

Le saviez-vous ?

Le projet d'une Zone d'Activités Economiques (ZAE) à Montbazin

Pour qui?

Pour quoi?

Ce dossier d'actualité nous semble important à la fois par la surface concernée par le projet mais également par les effets directs ou indirects qu'il peut engendrer pour notre village.

Aujourd'hui Montbazin est un village d'environ 2 500 habitants bénéficiant d'un paysage varié (agricole et garrigues), de grande qualité, situé près des axes routiers mais sans en subir les nuisances.

Il a su garder une ambiance de village grâce à un tissu associatif très actif auprès d'habitants dont le nombre n'a subi jusqu'à

maintenant qu'une croissance raisonnée.

En quelques mots, il fait bon vivre à Montbazin.

Ce constat nous rend encore plus vigilants aux grands bouleversements que pourrait subir notre commune. Nous espérons que ces informations vous permettront de mieux comprendre ce projet que

la municipalité pourrait officiellement présenter un jour à l'ensemble de la population.

Le contexte

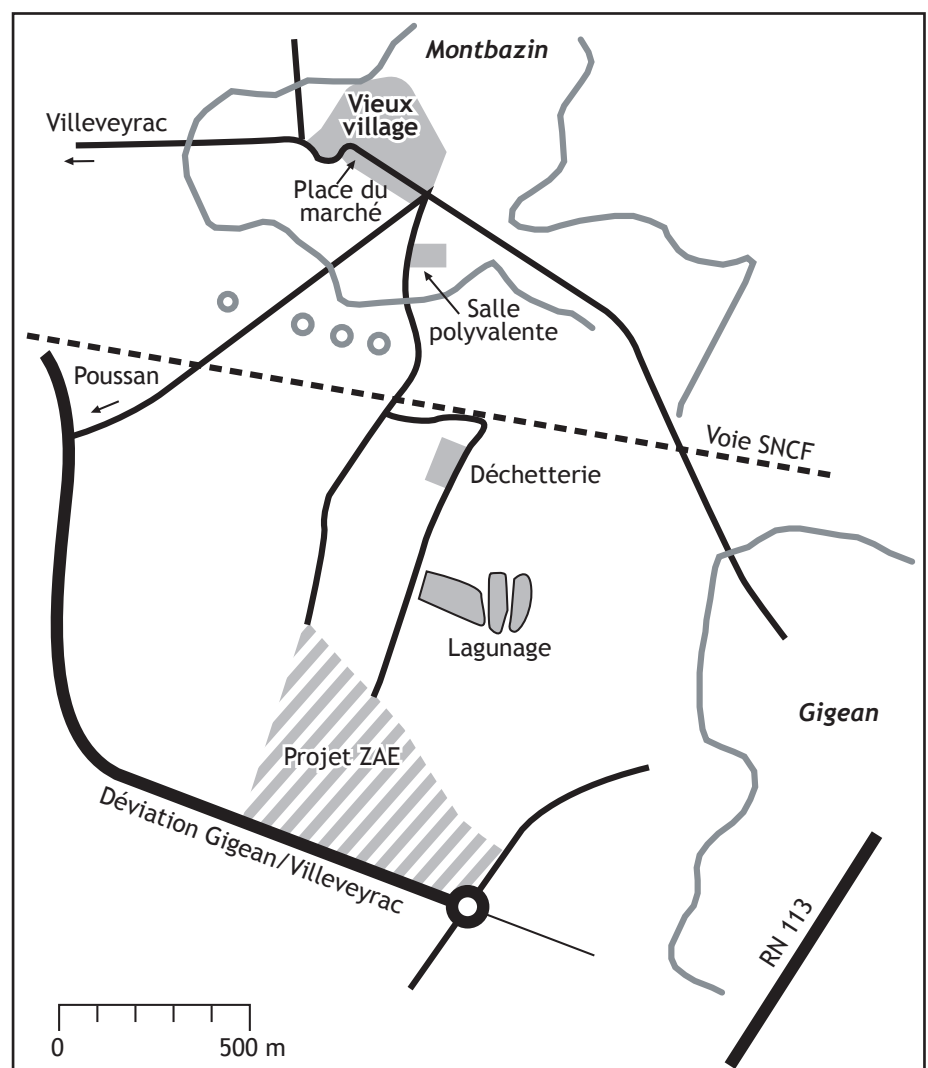
L'initiateur de ce projet est la Communauté de Communes du Nord du Bassin de Thau (CCNBT).

Le Maire de Bouzigues est, au sein de cette instance, le responsable politique de l'économie ; il est donc le responsable de la programmation et de l'installation des ZAE.

Qu'est-ce qu'une esperluette ???

- Un dialogue vif mais convivial sentant bon le thym et la garrigue?
- ou un volatile de nos régions à la vue et à l'ouïe fines?
- ou un signe typographique représentant le mot et (&)?
- ou une nouvelle association montbazinoise?

(Lire la suite en page 4.)



La localisation

Le surface provisoire de la future zone est d'environ 25 hectares (250 000 m²), soit à peu près 3 à 4 fois la taille du vieux village de Montbazin.

Le contenu de la ZAE

Le souhait de la CCNBT est d'organiser la ZAE de la manière suivante :

- 7 à 8 hectares dédiés aux commerces (grande surface du type Carrefour)
- 4 hectares en zone artisanale (avec possibilité de logements pour les artisans ou les autres)
- l'autre moitié dédiée à la vocation industrielle ou tertiaire (le contenu est non connu à ce jour : logistique, désengorgement du port de Sète ? ...) et aux espaces publics.

Les effets économiques et financiers pour le village

Les commerces

L'installation de commerces et notamment d'une grande surface près du village est un risque pour les commerces de proximité et un frein important à l'installation de nouveaux commerces.

Le secteur est déjà fort bien pourvu :

L'extension de Carrefour, la création d'un Shopi à Gigean, l'installation récente de Spar à Montbazin et la présence de l'Intermarché à Cournonsec semblent suffisants.

L'emploi au village

Les effets sont non mesurables et marginaux. Les entreprises n'embauchent pas un salarié en fonction de son lieu d'habitation mais surtout pour sa qualification et son expérience professionnelle. Que l'entreprise soit à Gigean, à Montbazin, à Villeveyrac voire à

Bouzigues ou Mèze ne favorisera ni plus ni moins les habitants de Montbazin.

La fiscalité

La fiscalité locale se décompose en 4 taxes (taxe d'habitation, taxes foncières sur le bâti et le non bâti, taxe professionnelle). Aujourd'hui, la part la plus importante des recettes fiscales issues des entreprises provient de la taxe professionnelle.

Cette dernière est perçue en totalité par la CCNBT et redistribuée selon des critères dont le principal est le nombre d'habitants de la commune; à titre d'information, Montbazin représente environ 12 % de la population de la CCNBT.

En deux mots, les retombées fiscales de cette vaste zone montbazinoise seront redistribuées entre toutes les communes (soit seule-

ment 12 % pour Montbazin, près du double pour Poussan, plus du triple pour Mèze).

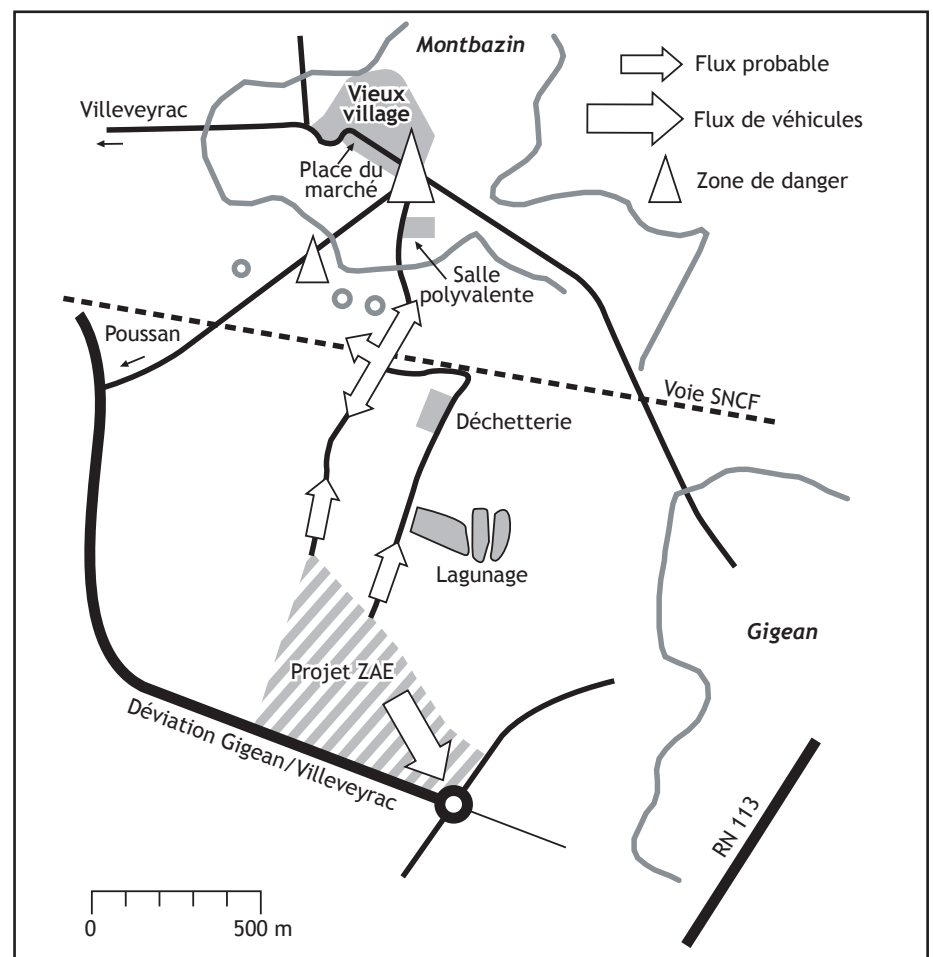
Les effets sur l'environnement et la vie du village

Flux de véhicules

L'estimation du nombre de véhicules pour une zone de ce type pourrait être par jour en période de pointe d'environ :

- 1500 véhicules de particuliers (capacité du parking de Carrefour Balaruc hors zone commerciale : 1500 à 2000 places)
- 200 à 300 véhicules pour le personnel
- et une trentaine de camions pour les livraisons.

Selon le projet, ce nombre de véhicules arriverait et repartirait par un même endroit avec une grande



fluidité (embranchement sur la déviation).

Cette hypothèse nous semble irréaliste au regard des zones similaires existantes (Carrefour à trois accès). Les clients et salariés de cette zone se rendraient vite compte que le chemin le plus rapide, surtout en période de forte activité touristique, serait de rejoindre le village par la route passant devant la salle polyvalente avec les désagréments et risques routiers que cela infligerait aux habitants et riverains de ce secteur de Montbazin.

Et Montbazin dans cette histoire

Quel est son intérêt et surtout l'intérêt de ses habitants ?

En sondant différentes personnes, nous avons constaté que les anciens du village comme les nouveaux habitants exprimaient des demandes communes² :

- conserver le côté chaleureux du village tout en accueillant de manière mesurée de nouveaux habitants
- préserver une qualité de vie en maintenant l'environnement que nous devons notamment à nos paysages agricoles et de garrigues
- développer les services et commerces de proximité
- ne pas favoriser l'installation de zone à risque de délinquance
- améliorer les services offerts par la commune (activités, équipements) sans augmenter les impôts et donc trouver de nouvelles ressources fiscales.

L'Esperluette se voulant constructive, il nous a semblé important de réfléchir, compte tenu des attentes des montbazinois, à un projet alternatif.

Le développement raisonné de notre village permettrait d'améliorer les ressources fiscales tout en préservant sa qualité de vie. Une communauté de communes devrait

pouvoir coordonner les efforts de tous (projets de développement) au bénéfice de chacun (redistribution) dans le respect de l'identité des villages la constituant.

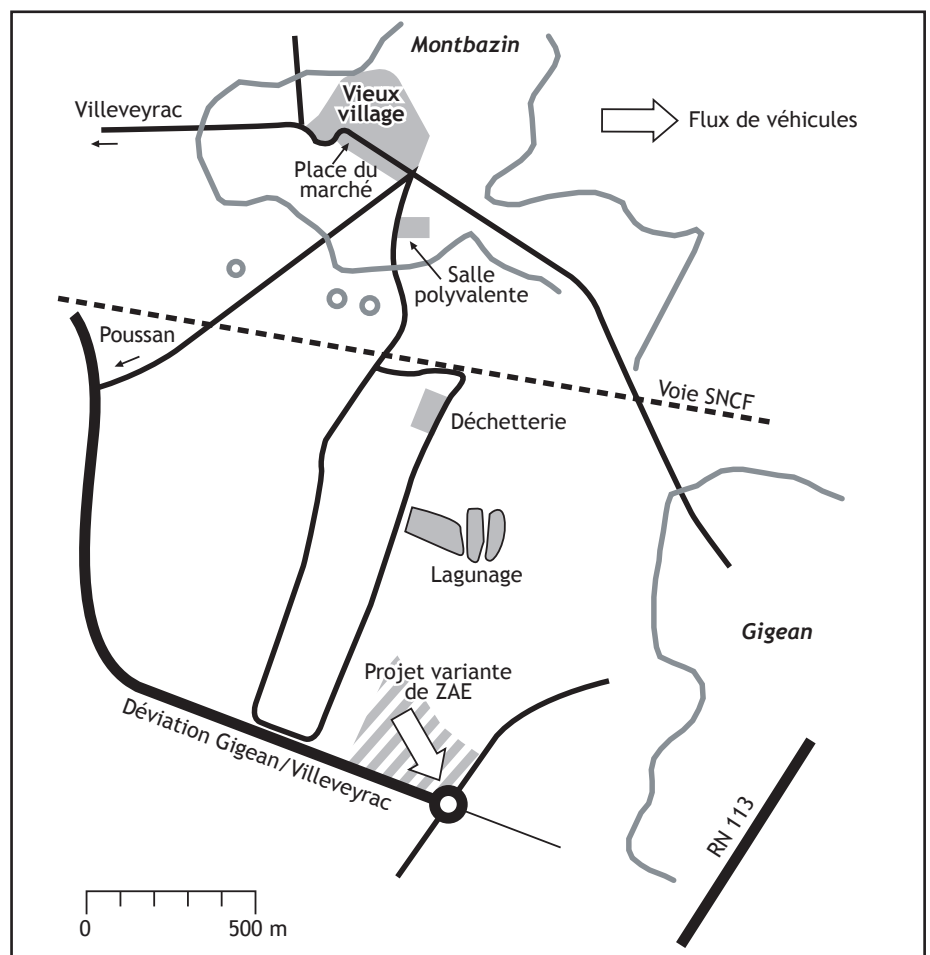
Un projet raisonné à l'échelle de Montbazin

Tout d'abord le contenu de ce projet économique pourrait être

- dimensionné à la taille du village (une surface de 5 hectares semblerait plus adaptée). Elle permettrait d'installer la zone sur la partie basse à côté des bassins de rétention d'eaux pluviales. Ce lieu serait le moins pénalisant en terme d'impact visuel.
- réservé uniquement à une activité artisanale (sans possibilité

de pouvoir y habiter afin d'éviter toute spéculation liée à un prix de vente du foncier plus faible que pour l'habitat)

- élargi en favorisant l'installation de petits commerces et services de proximité au cœur du village
- pourrait également intégrer une dimension agricole
- préserverait le cadre paysager de ce secteur propice aux promenades.



2. Ce sondage informel et forcément limité ne demande qu'à être enrichi de vos remarques et propositions.

Le choix d'une politique d'urbanisme

Plus globalement, c'est évidemment à la question du choix municipal d'une politique d'urbanisme que se rattache le projet d'une ZAE. Choisir d'habiter à Montbazin, c'est choisir un cadre de vie (charme du vieux village et richesse des paysages de vignes et garrigues). Or, selon le CAUE³, « ...l'implantation de zones d'activités économiques sans qualité,

3. Conseil en Architecture, Urbanisme et Environnement, Charte de qualité paysagère des Cités Maritimes, Montpellier 2005.

a accéléré la déprise viticole en contribuant à dégrader la lisibilité paysagère et l'identité traditionnelle d'origine. C'est ici la reconquête d'une identité paysagère qui doit être conduite pour retrouver une qualité patrimoniale et réconcilier les communes avec leur environnement. »

Ne serait-il pas intéressant de prolonger cette réflexion en nous penchant sur d'autres projets relatifs à cette même question :

La commune a voté et obtenu en décembre 2005 un arrêté préfectoral relatif à l'extension du lagunage (assainissement) pour

une capacité de 4 500 équivalents habitants. Les travaux devront être achevés avant la fin de l'année 2007.

Un lotissement « touristique » privé et clôturé de 250 maisons (600 à 700 personnes) situé entre le lagunage et la ZAE a déjà reçu un pré accord favorable du conseil municipal en date du 13 septembre 2005.

Que doit-on penser de la politique d'urbanisme de la commune et de la CCNBT ?

Qu'est-ce qu'une esperluette ??? (suite de la page 1)

Qui sommes-nous ? Sous le signe de l'esperluette, trait d'union convivial à la vue et l'ouïe fines et perçantes, nous souhaitons créer, dans un esprit positif et non polémique, un espace d'information, d'analyse, de dialogue sur les sujets qui touchent de près la vie de chacun des habitants de Montbazin (urbanisme, espaces publics, économie locale, culture, éducation...).

Pourquoi L'Esperluette ? Pour que la parole, les idées, les initiatives, les envies, les questions et l'information circulent, de haut en bas, de bas en haut et de long en large, le long des rues et sur les places. Une démarche que nous voulons participative et positive, une parole que nous voulons respectueuse de l'autre et des valeurs républicaines.

Parce que nous savons qu'il n'est pas toujours possible de s'associer à des débats publics et des rencontres mais que chacun de vous est intéressé par le présent et l'avenir de son quartier, de son village. Parce qu'une publication régulière,

indépendante de la municipalité, peut être le moyen de s'informer et de s'impliquer davantage dans la vie du village.

Pour que la parole circule, que le débat s'instaure, c'est de tous côtés qu'ils doivent venir :

- Nous vous invitons donc à nous indiquer les sujets de réflexion qui vous intéressent prioritairement (voir questionnaire encarté),
- à faire part à tous de vos réflexions par le biais du courrier des lecteurs¹,
- et, si cette démarche et les valeurs qui la sous-tendent vous intéressent, à nous rejoindre au sein de l'association.

Régulièrement, l'Esperluette, vous proposera un dossier d'information sur un sujet d'intérêt local et un espace de débat (Courrier des Lecteurs).

1. Nous ne mentionnerons pas vos coordonnées si vous le souhaitez mais elles doivent être connues de nous et donc figurer sur vos lettres et vos mails. Il est évident que ce courrier ne saurait comporter ni attaques personnelles ni messages contrevenant aux valeurs républicaines. L'association peut, avec l'accord de l'auteur, ne publier que certains extraits des courriers.

L'Esperluette

Maison des Sports
12, rue Carrièresasse
34560 Montbazin

esperluette.montbazin@voila.fr

Membres fondateurs de l'association :

Annie Baron,
Nathalie Calvin,
Laure Echaliier-Laurent,
Monaine Kieffer,
Florent Lingerat,
Philippe Lorinquer,
Sophie Lorinquer,
Carlos Murillo,
Yvon Stubert.

Membre bienfaiteur :

Denis Mathieu.

Mise en pages :

Roberto Hamm
Crayon & cie

L'Esperluette peut être téléchargé en format PDF sur le site du webzine indépendant «MontbaZine»

à l'adresse suivante :
www.monbazin.com