

## **CONCLUSIONS et AVIS**

## RESUME du RAPPORT D'ENQUÊTE :

C'est le 27 juillet 1976, à ENGLOS, près de Lille, que Michel LECLERCQ ouvre un magasin de vente d'articles de sport, en grande surface, sur le même principe qu'AUCHAN, dont il a été le salarié et dont le fondateur est Gérard MULLIEZ, son cousin germain.

Le concept consiste à « équiper sous le même toit et au meilleur prix tous les sportifs, du débutant au passionné ».

En 1985, c'est la création de l'Ecole Internationale des Métiers et le lancement de l'actionnariat pour les collaborateurs de l'entreprise.

Dès 1988, DECATHLON s'internationalise avec l'ouverture d'un bureau de production en asie et crée ses premières marques dites « marques passions ».

En 1992, DECATHLON ouvre un magasin en Espagne, et, depuis, de nombreux magasins sont ouverts à l'étranger.

En 2008, le groupe DECATHLON devient OXYLANE afin de mieux représenter toutes les activités du groupe.

En 2009, Olivier LECLERCQ remplace son père à la présidence du réseau OXYLANE, lequel est, lui-même, remplacé, en 2012, par son frère cadet Mathieu.

Très récemment, en 2014, dans un souci de recentrage et de simplicité, OXYLANE redevient DECATHLON.

Le capital social de DECATHLON est de 10.250.000 €. Son chiffre d'affaires, en constante progression, était, en 2013, de 7,4 milliards d'euros HT, dont plus de la moitié à l'export. Le nombre de ses collaborateurs est estimé à plus de 60.000 dans le monde.

Pour poursuivre son expansion et pour avoir une offre plus équilibrée à Montpellier, où il a ouvert un magasin à Odysseum au sud de l'agglomération, il recherche, dès 2007, un terrain, au nord, où il pourrait s'installer avec un nouveau concept d'espace orienté « sport-nature-culture », déjà développé sur le site de Bouc Bel Air, dans les Bouches du Rhône.

Apprenant que des propriétaires d'un terrain de 24 ha sont vendeurs, le directeur opérationnel de DECATHLON International prend contact avec la municipalité de Saint Clément de Rivière.

Après avoir fait visiter le site de Bouc Bel Air aux élus de la commune et de la Communauté de Communes du Grand Pic Saint Loup, un accord intervient entre les propriétaires et la société DECATHLON en 2011-2012 qui tient compte des exigences municipales.

Suite à l'acte notarié contenant promesse de vente des terrains, la société DECATHLON a sollicité la mairie de Saint Clément de Rivière pour l'obtention d'une autorisation, requise au titre du code de l'environnement, de l'aménagement d'un lotissement multi-activités destiné à accueillir des activités commerciales et de services.

Par courrier du 11 juillet 2014, monsieur le maire a sollicité madame la Présidente du Tribunal Administratif de Montpellier pour qu'elle désigne un commissaire enquêteur afin de conduire l'enquête publique obligatoire pour obtenir l'autorisation demandée par la société DECATHLON.

Le commissaire enquêteur ayant été désigné le 15 juillet 2014, monsieur le maire de Saint Clément de Rivière a pris un arrêté le 04 août 2014 prescrivant l'ouverture d'une enquête publique relative à l'obtention d'un permis d'aménager, sollicité par la société DECATHLON, qui devait se dérouler du 02 septembre au 04 octobre 2014.

Le 01 septembre, au cours de la visite des lieux, j'ai constaté que l'affichage, sur le terrain d'assiette du projet, n'était pas réglementaire.

J'ai informé monsieur Guillaume SARTHE, représentant de la société DECATHLON, présent lors de cette visite, que cet affichage, non réglementaire et hors délai, pouvait avoir pour effet l'annulation de l'enquête par le Tribunal Administratif. Le 02 septembre, il demandait à monsieur le maire de bien vouloir reporter l'enquête.

Monsieur le maire, après avoir annulé l'arrêté du 04 août 2014, a pris un nouvel arrêté le 03 septembre 2014, prescrivant l'ouverture de la présente enquête publique qui s'est déroulée du vendredi 26 septembre au lundi 27 octobre 2014 à 17h.

Elle s'est déroulée sans incident grave grâce à l'aimable accueil des personnels communaux. L'exiguïté des locaux communaux n'a pas toujours permis d'assurer la confidentialité souhaitée, mais je crois pouvoir dire que, malgré la présence d'un grand nombre de personnes, tous ceux qui l'ont souhaité, ont pu donner leur avis sur le projet.

La publicité officielle a été respectée. Elle a même fait l'objet d'information complémentaire sur le site internet de la commune, sur le journal municipal « le clermontois » de septembre 2014. La gazette a même publié un article dans son journal de la semaine du 02 au 8 octobre 2014.

La durée de l'enquête a été de 32 jours consécutifs au cours desquels j'ai assuré 4 permanences de 3h. La participation a été importante, principalement le samedi 18 octobre et le jour de la clôture. Le nombre des observations inscrites sur les registres et des courriers remis et adressés par la poste est de 127, auxquels il faut ajouter une liste de 442 signatures d'opposants au projet. Un pourcentage important des personnes qui ont souhaité participer habite la commune de Montferrier sur Lez. Ceci s'explique par le fait que le projet est plus proche de ces habitations que de celles de Saint Clément de Rivière. Les opposants refusent de voir cette espace de verdure remplacé par un lotissement sans intérêt, polluant leur vue

Le dossier d'enquête était conforme à la réglementation. La notice non technique de l'étude d'impact permettait d'apprécier le projet et de donner son avis

Le dossier comprenait l'avis de l'autorité environnementale.

## CONCLUSIONS :

Pour construire mon avis, je vais examiner :

- 1 / si le projet respecte les prescriptions législatives et réglementaires
- 2 / s'il est compatible :
  - o 21 / avec les documents d'urbanisme
  - o 22 / avec les plans, schémas et programmes et autres documents de planification devant faire l'objet d'une évaluation environnementale prévus à l'article R 122-17 du code de l'environnement
- 3 / les avantages et inconvénients de ce projet au regard des impacts qu'il a sur l'ensemble des composantes environnementales
  - o 31 / pendant la phase travaux
  - o 32 / pendant la phase d'exploitation

### 1 / Prescriptions législatives et réglementaires :

Le projet est en conformité avec :

- le code général des collectivités territoriales,
- les articles L 146-6 et R 146-2 du code de l'urbanisme concernant les règles générales d'aménagement,
- l'article L 122-1 à L 122-3 du code de l'environnement relatif aux travaux, ouvrages ou aménagements, publics et privés, qui, par leur nature , leur dimension ou leur localisation sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement ou la santé humaine, sont précédés d'une étude d'impact,
- l'article L 123-1 à L 123-19 et R 123-1 à R 123-23, récemment modifiés par les lois Grenelle 1 et 2 par les décrets d'application du 29 décembre 2011 relatifs aux enquêtes publiques, à l'étude d'impact et à la publicité de l'autorité environnementale,
- le code du patrimoine en matière d'archéologie

### 21 / Les documents d'urbanisme :

Le projet est en conformité avec :

- le SCOT Pic Saint Loup - Haute Vallée de l'Hérault (Schéma de Cohérence Territoriale)

Ce document d'urbanisme, à la suite de divers recours, a été annulé le 15 mai 2014 par décision du Tribunal Administratif de Montpellier.

Il n'est donc pas opposable, mais il faut rappeler qu'il prévoyait le développement du projet de lotissement Oxlane, tant au niveau du PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable) que du DOG (Document d'Orientations Générales). Une nouvelle concertation va être lancée pour permettre d'aboutir rapidement à son approbation.

- Le POS de Saint Clément de Rivière (Plan d'Occupation des Sols)  
Le POS a été approuvé le 31 mars 1994 et a subi, depuis, plusieurs révisions et modifications. La dernière modification date du 26 juin 2014 et concerne le libellé de la zone II NAd où se situe le lotissement Oxlane. Dans la partie consacrée au caractère de la zone, dans la précédente version du 24 septembre 2009 il était écrit « ..au logement, à l'activité économique et à l'usage de l'enseignement » et dans celle de 2014, il est écrit « ..au logement, à l'activité *commerciale* et économique et à l'usage de l'enseignement et *professions libérales* ». Ces précisions sont également reportées dans la partie consacrée à la nature de l'occupation et de l'utilisation des sols

Le projet était, à mon point de vue, déjà compatible sans la modification dans la mesure où l'activité commerciale est une activité économique parmi d'autres et, de plus, dans la nature de l'occupation des sols (version 2009), on parlait déjà de « ... de restauration, de sports et de loisirs... » qui n'apparaît plus dans la version de 2014.

Il faut enfin noter que ce POS devra être transformé en PLU (Plan Local d'Urbanisme) prochainement, mais on n'imagine pas la municipalité qui n'a pas fondamentalement changé lors des dernières élections, modifiait le caractère de la zone II NAd.

## 22/ les plans, schémas et programmes et autres documents de planification

Le projet est en conformité avec :

- Le PPRI (Plan de Prévention du risque Inondation), moyenne vallée du Lez, approuvé le 28 février 2013
- Le PPRIF (Plan de Prévention des Risques d'Incendies de Forêt), approuvé le 30 janvier 2008

- Le SDAGE (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux), le SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux) et la Directive Cadre Européenne.

Le projet s'inscrit dans les orientations de ces documents en respectant le zonage du risque d'inondation, en compensant l'imperméabilisation des sols et en traitant les eaux de ruissellement par décantation dans les bassins de rétention. Il faut noter que le SAGE ne recense aucune zone humide dans le périmètre du projet

Par ailleurs, le projet prendra en compte :

- le Plan départemental de prévention et de gestion des déchets issus des chantiers du bâtiment et des travaux publics, en élaborant un schéma d'organisation et de gestion des déchets en conformité avec le plan départemental.
- Les documents issus des réunions de travail préparant le schéma régional de cohérence écologique du languedoc-roussillon qui devrait être approuvé fin 2015. Nous examinerons au § milieu naturel comment le projet tient compte des éléments connus à ce jour.

### 3 / Avantages et inconvénients du projet sur l'ensemble des composantes environnementales :

#### 31 / Phase travaux :

Durant cette phase, les principaux risques et nuisances sont :

la pollution par les MES (matières en suspension),

les pollutions accidentelles liées à l'approvisionnement, au stationnement, au nettoyage et à la réparation des engins,

le bruit généré par les véhicules et engins de chantier

la qualité de l'air qui peut être polluée par l'envol des poussières durant les terrassements.

En réalisant ces travaux hors période pluvieuse, en arrosant les pistes de chantier, en créant des bassins de rétention à l'exutoire des eaux de ruissellement de chantier, en mettant en place des mesures strictes concernant le stockage et la récupération des produits polluants, les impacts devraient être faibles

Concernant les impacts sur le milieu naturel, il faut constater que l'impact, sur certains habitats et quelques espèces à forte valeur patrimoniale, ne pourra pas être supprimé, et qu'il sera nécessaire de prendre des mesures de réduction, d'accompagnement et compensatoires que je développerai dans le § milieu naturel de la phase exploitation. Mais dès la phase travaux, il y aura lieu de réaliser les travaux de terrassements, avec le minimum d'emprise, entre le mois d'octobre et le mois de février, en dehors de la période d'activité des chauves-souris pour qu'elles ne perdent pas leur habitat de chasse durant la période des naissances et qu'elles puissent nourrir celles qui viennent de naître. De même, la nuit, étant un espace de vie pour les chauves-souris, l'éclairage sera exclu de leur zone d'habitat. Ces mesures devront être appliquées pour réduire les impacts sur le milieu naturel durant cette phase

Concernant l'impact sur les paysages, il sera la conséquence de la présence des engins et des baraques de chantiers, mais, sans être négligeable, il sera de courte durée.

### 32 / Phase d'exploitation du projet :

#### 321 / impact sur l'environnement physique :

Sur le climat, le projet n'aura aucun impact sur le climat

Sur la gestion de l'eau :

- Sur la qualité des eaux souterraines : si les ouvrages hydrauliques tels que les bassins de rétention sont correctement traités comme cela est préconisé dans l'étude d'impact, l'enjeu pourrait être plus faible que dans la situation actuelle, dans la mesure où la culture céréalière devait recevoir des traitements intensifs.
- Sur la qualité des eaux superficielles : les bassins de rétention destinés à recevoir les eaux de voirie et des parkings sont équipés de dispositifs permettant de retenir les objets flottants et d'une vanne permettant de contenir les eaux souillées en cas de pollution accidentelle. L'impact du projet est faible
- Sur la gestion des eaux pluviales : L'imperméabilisation des sols oblige le constructeur à mettre en place des bassins de compensation. L'étude réalisée par un bureau d'études sérieux m'autorise à penser que, malgré cette imperméabilisation, l'impact du projet sur la gestion des eaux pluviales ne devrait pas être négatif.

Pour réduire la surface imperméabilisée, il a été proposé, durant l'enquête, de créer des parkings filtrants qui avaient aussi pour avantage de réduire la pollution visuelle, mais je pense que les risques de pollution auraient été accrus. Nous examinerons, dans un autre paragraphe, la question de la pollution visuelle.



### 322 / Impact sur le milieu naturel :

- Sur la flore : aucune espèce patrimoniale n'a été recensée sur cette zone. De plus la culture céréalière intensive n'a pas participé à développer la flore
- Sur les habitats et sur la faune : la création du lotissement sera à l'origine de perturbations importantes qui vont altérer les conditions du milieu. Sur la faune : on note principalement des espèces de chauve-souris, à valeur patrimoniale forte, qui transite, chasse et se reproduit dans cette zone. On y retrouve, aussi, plusieurs espèces d'oiseaux communs dans la région, mais également des espèces patrimoniales comme le Rollier d'Europe. Comme cela a été dit précédemment, un certain nombre de mesures de précaution sont à prendre au moment des travaux, en préservant des milieux ouverts, près des lisières, dans les zones de déplacement des chauves-souris, mais aussi pendant le fonctionnement du lotissement, en réduisant l'éclairage. Dans la mesure où certains impacts ne pourront pas être supprimés, il sera nécessaire de prendre des mesures compensatoires qui sont développées dans les pages 185 à 190 inclus de l'étude d'impact. Ces mesures feront l'objet de suivis écologiques pour des périodes allant de 5 à 20 ans, ce qui permettra de les adapter ou de les modifier en fonction des résultats constatés. Cet ensemble de mesures et l'engagement d'un suivi écologique me paraissent satisfaisantes et aller dans le sens du maintien d'un corridor écologique permettant aux espèces de pouvoir se déplacer et se nourrir

### 323 / impact sur les paysages :

En passant d'un espace agricole à un lotissement multi-activités, le paysage est totalement transformé. Il est compréhensible que cette transformation soit difficile à accepter par une population qui a choisi de vivre dans un habitat résidentiel entouré d'un espace de verdure. Cependant doit-on refuser toute modification du paysage ? On refuse de réduire l'espace agricole. C'est encore compréhensible, mais la surface agricole en question est consacrée à la culture céréalière intensive qui n'a rien à voir avec le souhait de beaucoup d'opposants au projet qui soutiennent le développement des circuits courts, que le ministère de l'agriculture a lui-même soutenu depuis début 2009. Or on peut lire, dans le dossier, qu'une partie de cette surface agricole sera conservée (certes beaucoup moins grande) et qu'elle sera cultivée de manière à produire et à vendre sur place. Dans un autre espace, de la vigne sera plantée, rappelant l'importance de cette culture dans la région. Les autres observations concernent, essentiellement, les bâtiments et les parkings. La réaction est normale si on se réfère à ce qu'on peut constater dans les grands centres commerciaux. La société DECATHLON présente un projet qui se décline autour de l'espace boisé classé qui participera à conserver une certaine masse de verdure dès le début de la construction.

Pour obtenir une cohérence architecturale de qualité, c'est l'agence CBG qui a été choisie pour sa grande notoriété. Elle a été créée par trois collaborateurs de François SPOERRY, le célèbre architecte, créateur de « Port Grimaud ». Elle a établi un cahier des charges architecturales et paysagères (annexe A2 du dossier d'enquête) qui s'applique à toutes les constructions implantées sur le lotissement. Elle impose un certain nombre de règles architecturales relatives à l'implantation des bâtiments, au traitement des façades et des toitures tant au niveau des matériaux que des couleurs et, en matière paysagère, elle précise le choix des végétaux pour les parkings et les différents bassins, et les arbustes à planter le long des voies. Il faut ajouter que le dossier de permis de construire devra être soumis à l'avis de l'architecte en chef de l'agence CBG.

Ce dispositif me permet de dire que le lotissement va contribuer à transformer le paysage de manière positive.

En ce qui concerne les parkings, je recommanderai, à la société DECATHLON qui va réaliser les revêtements des chaussées en béton bitumineux, de ne pas utiliser, comme granulat, le basalte de couleur noire, ce qui est prévu dans le programme des travaux, mais plutôt un granulat clair ou coloré qui ne devrait pas coûter plus cher tenu compte du lieu où on trouve le basalte. En effet, la circulation des véhicules élimine rapidement le film de bitume noir qui enrobe les granulats et c'est la couleur de ceux-ci qui apparaît. Ainsi, cela diminue l'impression désagréable que peut donner la grande étendue des voies et des parkings, dont il faut toutefois rappeler que, dans le cas présent, ils sont très arborés.

### 324 / impact sur l'économie :

Certaines observations, faites au cours de l'enquête, peuvent apparaître contradictoires. D'une part, on dit que les activités de ce lotissement sont inutiles, qu'elles n'intéressent personne, et, d'autre part, on dit que la circulation va croître considérablement. Je pense que la population importante de ce bassin de vie, situé au nord de Montpellier sera intéressée par la présence de DECATHLON à cet endroit, dans la mesure où cela évitera de traverser toute la ville de Montpellier pour se rendre à Odysseum. De plus, en ce qui concerne cette enseigne, elle proposera principalement ses propres produits et son offre sera différente de celle de ses concurrents locaux. Par ailleurs, les autres enseignes concurrentes de celles implantées sur le lotissement pourront ressentir une certaine baisse de leur activité, mais tenu compte de l'accroissement de la population et de l'intérêt croissant de la population pour ces types d'activité, elles devraient globalement se développer. Le pôle médical me paraît répondre au souhait des médecins de se regrouper, les cabinets médicaux individuels ne trouvant pas, très souvent, de remplaçant. Au contact de DECATHLON, les autres enseignes devraient pouvoir se développer.

Cette activité <sup>ou</sup> générera des emplois. Il est difficile de préciser le nombre d'emplois nets qu'il en résultera, même si je pense que la destruction d'emploi dans les entreprises localement installées ne sera pas très important, en raison d'une offre différente des entreprises du lotissement, mais aussi par les habitudes prises par les habitants et, en cela, je pense plus particulièrement au centre commercial du village « Le Boulidou ». Dans la charte DECATHLON, il est prévu de favoriser l'emploi local. En cette période de crise, cette création d'emplois, même s'ils ne sont pas très importants et, même si certains sont des contrats à durée déterminée ou partiel est plutôt une bonne nouvelle.

Concernant la pérennité des activités, la société DECATHLON inclura, dans les actes de vente, des clauses qui permettront de sécuriser la nature de celles-ci dans le cas où un acquéreur de lot viendrait à cesser son activité.

325 / impact sur le cadre de vie :

- Sur la sécurité routière :

La situation actuelle n'est pas sécurisante. Un tourne à gauche et un croisement, au carrefour de Bissy, sont très dangereux. Cette situation ainsi que le carrefour de l'autre côté du pont sur la RD 986 crée de nombreux bouchons à la sortie de la RD 986 en venant de Montpellier et sur la voie qui permet d'accéder à Grabels quand on vient de Saint Gély du Fesc. La création de deux giratoires, à la place des deux carrefours actuels, permettra, malgré l'accroissement du nombre des véhicules empruntant ces routes, de sécuriser et de fluidifier la circulation des voitures.

Tenu compte de la conjoncture économique actuelle, je ne pense pas que le conseil général aurait financé ces aménagements sans la participation, qui sera sûrement importante, de la société DECATHLON. La création du lotissement permet d'améliorer très sensiblement la situation actuelle

- Sur la sécurité, la santé humaine et la commodité des populations :

En ce qui concerne les risques d'inondation et de feux de forêt, le projet respecte les règles préconisées par les plans de prévention (PPRI et PPRIF) Les autres soucis de la population sont principalement le bruit, la qualité de l'air et les émissions lumineuses des différentes enseignes.

Le bruit ambiant futur, en dehors de la période des travaux, ne devrait pas être très différent de l'actuel, en raison du bruit généré, dans ce secteur, par la circulation sur la RD 986.

Les activités du lotissement ne sont pas de nature à modifier sensiblement la qualité de l'air.

En matière de pollution lumineuse, la loi dite Grenelle 2, adoptée en 2010, a un chapitre consacré aux préventions des nuisances lumineuses que le projet respectera. De plus, l'éclairage urbain utilisera un système économe.

- Il faut noter l'engagement de la société DECATHLON, en souhaitant qu'elle incite les autres acquéreurs de lot à l'imiter, de créer un bâtiment HQE (Haute Qualité Environnementale) et à énergie positive en privilégiant les climatiseurs de dernière génération utilisant la technologie hybride gaz, l'éclairage Led, notamment pour l'enseigne, et l'installation d'une centrale photovoltaïque en toiture.

Si on fait le bilan des avantages et des inconvénients liés à la création du lotissement multi-activités Oxylane, tenu compte :

- des mesures compensatoires relatives à la faune, faisant l'objet de mesures de suivis sur une période longue et permettant le maintien d'un corridor écologique nécessaire aux espèces,
- des prescriptions architecturales et paysagères du cabinet d'architecte urbaniste CBG qui coordonnera les travaux et participera à l'élaboration des permis de construire,
- de l'effort, même s'il est faible, en faveur des circuits courts agricoles,
- de la solution apportée à la question des eaux pluviales par un cabinet d'expert fiable,
- de la création d'emplois,
- de l'amélioration très sensible de la sécurité routière dans l'intérêt général

je constate que le lotissement multi-activités Oxylane est à l'origine de la création d'un certain nombre d'avantages et qu'il apporte des solutions aux inconvénients qu'il a pu engendrer.

## **AVIS**

Attendu que l'autorité administrative de l'Etat, compétente en matière environnementale, a donné son avis,

Attendu que ce projet respecte l'ensemble des prescriptions législatives et réglementaires,

Attendu qu'il est compatible avec :

- les documents d'urbanisme,
- les plans, schémas et programmes et autres documents devant faire l'objet d'une évaluation environnementale

Attendu que le résultat de l'analyse des avantages et des inconvénients est favorable au projet,

Attendu que, dans la zone d'étude du lotissement, aucun effet cumulé avec d'autres projets ne peut être attendu,

Attendu que la société DECATHLON a les capacités technique et financière pour faire face à la réalisation de son projet,

Après avoir émis deux recommandations :

- celle de bien inscrire dans les actes de vente les clauses d'activités pouvant garantir à long terme la nature de ces activités
- celle de choisir pour les granulats des couches de roulement des chaussées et pour le revêtement des parkings, des granulats clairs, comme les calcaires, ou mieux, comme des porphyres

Avant d'émettre mon avis, bien que j'imagine les contraintes budgétaires des communes et des collectivités territoriales, j'espère que ce lotissement deviendra une raison supplémentaire de créer un véritable réseau de transport public et de pistes cyclables.

Qu'en conséquence :

**j'émet : un AVIS FAVORABLE avec RESERVE**

**sans vouloir mettre en doute la parole de monsieur le maire,  
il est indispensable que l'ouverture au public du lotissement multi-activités  
Oxylane soit concomitante avec la mise en service de la nouvelle station  
d'épuration centralisée de ROUARGUES**

Le commissaire enquêteur,

Léon BRUNENGO

Montpellier, le 20 novembre 2014

