

## Le projet et les règlements d'urbanisme

**Rappelons d'abord le contexte de ce projet, et les règlements d'urbanisme auxquels il devrait être soumis.**

Bien qu'étant limitrophe de la ville de Montpellier, et bien qu'une partie de son territoire soit enserrée entre trois communes de la Métropole de Montpellier (Grabels, Montferrier-sur-Lez, Prades-le-Lez), la commune de Saint-Clément-de-Rivière fait partie de la Communauté de Communes du Grand Pic-Saint-Loup (CCGPSL), qui regroupe 36 communes au nord de la Métropole de Montpellier.



**L'urbanisme communal** est régi par un POS (Plan d'Occupation des Sols) - désormais obsolète - ou un Plan Local d'Urbanisme (PLU), établi par la commune.

**L'urbanisme communautaire** devrait être régi par un Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT), établi par la Communauté de Communes.

Un SCOT comporte notamment trois documents importants :

- le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), qui présente les grands choix stratégiques portés par la communauté de communes et synthétise l'esprit ou la philosophie du SCOT.
- le Document d'Orientation Générale (DOG), devenu Document d'orientations et d'Objectif (DOO) depuis la loi Grenelle II, seul document opposable, dont le rôle est de rassembler l'ensemble des prescriptions permettant la mise en œuvre du PADD
- le Document d'Aménagement Commercial (DAC), qui précise le volet commercial du SCOT, et définit les localisations préférentielles du commerce (centralités urbaines et Zones d'Aménagement Commercial -ZACOM).

**Le projet est évidemment conforme aux documents d'urbanisme existants.** D'ailleurs, imaginez-vous un groupe tel que Décathlon (faisant partie de l'Association Familiale Mulliez, fort d'une armée de juristes) prenant le risque de se faire retoquer par une violation grossière et immédiatement visible des règles en vigueur?

Ainsi, sur les 24ha du projet, seuls un peu plus de 7ha sont inconstructibles - activités agricoles et espace boisé classé - le reste étant défini, dans le POS de Saint-Clément-de-Rivière [3], comme

zone à urbaniser «*destinée à l'activité économique* » depuis 2001, POS opportunément révisé pour rajouter « *activité commerciale* » en juin 2014 (après l'annulation du SCOT, cf. ci après).

**En réalité, le projet s'inscrit dans un grand vide juridique!** Car, d'une part, le POS sera caduc au 31 décembre 2015 et devra être remplacé par un PLU (la commune bénéficie d'un «sursis» jusqu'en mars 2017). Ce PLU devra tenir compte de contraintes imposées par la loi «Grenelle 2», visant à limiter la consommation de terres à vocation agricole.

Et d'autre part, le SCOT de la communauté de communes du Grand Pic Saint-Loup a été annulé par le tribunal administratif de Montpellier en mai 2014, et la communauté n'a pas fait appel.

Or, que disait ce SCOT?

- En premier lieu, le PADD [4] ne mentionne nulle part le projet Oxylane. Ce PADD définit par ailleurs « *les polarités commerciales primaires sur Saint-Martin-de-Londres, Saint-Mathieu-de-Trévières et Saint-Gély-du-Fesc* », et « *les polarités secondaires sur Claret, Vailhauques, Teyran et Viols le Fort.* » (V.2.4, pages 36 à 39) et réaffirme le rôle des ZACOM, **aucune n'étant prévue sur Saint-Clément-de-Rivière.**

- En deuxième lieu, le DOG [5] ne mentionne Oxylane que comme « *grand projet économique* » et non pas commercial. Autrement dit, le projet était « vendu » comme une zone à vocation « Sports-Loisirs-Bien être-Plein air », ce qui est très différent de la zone commerciale finalement proposée (page 58) - voir tableau page suivante

- En troisième lieu, le DAC [6] confirme qu'aucune ZACOM (Zone d'Aménagement Commercial) n'est prévue sur Saint-Clément.

**Il est donc faux d'affirmer, comme l'a fait par exemple le Commissaire Enquêteur dans son rapport d'enquête publique préalable au permis d'aménager, que « le projet est en conformité avec le SCOT [qui] prévoyait le développement du projet de lotissement Oxylane tant au niveau du PADD que du DOG » (pages 37 et 38).**

L'annulation du SCOT - qui avait d'ailleurs été attaqué par la commune de Saint-Clément-de-Rivière - est donc arrivée à point nommé, quelques mois avant l'ouverture de l'enquête publique et la délivrance du permis d'aménager en janvier 2015 par le Maire de Saint-Clément. Et elle a permis la révision du POS requalifiant la zone en « commercial ».

C'est grâce à ce quasi vide juridique que le projet actuel, grand consommateur de terres naturelles et à vocation agricole et contribuant à l'étalement urbain, est conforme au seul document d'urbanisme en vigueur, à savoir un POS obsolète. La Communauté de Communes du Grand Pic Saint-Loup doit normalement élaborer un nouveau SCOT d'ici 2017, soumis lui aussi aux contraintes environnementales de Grenelle 2.

**N'est-il pas urgent d'attendre ces nouveaux documents pour ré-examiner le projet ?**

**Tableau 5 : Les projets d'extension de ZAE ou de création de nouvelles ZAE**

Commune	Nom ZAE	Vocation	Superficie	Surfaces pouvant être ouvertes à l'urbanisation au sein des documents d'urbanisme locaux *
			Totale du projet (ha)	
<b>Les grands projets économiques du territoire</b>				
Le Triadou		Activités de tourisme et de pleine nature	50 ha	25 ha
Saint-Clément- de-Rivière	Oxylane	Sport - loisirs - bien- être - plein air	20 à 25 ha	10 à 12 ha
<b>Projets d'extension de zones existantes</b>				
Sauteyrargues	ZAE l'Orthus	Mixte	2 à 4 ha	2 à 4 ha
Assas / Teyran	Zone artisanale d'Assas/ Teyran	Artisanale	4 ha	4 ha
Claret	ZAE de Farjou	Electronique - multimédia	1 ha	1 ha
<b>Zones dédiées à l'accueil de surfaces commerciales (ZACOM) définies par le DAC</b>				
Saint-Mathieu- de-Trévières	Les avants	Commerciale (ZACOM)**	2 ha	2 ha
Teyran	Zone commerciale d'entrée de ville Sud	Commerciale (ZACOM)**	0,9 ha	0,9 ha
Saint-Gély-du- Fesc	Zone proche du cimetierre	Commerciale (ZACOM)**	0,4	0,4