

Pézenas, le 25 septembre 2024.

Monsieur le Commissaire enquêteur - ZAC Saint-Christol
Mairie de Pézenas
6 rue Massillon
34120 PEZENAS

Réf. : Cabinet du Maire
AR/RL 2024/49

Monsieur le Commissaire enquêteur,

Depuis le 26 août est ouverte l'enquête publique unique préalable à l'autorisation environnementale délivrée au titre des articles L 181-1 et suivants du code de l'environnement, à la demande de déclaration d'utilité publique et à la cessibilité des immeubles bâtis ou non bâtis dans le cadre du projet d'aménagement de la ZAC Saint-Christol à Pézenas.

En ma qualité de Maire, mais aussi parce que j'ai été élu minoritaire au sein du Conseil municipal de 2014 à 2020, je souhaite apporter des précisions de contexte, de forme et de fond qui pourront contribuer à une meilleure connaissance de ce projet ainsi que de la position de la majorité municipale que j'anime.

Tout d'abord, je souhaite revenir sur la situation telle qu'elle était lors de notre arrivée aux responsabilités le 5 juillet 2020.

Selon la Chambre régionale des comptes d'Occitanie, près d'1 million d'euros d'études ont été consacrés par la ville sur ce projet, soit « 411 276 € entre 2015 et 2019, auxquels s'ajoutent 469 137 € dépensés avant 2015 » (rapport d'observations définitives de la CRC d'avril 2022). Cela semble minoré car ce projet a connu ses premières annonces, et donc études, au début des années 2000.

Depuis 2011, la Ville de Pézenas avait fait acquérir par l'Etablissement public foncier d'Occitanie près de 5 millions d'euros de foncier dans le but d'aménager ce quartier inscrit dans les différents documents d'urbanisme depuis la fin des années 1990. Selon la convention signée en 2011 et l'avenant à celle-ci approuvé en 2014, cette dette devait être remboursée en avril 2019, ce qui n'était pas le cas en juillet 2020 lors de notre élection. Dès lors, cela représentait une problématique financière à résoudre pour la nouvelle équipe municipale qui héritait déjà d'une situation financière complexe.

En outre, au cours de l'année 2019, la précédente équipe municipale avait procédé à une mise en concurrence, retenu un partenaire privé, constitué une société d'économie mixte à opération unique (SEMOP) et signé un contrat de concession afin de réaliser cette opération. Cet état de fait représentait donc des engagements à tenir pour l'équipe municipale qui serait désignée par les

élections de 2020 comme cela a pu être expliqué, par mes soins, au cours des Conseils municipaux de l'année 2019 relatifs à la SEMOP Saint-Christol.

Ensuite, je souhaite vous préciser que, élue le 28 juin 2020, la majorité municipale que je conduis a fait le choix d'assumer ses responsabilités tout en respectant l'engagement pris dans son programme électoral au sujet du quartier Saint-Christol et qui était présenté de la manière suivante : « *« Un projet Saint-Christol, tant que faire se peut, repensé : sport, bien être, santé, autonomie alimentaire, énergie positive... »* ».

Assumer nos responsabilités a donc d'abord consisté à sécuriser la ville tant financièrement que juridiquement sur ce projet. En effet, il n'eut pas été responsable d'endetter démesurément la commune et de faire supporter le poids de cette dette aux Piscénois qui auraient été pénalisés par ce remboursement à assumer ainsi que par l'inaction issue des marges de manœuvre réduites par un endettement excessif. Nous avons donc négocié l'échelonnement de la dette auprès de l'Etablissement public foncier d'Occitanie, établissement public d'Etat, afin qu'elle puisse être remboursée par la SEMOP et que la Ville n'ait pas à s'endetter sur les marchés financiers pour l'honorer et travaillé pour sécuriser les différents aspects de ce projet afin que la Ville n'ait pas à supporter un éventuel enlisement ou échec. La tenue de cette enquête publique démontre d'ailleurs le sens pris par notre action. Tout comme l'intérêt, exprimé dans un courrier que je vous joins, de la Banque des Territoires pour entrer au capital de la SEMOP Saint-Christol, contribuant ainsi à la sécurisation financière du projet.

Assumer nos responsabilités, ensuite, a consisté à agir en transparence pour que ce projet soit connu de tous. D'abord, par de nombreuses délibérations prises en Conseil municipal et en nous inscrivant dans une procédure de ZAC. Ensuite, en ouvrant une période de concertation et en recevant régulièrement les personnes intéressées par ce projet. Également, par l'intermédiaire du rapport de la Chambre régionale des comptes réalisé en début de mandat. Enfin par différents articles de presse ou du journal municipal directement sur ce projet ou rappelant sa mention au cours de réunions plus généralistes.

Assumer nos responsabilités, enfin, se retrouve dans notre travail, toujours en cours, pour réorienter et améliorer ce projet.

Ainsi, nous avons œuvré afin de diminuer le nombre de logements final présents dans ce quartier et d'y intégrer, dans certains rez-de-chaussée, des activités afin de participer à la vie du quartier et à sa fréquentation. Ces choix sont l'expression d'une volonté de mixité sociale, générationnelle et fonctionnelle.

Ainsi, nous avons permis la sanctuarisation de 2,4 hectares où un projet d'espace écologique, pédagogique et nourricier est à écrire. Ajoutés et reliés aux espaces verts du quartier, ce sont plus de 5 hectares de parc urbain qui existeront dans ce quartier. En outre, nos choix contribuent à ce que plus de 9 hectares soient dévolus aux équipements publics avec des voiries réduites au minimum, de larges corridors écologiques et des espaces à vocation hydraulique et paysagère. En témoigne le fait que les espaces verts, publics et privés, représenteront près de 53% de la surface totale du projet et que les surfaces imperméabilisées ne devraient être que de 43%.

Ainsi, nous avons contribué à ce qu'un réseau de voies douces irrigue le quartier aux côtés d'aires de jeux et d'un parcours de santé, que l'éclairage public nocturne de quartier soit effectué à partir de lumières rouges davantage respectueuses de la faune et de la flore, qu'un réservoir d'eau soit réalisé afin de contribuer à la sécurisation de l'accès à l'eau potable pour toute la commune.

Ainsi, nous travaillons encore à la réalisation d'un réseau de chaleur et de froid qui minimiserait le coût énergétique proposé aux habitants de ce futur quartier, au cahier des charges que les propriétaires privés, opérateurs sociaux ou promoteurs devront respecter, à ce qu'une caserne de Gendarmerie, regroupant des sites et services existants à Pézenas, intègre ce projet tout comme une maison pour l'autonomie et une maison médicale.

Ainsi, nous travaillons également à dessiner les liens doux qui permettront de rejoindre ce quartier depuis le cœur de ville sans avoir un recours automatique à la voiture et, une fois ce quartier réalisé, nous solliciteront la Communauté d'agglomération Hérault Méditerranée, compétente en matière de transport urbain, afin qu'une navette vienne le desservir. En outre, la réalisation de ce quartier pourrait être complétée par notre volonté de « doubler » le parking des Cordeliers afin de proposer une offre de stationnement périphérique tant pour les habitants et usagers de ce quartier que pour celles et ceux qui fréquentent le centre-ville. La création de parkings « périphériques » est au cœur de la stratégie de mobilité et de stationnement déployée par l'équipe municipale depuis 2020 afin de désengorger le cœur de ville et de développer les mobilités douces.

Ainsi, nous continuons d'imaginer l'intégration voisine, dans le Domaine Saint-Christol, d'un lieu dédié au thermoludisme qui pourrait apporter de nouveaux attraits touristiques à notre territoire et pourrait permettre d'intégrer de l'habitat à vocation touristique dans le projet Saint-Christol en lieu et place d'espaces prévus pour du logement ainsi que d'attirer dans les rez-de-chaussée des activités en lien avec ce secteur spécifique. Nous imaginons aussi ce que pourrait donner le tiers lieu prévu au sein de ce quartier afin qu'il réponde au mieux aux réalités de notre territoire et serve son avenir. Pour nous, sur ce dossier, le travail est intense depuis quatre années et continue pour amener toujours plus de novations et d'améliorations.

Enfin, et c'est peut-être là désormais l'essentiel, ce projet me semble répondre à des enjeux importants pour Pézenas voire à de véritables enjeux de société.

D'abord, il s'agit de servir la ville. Pézenas est une centralité importante dont la démographie, en décroissance ces dernières années, est sans commune mesure avec les services qu'elle propose et qu'elle assume pour sa population ainsi que pour les habitants de communes voisines.

En témoigne, par exemple, les effectifs scolaires qui représentent, en cette rentrée 2024, 4237 élèves dont seulement 532 fréquentent les écoles primaires publiques de la commune, le reste des effectifs se répartissant entre les écoles primaires privées (295 élèves) et les établissements secondaires (3410 élèves) dont les cartes scolaires vont au-delà de la commune. Cela suppose d'offrir des services à la jeunesse et aux publics, ne serait-ce qu'en termes d'équipements sportifs par exemple. Cela contribue, en partie, à une vie associative dense puisque 178 associations sont dénombrées dans le guide des associations de Pézenas et, là encore, la ville doit trouver les ressorts pour les soutenir et leur proposer des équipements de proximité.

Cet exemple pourrait se décliner dans d'autres domaines de services aux publics.

Cette importante centralité contribue à l'attractivité de la ville assoyant sa vitalité commerciale et dynamisant son cœur de ville. Si cela est un avantage sans commune mesure, il nécessite, là aussi, d'être en mesure d'être à la hauteur en matière d'investissement, de services, d'entretien et d'animation.

Si la centralité d'une ville carrefour, ancienne ville de foires, a inévitablement structuré une partie de l'identité de Pézenas, son patrimoine, son histoire, sa dimension culturelle et ses traditions sont aussi venus forger nos spécificités. Ils sont au cœur de choix politiques ambitieux, notamment en matière de culture, d'artisanat d'art et de patrimoine, qui, là encore, nous octroient des responsabilités.

Si, indubitablement, nous les assumons, nous savons que nos marges financières sont étroites et que nos budgets sont contraints. La croissance démographique de Pézenas viendrait, en partie, répondre à nos difficultés budgétaires en dégageant de nouvelles recettes induites par la réalisation d'un tel projet et par un apport de population (dotation, fiscalité...).

Ensuite, il s'agit, face à une société où isolement et individualisme font rage, de construire du commun. C'est le sens de notre travail depuis 4 ans pour réorienter ce quartier et qui a mobilisé de nombreux élus dans différents ateliers afin de dessiner ce quartier de demain. Cela pourrait aussi, si l'autorisation de réalisation était obtenue, être un vecteur de travail participatif avec la population.

Pour nous, il ne s'agit pas « simplement » de construire un lotissement mais bel et bien de réaliser un quartier où seront présents habitats et activités, où mixité sociale et générationnelle seront des objectifs, où les espaces et équipements publics permettront les rencontres et les échanges, et où les liens avec le cœur de ville de Pézenas seront pensés et renforcés.

Par exemple, dans la réalisation des habitats collectifs à vocation sociale, nous aimerions imaginer les toits terrasses comme des parties communes. Il en va de même avec la volonté d'implanter dans le quartier des aires de jeux et un parcours sportif. Chaque fois, ces choix sont faits avec la ferme intention de créer des zones de rencontres entre les habitants du quartier ainsi qu'avec les usagers de ce quartier.

En effet, pour que ce quartier soit utile à la ville et ne soit pas une simple zone pavillonnaire, nous aimerions y implanter des activités et des services, compatibles avec la tranquillité et la vie de cette zone, qui ne se trouveraient pas aujourd'hui à Pézenas ou qui auraient besoin de déménager pour se développer et se pérenniser sur notre ville. Cela contribuerait à ce que ce quartier soit fréquenté par des personnes qui n'y résident pas mais aussi que ceux qui y habitent puissent se rendre en ville ou dans les zones d'activités économiques pour trouver un certain nombre d'activités et de services.

Enfin, il s'agit d'inventer demain. Nous savons tous que les impératifs écologiques, énergétiques et climatiques nous imposent d'agir et de repenser nos modes de développement. La réalisation d'un tel quartier peut y contribuer en expérimentant et en recherchant de nouvelles solutions autour de l'habitat. C'est le sens, par exemple, de la lumière rouge qui pourrait être une première hexagonale et qui invite à repenser l'éclairage public.

C'est le sens du travail conduit, et qui je l'espère aboutira, pour qu'un réseau de chaleur et de froid irrigue ce quartier. C'est le sens de la manière dont seront traités les espaces publics afin d'être le moins imperméabilisés et le plus végétalisés possibles. C'est le sens de la place dédiée aux mobilités douces et aux piétons au sein du quartier. C'est le sens également des cahiers de charge à l'attention des constructeurs que nous pourrions rédiger afin d'inciter à la production d'énergie solaire ou à la récupération des eaux de pluie et des eaux grises. A notre sens, que les impératifs écologiques, énergétiques et climatiques sont une invitation à l'innovation et à l'action et non à l'immobilisme car nous devons, d'ores et déjà répondre, à celles et ceux qui souffrent de la précarité, notamment énergétique, et investir pour des changements à plus long terme. La réalisation de ce quartier, par exemple, n'est-elle pas une occasion de réfléchir à comment nous vivons dans un quartier du Sud de la France dans les décennies futures ?

Sans être exhaustif, je souhaitais porter ces quelques éléments à votre connaissance.

Dans l'attente, je vous prie de bien vouloir agréer, Monsieur le Commissaire enquêteur, l'expression de ma considération distinguée.

Armand Rivière
Maire de Pézenas
Président de la SEMOP Saint-Christol

