

Contribution à l'enquête publique sur le quartier Saint Christol à Pézenas

Monsieur le Commissaire-enquêteur,

Depuis plus de trente ans, le secteur de Saint-Christol est inscrit comme zone à urbaniser dans le POS de la Ville (POS établi par la municipalité Guiraud en 1993).

Les quatre équipes municipales conduites par Alain Vogel-Singer (1995-2020) sur la base d'un plan paysage établi dès les premières années par Alain Marguerit, ont confirmé la volonté d'urbaniser Saint-Christol et agi en ce sens. Les zones humides (repérées dans le cadre du premier PPRI établi par la Ville suite aux inondations subies en janvier 1996) sont devenues très tôt l'objet d'une vigilance forte : aucune construction mais des espaces à « habiter » par des projets environnementaux, ludiques ou sportifs et une « couture » (ou « greffe ») à soigner entre le centre historique et le quartier en création. Sur plusieurs mandats, **la Ville a consacré d'importants moyens, ressources humaines propres et études, multiplié les concertations et les échanges en mairie ou sur site, piloté un projet européen sur les « éco-quartiers », répondu aux demandes d'études complémentaires des services de l'Etat au fur et à mesure de l'évolution du dossier et du cadre législatif et réglementaire, répondu à une cinquantaine de recours...**

Toutes réponses utiles aux questionnements successifs ont été apportées tant dans le cadre des procédures administratives que des répliques judiciaires, alors que **les acquisitions foncières nécessaires ont été réalisées avec l'intervention de l'Établissement Public Foncier régional.**

La municipalité conduite depuis juillet 2020 par Armand Rivière a trouvé un dossier très avancé, revisité et amendé celui-ci à son gré et renforcé sa sûreté juridique par notamment la création d'une nouvelle ZAC. Le dossier soumis à enquête aujourd'hui nous apparaît **solide et cohérent** et n'appelle pas pour nous de remarques bloquantes, eu égard à l'importance stratégique de ce dossier pour le développement urbain et social de notre Ville.

A ce jour, Pézenas compte la même population qu'en 1789.

Dans les années 80 et 90, une pénurie de logements adaptés à la demande a conduit de très nombreux habitants, souvent à contrecœur, à quitter Pézenas pour les villages environnants. L'offre immobilière diversifiée et à moindre coût et une fiscalité bien plus légère ont encouragé le départ d'une population aisée à potentiel fiscal élevé, accélérant une paupérisation de Pézenas... Les leçons du passé sont claires pour nous. La Chambre Régionale des Comptes (CRC), rappelle en 2022 dans son rapport que seulement 34% des ménages piscénois payent l'impôt.

Dans sa réponse le 2 avril 2022 au rapport d'observations définitives de la CRC, Alain Vogel Singer écrivait (courrier en annexe) :

«

- L'extension à l'Est de la Peyne du tissu urbain de Pézenas permet un **rééquilibrage de la Ville** autour de son centre historique. L'urbanisation de Saint-Christol, annoncée dès le POS de 1993, doit assurer le **dynamique démographique** de notre commune par les logements créés et les **parcours résidentiels possibles pour les piscénois, ...**
- Pour les logements vacants, le DGS de Pézenas écrivait au maire le 18 février 2020 pour présenter un **taux de vacance de logements inférieur à 7% et non supérieur à 14%**. Au total ce sont donc seulement **344 logements** qui peuvent être considérés comme vacants à Pézenas, ...
- L'évolution urbaine et démographique, contrariée sur le dernier mandat, **a pesé sur les produits de gestion, les charges de centralité et le niveau élevé des impôts**. Le retard dans la production de capacités résidentielles nouvelles pour les raisons évoquées plus haut a **interdit de vrais « parcours résidentiels » pour les habitants et n'a pas permis d'agir suffisamment sur un levier majeur d'amélioration : une population additionnelle fiscalement solvable**.
- Les projets économiques bloqués par les recours ont aussi privé notre ville et l'Agglo de ressources d'impôt foncier additionnel, chiffrables en millions d'euros annuels. **La « fragilité sociale » évoquée en exergue du rapport est, à mon sens, une donnée majeure que nous souhaitons traiter aussi par le développement économique et urbain**.
- **Les charges de centralité liées à sa zone d'influence sont lourdes** eu égard à l'accompagnement de son riche tissu d'équipements privés (Commerces, artisanat, services et professions de santé et libérales, antiquaires et brocanteurs, artisans d'art, viticulture,...) ou publics (Compagnie de gendarmerie, caserne pompiers, hôpital, clinique, 4 lycées, 2 collèges, CAIO, CAT et foyer occupationnel, Piscine et médiathèque intercommunales, Centres techniques département & CAHM ou SICTOM, OT, MLI, Service départemental des Solidarités, ...). Si l'on compare à une strate les ratios, la typologie des communes serait intéressante à connaître aussi.

La différence semble grande entre une « commune-dortoir » et un « cœur de pays » pour un même nombre d'habitants.

- **La Ville a fait le choix d'un niveau élevé de services à sa population.**

La qualité et la variété de l'offre sont perceptibles tant pour les activités municipales que pour les activités associatives, fortement soutenues par la commune, ... »

Pézenas est aujourd'hui à la croisée des chemins. Les dossiers d'hier en termes de développement économique (Saint Martin, Les Moulières, ...) ont été abandonnés après des années où des positions dures de blocage ont interdit une saine confrontation d'idées et de projets pour permettre un développement urbain maîtrisé et harmonieux et conforter l'attractivité de Pézenas, sa vitalité économique et ses ressources fiscales pour entretenir son riche patrimoine et maintenir un niveau élevé de services à la population. Les situations locales de blocage ont entre autres entraîné : - pour les concurrents de nos grandes surfaces historiques piscénoises, le développement d'activités dans les villages voisins, tels Roujan, Servian ou Bessan, - la non-réalisation du spa thermal des Moulières, avec un hôtel cinq étoiles de 100 chambres pourvoyeur de chiffre d'affaires à l'année pour les activités du cœur de ville, ...

Réaliser Saint Christol permettra de retrouver sur notre Ville une **politique d'habitat dynamique en faveur d'abord de ses habitants** : - Des logements pour mieux loger les ménages de notre cœur de ville qui vivent dans des conditions difficiles ou même indécentes comme l'a montré voilà quelques années l'étude de révision du secteur sauvegardé (SPR), - Des logements pour les ménages dont la situation familiale ou personnelle, de santé ou financière, a évolué et qui souhaitent trouver un logement correspondant à leurs nouveaux besoins sans quitter Pézenas, - Les logements libérés par les ménages se déplaçant sur Saint Christol seront disponibles à court terme pour d'autres ménages, selon leurs besoins et moyens, ...

La Ville et la Communauté d'agglomération par son service « Habitat », ont en main les dispositifs utiles pour gérer au mieux les logements qui se libéreront en site patrimonial remarquable. La réalisation de Saint Christol, contribuera à de nouveaux investissements qualitatifs et à une vitalité accrue en centre historique.

Pézenas, parce qu'elle est un pôle de centralité majeur du Scot du Biterrois et parce qu'elle veut le rester, est en mesure d'accueillir plus d'habitants. Avec Saint Christol et par l'activation d'une politique dynamique de l'habitat pour tout le bâti résidentiel communal et en tenant compte des besoins de tous ménages, Pézenas saura atteindre un objectif fixé voilà un demi-siècle par le maire d'alors, Jean Bène : atteindre 10 000 habitants.

Pézenas était alors la 5^{ème} ville la plus peuplée du département... Elle est aujourd'hui au 22^{ème} rang. Resterons-nous au stade des études et des projets non réalisés ? Ou bien notre Ville saura-t' elle, après vingt ans de concertation, de confrontation d'amendements choisis et de consolidation du dossier, mettre en œuvre un développement urbain et social équilibré et mesuré de notre ville, proposer des logements répondant aux besoins des ménages piscénois, accueillir de nouveaux résidents, œuvrer par une fine gestion du parc immobilier grâce à l'appel d'air créé par Saint Christol pour embellir notre centre historique, faire vivre un nouveau quartier en complémentarité et en harmonie avec les quartiers anciens et en respectant au mieux l'environnement, ... ?

Nous vous remercions, Monsieur le Commissaire-enquêteur, pour l'attention que vous voudrez bien apporter à notre contribution.

Veuillez agréer nos respectueuses et cordiales salutations.

Le groupe d'élus de la minorité du Conseil municipal de Pézenas