

L'EPICENTRE
Association loi 1901
Siret n°50131182300030
17, place Valentin Abeille
31210 MONTREJEAU

Montréjeau, le 31 mars 2025

à : Monsieur le Maire de Montréjeau

*Copie à : SCI NOAHLICIA
Monsieur Philippe LATOUR
Chemin de la Lane 31440 Cierp Gaud*

Lettre envoyée par recommandé avec AR

Objet : Recours gracieux de demande de rejet du permis de construire n° 031 390 24 P 0008 déposé par la SCI NOAHLICIA

Monsieur le Maire,

Suite à l'affichage public en date du 18 février 2025 de la demande de permis déposé par la SCI NOAHLICIA (projet d'une grande surface alimentaire face au Carrefour Market avenue du Nord) les habitants signifient une nouvelle fois leur désaccord de voir s'installer un troisième supermarché à Montréjeau.

Plusieurs recours avaient été déposés contre un tel projet en avril 2022 et une première pétition avait réuni 1280 signatures d'opposants à cette implantation. Ces habitants de Montréjeau et des communes environnantes confirment, par ce recours et une nouvelle pétition, leur opposition à ce projet qui est un non-sens à la fois économique, social mais aussi environnemental.

Économique : Les besoins des habitants sont déjà satisfaits par deux supermarchés, une épicerie associative et des commerces alimentaires (boucherie, pâtisserie, boulangerie) en centre-ville, dans une commune à la démographie stable. L'implantation d'un supermarché supplémentaire portera préjudice à l'équilibre souhaité entre l'offre et la demande, ainsi qu'à l'équilibre financier de l'ensemble des commerces.

Le choix d'ouvrir une surface de vente de 999 m2 est significatif de la volonté de l'investisseur d'échapper à l'analyse de la Commission départementale

d'aménagement commercial (CDAC) qui aurait probablement donné un avis défavorable mais qui ne se prononce que pour les projets supérieurs à 1000 m². Par ailleurs la CDAC a-t-elle été informée du fait qu'avec ce projet quatre espaces commerciaux avec parkings seraient desservis par le même rond-point ?

Social : Contrairement aux allégations de création de 16 emplois, il est fort probable que le solde total sur notre bassin d'emploi serait nul. Et peut-être même négatif du fait de l'impact sur les autres commerces. Enfin, ce projet est totalement à rebours des politiques de revitalisation des centre-bourgs, fondamentales pour la création et le maintien des liens dans nos communes rurales. La revitalisation du centre-bourg nous semble un point essentiel, urgent et vital pour le devenir de Montréjeau. Toute action publique doit tendre vers cela.

Environnemental : Ce projet va également à l'encontre des politiques nationales et régionales qui limitent l'artificialisation des sols par le bétonnage des espaces verts. L'implantation de ce Netto, l'ensemble de ses bâtiments (magasins, réserves, bureaux, parkings, accès Poids lourds de livraison) bétonnerait une grande partie de cet espace, à savoir 8648 m². Nous constatons malheureusement que beaucoup de projets de ce genre se terminent en friches commerciales et industrielles en périphérie de nos communes, en ayant pour cela sacrifié des espaces naturels si précieux.

Ce projet viendrait contrarier d'autres initiatives qui pourraient être portées sur ces lieux.

Défense du patrimoine, du paysage et de la biodiversité

En page 42 du dossier de permis de construire figure un rapport de mars 2024 de la Direction Régionale des Affaires Culturelles d'Occitanie, Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine, qui nous semble essentiel. Avis certes consultatif mais sur lequel se fonde en partie notre recours. Il y est écrit que : « [...] Depuis ce terrain, aujourd'hui encore largement ouvert, se déploie une ample vue vers le centre ancien, notamment en raison de sa topographie légèrement surplombante. Le site est qualitatif sur le plan paysager ; [...] Un projet qui s'appuierait sur une analyse fine et sensible de son contexte d'implantation pourrait contribuer à relier ces espaces disparates, mais néanmoins qualitatifs pour certains et, ce faisant, à la mise en valeur du cœur de bastide très proche. [...] L'implantation de l'équipement commercial, des places de parking ainsi que les choix architecturaux et paysagers n'apportent aucune plus value en termes de qualité architecturale, urbaine et paysagère au secteur.

Aussi, compte tenu de l'importance de l'aménagement envisagé et de son impact potentiel sur le plan urbain et paysager, l'ABF recommande vivement à l'autorité compétente de rejeter la présente demande afin de permettre un dialogue entre la collectivité, l'ABF, le porteur du projet et son architecte. »

Dans la suite logique de cet avis, notre recours s'appuie sur notre volonté de défendre un patrimoine et un paysage montréalais auquel nous sommes fortement attachés.

Biodiversité et perméabilité des sols :

En ces temps sombres d'effondrement de la biodiversité et de bouleversements climatiques, conserver plus de 8650 m² de prairie en proximité immédiate des bâtiments anciens du vieux centre-ville est, pour Montréjeau, un atout environnemental et patrimonial.

On apprend dans la demande de permis que le terrain « actuellement nu » (nous soulignons) sera largement planté d'arbres (67), plantes couvre-sols et massifs fleuris, gazon rustique, que des traitements en Evergreen réduisent la surface imperméable des parkings et voirie (soit 1056 m² perméables pour les parkings et 381,2 m² pour la voirie).

Or, en son état actuel, la prairie remplit, à l'exception des arbres, toutes les qualités que le projet veut lui redonner artificiellement, après l'avoir détruite. Elle est naturellement enherbée, naturellement fleurie, elle est entièrement perméable. Mis à part 2 tontes annuelles elle ne requiert pas d'intervention humaine. Elle évolue librement. Nul besoin d'engrais pour faire démarrer les fleurs, ni de traitements chimiques contre les attaques, ni d'arrosage.

Outre l'agrément paysager qu'elle offre, cette prairie attenante à la bastide est un atout écologique :

Les prairies captent le carbone, au même titre que les forêts. Soixante-sept arbres de parking compenseront-ils la capacité de captation de carbone d'une prairie de 8648 m² ? Et a-t-on vu souvent des arbres de parking à croissance généreuse ? Semblant plutôt avoir figé leur développement, ils ombragent chichement.

Les prairies sont source de biodiversité. Cette prairie-ci se couvre dès le printemps d'une flore spontanée dont la diversité et l'échelonnement successif de la floraison attirent insectes (dont les pollinisateurs) et papillons, ainsi que divers autres arthropodes, et oiseaux. La diversité des plantes aide à enrichir le sol.

Le sol des prairies absorbe et filtre l'eau. En page 27 du dossier de permis de construire, il est noté *« que l'évacuation des eaux pluviales sera réalisée vers le Pécoup (canalisé sur cette section) au Sud de la parcelle »*.

En cas de fortes précipitations, le ruisseau Pécoup aura-t-il la capacité d'absorber un important volume d'eaux pluviales ?

Paysage et patrimoine :

A l'ouest, directement en face de la zone commerciale, dans l'environnement sans atout qui est le propre de ces sites, s'ouvre en contraste un espace paysager et patrimonial qui s'étend en trois composantes successives : la prairie, les maisons anciennes du faubourg et la chaîne des Pyrénées. Montréjeau, comme tant d'autres petites villes et villages, n'échappe pas à la désertification, à l'abandon. Mais, sous ses fêlures, il reste tant à voir pour qui sait regarder en y déambulant. Sans doute est-ce plus le fait de ceux qui vivent en ville et qui y ont développé un attachement certain, à ce panorama pyrénéen admirable, soit parce qu'ils y ont des racines anciennes soit parce que, venus d'ailleurs, ils s'y sont plu et y sont restés.

La construction d'un bâtiment de 7m17 de haut serait une agression au paysage et amputerait la bastide d'une vue sur un patrimoine auquel bien des personnes sont attachées.

Pour toutes ces raisons, nous nous élevons contre le fait que ce site ouvert, de 8648 m², soit sacrifié à l'implantation de parkings et d'un édifice, quelle que soit la nature de son activité. Nous refusons que cette prairie soit saccagée et ce paysage escamoté.

Nous comptons sur votre compréhension des arguments énoncés dans ce recours gracieux pour faire le nécessaire et annuler ce permis.

Faute de quoi nous nous réservons le droit de déposer un recours contentieux auprès du tribunal administratif.

Dans l'attente de votre réponse, nous vous prions de recevoir, Monsieur le Maire, nos salutations respectueuses.

Pour les adhérents de L'Épicentre

Le président
Alain TALBOT