

MARTIN Raymond

10 rue des aires basses - 34 320 NEFFIES

Ancien conseiller municipal (trois mandats)

M le Maire

Mesdames et Messieurs les conseillers municipaux

Objet : révision du PLU de NEFFIES

Copie au Commissaire enquêteur

Ceci est une contribution écrite - non exhaustive - ne sachant pas si la phase publique de révision est à ce jour commencée, ne l'ayant pas vue par aucun des moyens de communication dont dispose la Mairie ni dans les journaux locaux. Faute de connaître les grandes lignes de la nouvelle politique d'urbanisme, j'en ai forcément une vision partielle car non contradictoire.

- La philosophie générale de cette contribution est d'affirmer que notre commune a trop longtemps souffert d'un certain clientélisme et vu son urbanisation se développer malgré parfois des contraintes fortes, notamment en termes d'assainissement : réseau d'évacuation des eaux usées inaccessible aux services communaux car implanté sur des terrains de particuliers, zone impropre (*) à recevoir un assainissement autonome (terrains en dessous de la route de sortie vers Fontès)...
- Les terrains déclarés non constructibles, enclavés entre d'autres qui étaient eux constructibles, n'ont jamais fait l'objet d'une révision alors que des demandes au moins orales ont existé (M T. G. sur le chemin des Tuileries). Jamais la commission ad hoc n'a présenté cette demande légitime (au sens qu'aucun critère objectif ne pouvait être opposé) au conseil municipal. D'ailleurs la moindre synthèse annuelle sur l'état d'urbanisation de la commune (recensement des terrains constructibles disponibles, de l'état de l'immobilier bâti disponible, à vendre ou à louer, état du logement social...) n'ont existé. Les municipalités précédentes n'avaient pas cette transparence mais les deux dernières n'ont fait aucune rupture dans ce fonctionnement opaque...
- C'est ainsi que quelques élus (qui ? la commission ?) ont fait capoter le projet des *sénoriales* qui fonde cette révision du PLU par un courrier adressé au groupe Pierre et Vacances. La décision prise par ces élus, sans débat au conseil municipal est en contradiction avec la délibération votée le 28 octobre 2010 par eux même (à laquelle je n'ai pas participé pour des raisons de déontologie) et qui *normalement* s'impose à tous les élus jusqu'à ce qu'une délibération contraire soit débattue et votée à son tour... D'autant que ce projet était l'un des thèmes de la campagne électorale sur lesquels le suffrage de nos concitoyens était requis. Mais au-delà, ce coup de force aura un impact négatif sur les deux ou trois emplois que ce projet aurait pu induire selon toute vraisemblance...
- Le PLU doit être l'occasion d'afficher des règles futures d'un fonctionnement plus transparent (rapport annuel sur l'évolution de l'urbanisation, synthèses diverses, ... à présenter au conseil municipal)

- La commune étant propriétaire de bâtiments, dispose d'une possibilité - y compris en régie - d'en faire des logements sociaux (anciens logements de fonction des instituteurs, du postier,...) ainsi qu'un terrain jouxtant les autres logements sociaux... Elle peut aussi, si elle le décide, lancer une procédure de biens vacants (constructibles : succession Pierard où il faut vérifier d'abord auprès du notaire que des héritiers ne se soient pas manifestés entre temps) d'autant que cette acquisition est corrélée avec celle d'un terrain sur Trignan à grande valeur archéologique et patrimoniale... Dans la même optique, le *pigeonnier*, le terrain sur lequel il est implanté mais aussi le chemin privé qui y accède ont une haute valeur patrimoniale (recensés par l'Université de Montpellier et présentés dans un inventaire, en 1996 sauf erreur, à la charte de la basse Vallée de l'Hérault). Ce sont des témoins du « récif corallien de NEFFIES ». Cet environnement exceptionnel du passé paléontologique de notre commune devra être préservé dans le futur PLU...
- S'il faut enlever toutes les anomalies du POS il ne faut pas - à mon sens - enlever toute possibilité d'un agrandissement pour l'urbanisation future, notamment pour nos concitoyens les plus modestes, sans patrimoine familial sur la commune. Une vision stricte aurait pour conséquence de renchérir les seuls terrains constructibles et de les rendre encore plus inaccessibles... Ce serait créer un levier spéculatif sur ces enclaves « oubliées ».
- Il faut aussi intégrer les dernières analyses de l'INSEE qui recense le besoin de plus de **21 000 constructions par an** dans notre région pour répondre aux prochains mouvements migratoires... Si l'on ne veut pas que cet afflux de population soit concentré seulement autour des grandes agglomérations et que la ruralité ait elle aussi sa carte à jouer, donnant du travail et un nouveau souffle aux artisans et aux entreprises locales ou voisines... Il faut donc donner au PLU une vision dynamique, économique, tournée vers le devenir de NEFFIES.

Bernard Canonéro, Insee - Pierre Gayraud, Dreal Languedoc-Roussillon

« Il serait nécessaire de construire en moyenne 21 200 logements neufs par an en Languedoc-Roussillon entre 2010 et 2030. Ce besoin potentiel de logements serait pour moitié essentiel à l'accueil de nouvelles populations attendues sur le territoire. L'autre moitié correspond au besoin potentiel de la population présente, qui comprend la baisse de la taille des ménages, le renouvellement du parc, les besoins en résidences secondaires, et la variation du nombre de logements vacants. La construction de logements neufs resterait ainsi soutenue avec un léger tassement dans le temps, **+ 21 600 d'ici 2020** puis + 20 700 jusqu'en 2030. Chaque année, en moyenne, + 22 400 logements ont été construits entre 1999 et 2011, période durant laquelle le parc de logements a crû de + 23 500 unités, le bâti existant ayant généré des logements. Ces projections tiennent compte des projections tendanciennes du nombre de ménages et d'hypothèses portées par la DREAL en matière d'évolution de composition du parc de logements et de son renouvellement... »

Avec l'expression de mes salutations

A Neffiès le 1^{er} mars 2015

zone impropre (*) à recevoir un assainissement autonome : les propriétaires de ces terrains n'ayant aucune responsabilité - à mon avis - devront être aidés par la municipalité, même si la compétence de l'assainissement autonome est aujourd'hui intercommunale s'ils sont sommés de se raccorder par des pompes de relèvement au réseau public.