

Monsieur le maire,

Nous savons que votre souhait le plus cher c'est de laisser pour la postérité une réputation de maire bâtisseur !

Mais là, sur ce projet de ZAC Est : trop c'est trop.

Après avoir livré :

- ZAC de Villeroy
- 2 permis de collectifs à côté de Villeroy
- La carrière du Ramassis
- Délivré le permis du CCAS
- Approuvé le dossier de ZAC Ouest et débuté ses travaux
- Soit de l'ordre de 1700 logements sans compter divers permis autres

Vous lancez un programme de 180.000 m<sup>2</sup> de plancher dont 110.000 pour l'habitat soit de 1500 à 1800 logements.

Trop c'est trop ! Et ne nous dites pas que nous sommes pour l'immobilisme, que nous voulons « lever les ponts ». Nous voulons seulement de la mesure alors que vous êtes dans la démesure !

Vous dites dans le dossier que ce projet est conforme au PADD. Et bien non, c'est faux !

En effet le PADD prévoit 1450 nouveaux logements à l'horizon 2015. Nous avons démontré lors de l'approbation par le conseil municipal en 2008 que ce chiffre serait dépassé. Quand on examine les nouveaux logements mis sur le marché, en voie de l'être ou prévus dans vos documents d'urbanisme on dépasse allègrement ce chiffre de 1450.

Trop quantitativement mais aussi trop vite.

Pourquoi cette précipitation ? Nous verrons un peu plus loin que le projet n'est pas conforme au POS. Alors pourquoi ne pas avoir fait les choses dans le bon sens : d'abord modifier le POS ensuite approuver la ZAC.

Je présume que l'élaboration du PPRI n'est pas étrangère au processus que vous avez choisi. En effet dans le dossier vous dites page 173 « *Le projet ne va pas à l'encontre des dispositions du PPRI (d'après les documents et réunion en cours)* ». C'est une affirmation dont on ne peut vérifier la véracité puisque aucun document ne figure dans le dossier. Les discussions sont en cours alors pourquoi ne pas attendre la fin de ces discussions pour lancer la procédure ? Peut être voulez vous « engranger » ces 180.000 m<sup>2</sup> de plancher avant que vous ne soyez plus contraint ! Il semblerait que partie de la zone soit en zone bleue. Certes cela ne la rend pas inconstructible mais cela entraîne des sujétions de construction (mise hors d'eau des voies, réhaussement des bâtiments avec perte d'un étage,.....) qui peuvent avoir des conséquences à la fois sur le plan de composition et sur le montage financier de l'opération.

Vous faites tout à l'envers : la ZAC avant le POS, la ZAC et la modification du POS avant l'achèvement du PPRI, la ZAC avant le SCOT. Je dis cela car accessoirement il convient de noter que légalement c'est toujours le SMVM qui s'applique tant que le SCOT n'a pas abouti et que cette ZAC n'est pas conforme au SMVM qui prévoit pour ces terrains une vocation d'activités liées au port.

Je vous prie de m'excuser car il est tard et je suis un peu long dans mon intervention mais

1. Ce n'est pas moi qui ai choisi de mettre ce sujet en dernier point de l'ordre du jour à une heure aussi tardive
2. Approuver la construction de 180.000 m<sup>2</sup> de planchers est suffisamment lourd de conséquences pour que l'on s'y attarde un peu

Si l'on entre un peu plus dans le dossier, on peut faire observer que:

- Pour une emprise qui fait le double de celle de la ZAC Ouest vous autorisez quatre fois plus de surfaces de plancher. Où vous arrêterez vous dans cette course aux m<sup>2</sup> ? Cela se traduit par des immeubles en R+7 soit 24 m de haut et même une tour-immeuble de 45m de haut. Lors de vos vœux à la presse en début d'année vous disiez « *Il faut tirer la ville vers le haut* » Nous devons constater que vous faites tout pour avec cette tour !
- Pour réaliser cette ZAC vous devrez libérer des terrains sur lesquels aujourd'hui il y a des activités. Où les incitez vous à se reloger sur Sète ? Il n'y a pas de zones d'accueil pour les activités. Et ne nous dites pas que sont prévus dans la ZAC 70.000 m<sup>2</sup> de planchers pour des activités. Ces 70.000 m<sup>2</sup> sont prévus dans des immeubles en R+3. cela veut dire en clair que c'est pour des bureaux. Pourquoi pas mais ce n'est étayé par aucune étude en la matière
- Je disais auparavant que vous devrez modifier le POS sauf que vous avez prévu de la faire après. Or le plan de composition de la ZAC n'est pas conforme au POS dans la mesure où vous avez déplacé hors ZAC deux emplacements réservés pour voirie : la voie au sud qui se développera sur le domaine portuaire et la nouvelle entée du port qui est transférée plus au Nord. A mentionner aussi la suppression de l'emplacement réservé n°3, le déplacement de l'implantation de la tour-signal et la suppression des emplacements prévisionnels de deux espaces verts. Après cette suppression le dossier ose cette phrase ; « La trame végétale contribue à adoucir le paysage urbain » !
- Les transports collectifs ne seront pas en site propre. Ils sont prévus le long du boulevard urbain alors qu'il eut été intéressant d'étudier la possibilité de les faire passer le long du Canal. Sur le boulevard urbain ils perturberont la circulation
- Abordant ces questions de circulation, rien dans le dossier ne nous permet de savoir quel trafic se développera sur le boulevard urbain après réalisation de la trame viaire.
- Le programme des équipements publics ne comporte que des investissements de voirie. Est vaguement dit dans le dossier qu'il faudra un groupe scolaire mais aucun emplacement réservé pour lui, ni pour un équipement sportif. La conception d'un nouveau quartier qui logera de 4 à 5000 habitants impose une réflexion sur la nécessité et la localisation des équipements publics.

- Dernier point sur l'approche financière : On ne sait pas comment sont calculées les participations des constructeurs. A priori 200€ le m<sup>2</sup> de SHON paraît cher même pour du logement libre. A rajouter au coût d'achat du terrain (n'oublions pas que nous sommes en zone U au POS) cela fait cher. Et pourquoi prévoir une participation (certes moindre) pour les logements sociaux alors que nous avons la très bonne habitude de les exonérer de la TLE
- Les Sétois doivent savoir que cette opération va leur coûter de 1,5 à 1,8 millions d'euros par an à partir de .....2011. A rajouter à partir de 2014 à ce que devra payer la ville au titre du Partenariat Public Privé pour l'Eclairage Public pour ne citer que cela. Par ces temps de crise financière annoncée pour les collectivités locales, ne serait il pas souhaitable, ne serait-ce que pour cette raison de faire une pause ? Sinon la baisse promise des impôts locaux n'est pas encore en vue. Il y aurait bien d'autres observations à faire (dossier avec des données qui datent de...2005, problèmes du stationnement, etc...) mais nous en resterons là ce soir. Compte tenu de la précipitation qui entoure ce dossier et sa faiblesse sur le plan juridique, nous demandons purement et simplement le retrait des délibérations n° 41, 42 et 43 de l'ordre du jour.

Intervention de **Jacques MONTAGARD**

*Exposés n° 41 42 et 43*

Après examen du dossier qui nous a été remis et pour compléter ce que vient de dire mon collègue Jacques Montagard, nous sommes surpris de ne pas voir apparaître dans ce projet, la moindre esquisse d'équipements collectifs.

En dehors des voies d'accès, des réseaux secs et humides, de l'emplacement d'une promenade il n'y a aucune réserve foncière pour une école par exemple 1800 logements, c'est environ 4 à 5000 habitants supplémentaires.

C'est quasiment un nouveau quartier et rien n'est prévu pour sa vie sociale :

Avez-vous prévu des transports en commun pour la liaison avec le centre ville ?

Avez-vous prévu des équipements publics type piscine, gymnase ou autres ?

Avez-vous consulté les commerçants du centre ville ?

Nombreux sont ceux qui connaissent des difficultés en ce moment et votre projet comporte un grand nombre de nouveaux commerces tout le long du futur boulevard urbain.

Avez-vous réfléchi aux conséquences désastreuses de ce projet sur le tissu économique local ?

Merci de répondre à toutes ces questions

Intervention d'**Hélène CAPMAS**