aménagement. S'agissant du projet Oxylane, cette étude d'impact a bien été réalisée, indépendamment de cette préconisation puisque c'était obligatoire dans le processus de demande du permis d'aménager. Bien que révélant des espèces patrimoniales, non mentionnées dans le Document de Diagnostic (notamment plusieurs espèces de chiroptères), cette étude fait a l'objet de vives critiques, motivant des recours contre le permis d'aménager : **lors de l'audience du 14 décembre 2017 au Tribunal Administratif de Montpellier, le rapporteur public a conclu à l'annulation partielle ou totale du permis d'aménager sur cette base** (au jour de la remise de cet avis, début février, le jugement était toujours en délibéré).

Le document de diagnostic montre aussi la présence de deux corridors écologiques secondaires qui traversent la zone de l'OAP « Le Campus » et se croisent au milieu de cette zone (carte p.85). Le tableau de la page 84 indique que ces corridors écologiques secondaires, situés dans l'« *espace agricole entre la Lironde et Grabels* » - où se situe l'OAP - sont à enjeu « *fort ou modéré* ». Or le PADD préconise de « *limiter l'expansion urbaine aux zones les moins sensibles en termes de continuités écologiques* » (page 7 du PADD).

La réalisation du lotissement commercial Oxylane, aménagement lourd prévu par l'OAP « Le Campus », apparaît donc comme contradictoire avec cette disposition du PADD.

Les trois aspects que nous venons d'évoquer : disparition irréversible des terres agricoles, atteintes au paysage, atteintes à la biodiversité et au fonctionnement écologique justifient amplement que le secteur couvert par l'OAP « Le Campus » soit requalifié en zone A dans le PLU, seule possibilité de préserver durablement ces ressources non renouvelables (sols, paysage, bio-diversité) et – accessoirement – de mettre cette zone à l'abri, de manière pérenne, des appétits des promoteurs, y compris de ceux venant de la Métropole voisine.

6. Mais les emplois ? Mais le développement économique ?

D'après les chiffres du Conseil National des Centres Commerciaux, la fréquentation et le chiffre d'affaires des centres commerciaux est en baisse depuis 2008. Les derniers chiffres-clés de cet organisme officiel indique même que l'indice de fréquentation de l'année 2017 est **en baisse** de 1,8 % et, pour le seul mois de décembre 2017, **en baisse** de 4,1 %, tandis que l'indice de performance de janvier à novembre 2017 est **en baisse** de 1,1 %. « *Nombre des implantations sont davantage guidées par la finance que par la pertinence commerciale, explique Philippe Schmit, de l'Assemblée des communautés de France (AdCF). Le risque est que nous soyons entrés dans une bulle spéculative du commerce, qui gonfle, qui gonfle, et qui est sans aucun lien avec la capacité locale de consommation.* »

En termes de création d'emplois, les chiffres annoncés par le promoteur du centre commercial Oxylane (groupe Décathlon), bénéficiaire exclusif de cette OAP, ne sont pas justifiés dans le projet de PLU. Mais on sait qu'un nouveau centre commercial, même s'il suscite des besoins en terme d'emplois lors de son ouverture, en détruit tout autant, sinon plus, dans les commerces existants, et cette destruction - moins visible car plus étalée dans le temps - n'apparaît pas immédiatement.

L'incertitude sur le modèle économique du centre commercial de périphérie vient aussi d'un phénomène de concurrence plus récent et qui prend de plus en plus d'ampleur, en particulier avec le commerce en ligne.

La pérennité des emplois créés est donc loin d'être assurée.

Dans ce domaine aussi, de nombreuses études ont été publiées ; dont celle-ci, qui n'a pas pu échapper aux élus locaux :

- le 14 mars 2017, un article de la revue « Maire Info » cite un rapport du Conseil général de l'environnement et du développement durable (CGEDD) remis le 9 mars 2017 à la ministre du logement : « *Ce rapport pointe une nouvelle fois la prolifération des centres commerciaux en bordure des villes et le « risque de fuite en avant » de nouveaux projets.*

Et le constat n'est pas tendre : la prolifération des espaces commerciaux que l'on observe depuis cinq décennies défigure le paysage, menace l'organisation des villes et le devenir des centres urbains principaux ou secondaires, [...], et ces centres commerciaux de plus en plus nombreux sont loin d'apporter le nombre d'emplois promis par les promoteurs des projets.

Et le phénomène n'a pas l'air de vouloir s'arrêter : la création de surfaces commerciales a augmenté de 22 % en 2016 quand l'INSEE estime à +1,6 % la croissance de consommation des ménages et plus de 90 % de ces surfaces ont été créées en périphérie. »

Il apparaît donc que ni l'utilité ni la rentabilité économique à moyen et long terme du projet Oxylane faisant l'objet de l'OAP « Le Campus » ne justifient les énormes sacrifices environnementaux irréversibles qui résulteraient de sa réalisation.

D'autres projets, basés sur une agriculture respectueuse de l'environnement, pourvoyeurs d'emplois pérennes et non délocalisables, contribuant à assurer l'avenir de notre autonomie alimentaire très menacée aujourd'hui, sont possibles.

On ne peut que regretter que, sur cette zone, le PLU de Saint-Clément ne s'inscrive pas dans une perspective plus innovante, à un moment où de plus en plus de personnes sont sensibles aux préoccupations environnementales et liées à l'alimentation, auxquelles nous devons tous faire face.

C'est pourquoi notre avis sur ce projet de PLU arrêté ne peut être que défavorable, tant que l'OAP « Le Campus » n'aura pas été retirée de ce projet et que la zone impactée par cette OAP n'aura pas été reclassée en zone A.

Jean-Michel Héлары
Président de SOS Lez Environnement