



# Elections Municipales de 2020

## De la cohérence entre nos engagements, notre méthode et nos actes

### Cadre de vie

Nous avons souhaité	Nous avons
<ul style="list-style-type: none"> <li>Promouvoir un cadre de vie agréable et une identité village malgré notre proximité de Montpellier</li> <li>Maintenir un centre village dynamique</li> <li>Préserver l'identité de Teyran selon « 3 tiers »: zone urbaine, agricole et naturelle</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Lancé une étude urbaine pour disposer d'une vision à moyen et long terme du développement du village</li> <li>Défendu le maintien de commerces et de services dans le centre village</li> <li>Modifié le PLU pour que la densification de l'habitat se réalise selon des règles d'urbanisme claires garantant de qualité de vie et du vivre ensemble</li> </ul>

### Transports

Nous avons souhaité	Nous avons
<ul style="list-style-type: none"> <li>Faciliter les déplacements des Teyrannais, en particulier de ceux ne disposant pas de véhicule</li> <li>Améliorer les transports vers la métropole de Montpellier</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Lancé un système d'auto-stop sécurisé, le Rézo Pouce.</li> <li>Défendu et obtenu la desserte de Teyran par une ligne de transport à la demande qui relie l'arrêt « Pompidou » à Castelnaud.</li> <li>Convenu avec le Dépt. de l'Hérault d'une future aire de covoiturage rue du Peyrou</li> </ul>

### Logement

Nous avons souhaité	Nous avons
<ul style="list-style-type: none"> <li>Permettre à des foyers d'acquérir des terrains à des prix abordables</li> <li>Favoriser la construction de logements locatifs au loyer compatible avec les revenus des plus modestes d'entre nous</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Lancé l'aménagement de 20 terrains en primo-accession (3 opérations réalisées ou en cours).</li> <li>Prévu la création d'un logement social dès qu'un projet atteint 4 logements. Aujourd'hui, 47 logements sociaux, répartis sur 4 opérations, sont en chantier ou à venir.</li> </ul>



## LA MAITRISE DE L'URBANISME

### Des mots, mais surtout des actes

Chère Teyrannaise, cher Teyrannais,

Pour chaque village proche de Montpellier, la thématique de l'urbanisme demeure un sujet très sensible.

Depuis 2000, la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (dite loi SRU) impose à la plupart des communes proches des métropoles de disposer de 25% de logements locatifs sociaux sous peine d'amendes très lourdes. La commune de Teyran fut concernée par ces mesures en 2012 mais suite à un recours qu'elle a gagné, cette exigence est suspendue depuis 2016. La construction de ces logements est généralement déficitaire. C'est pourquoi ils sont associés à de vastes programmes immobiliers pour assurer la rentabilité attendue. C'est en partie pour cela que tant de villages voisins se transforment littéralement.

Pour autant, depuis la loi Grenelle 2 de 2010, les extensions urbaines consommatrices de terres agricoles ne sont plus admises. La réglementation nationale, telle la loi ALUR, impose que le développement urbain s'imagine désormais par un renouvellement. C'est la densification de l'habitat que nous observons régulièrement, souvent par des divisions parcellaires.

Si l'on rajoute à cela que la création de logements est certes un enjeu sociétal mais avant tout une source de revenus pour de nombreux acteurs, il est aisé de comprendre pourquoi notre intérêt général et notre cadre de vie ne pourront être défendus que par des élus particulièrement impliqués et clairvoyants dans ce domaine.

Depuis 2014, mon objectif est de promouvoir un territoire équilibré entre espaces urbains, agricoles et naturels. Pour cela, nous écoutons les acteurs de chaque projet, tels les propriétaires de terrains, les promoteurs, les entreprises, les services de l'Etat. Nous trouvons chaque fois ensemble le meilleur compromis pour aboutir à la solution la plus appropriée. Au-delà de cette présence, il faut impérativement maîtriser chaque aspect de l'urbanisme et devenir au besoin un véritable acteur. Cela n'est pas habituel. Mais cette implication est incontournable si l'on veut suivre une voie différente. Réfléchir et agir autrement, telle est la clé d'un développement harmonieux de Teyran.

*J'ai besoin de votre confiance pour y parvenir.*

*Eric Basen*

Décembre 2019





# 2014 - 2020 : Un mandat pour penser l'urbanisme différemment et agir...

Durant ce mandat, la commune a lancé elle-même plusieurs opérations immobilières : « La Ramognère », « Saint Martin », « Le Clos de l'Yeuse », d'autres en cours d'étude. Pourquoi ?

Pour faire face aux défis de notre commune qui ne feront que se renforcer ces prochaines années, il était indispensable que la commune devienne un acteur à part entière. C'est désormais chose faite.

En ne s'inscrivant pas dans une stricte logique financière, la commune peut mener des projets d'intérêt général, comme créer des logements abordables, tout en réalisant des opérations de taille raisonnable qui s'insèrent correctement dans le cadre environnant.

Cette mission est suivie avec méthode à chaque étape des projets : négociation des biens, montage des opérations, budget prévisionnel, prêts relais, aspects juridiques, modalités de ventes...

Ce travail est assuré directement par les élus.

Pour chaque projet, les biens sont achetés de gré à gré, au prix du marché et le résultat financier est excédentaire.

Ces opérations se font donc sans impact pour le contribuable teyrannais.

## Réalisations municipales

- EN COURS** 2015: La Ramognère  
Création de 6 logements dont 4 locatifs sociaux
  - TERMINÉ** 2017: Saint-Martin  
Création de 4 logements dont 2 en primo-accession\*
  - EN COURS** 2019: Le Clos de l'Yeuse  
Installation d'un cabinet médical en centre village  
Installation du poste de Police à la place de l'Europe  
Création d'un chemin piéton et d'un parc boisé
  - À L'ÉTUDE** 2020: Route de Prades  
Création de 11 logements  
- 8 en primo accession\*  
- 3 en locatifs sociaux
- (\* ) -25% sur le prix du marché

### ➤ 2016: Teyran n'est plus considéré dans l'unité urbaine de Montpellier.

Une unité urbaine correspond à la zone d'habitat continu autour d'une grande ville centre. Notre pays en comporte plusieurs, c'est l'INSEE qui les détermine. En 2012, notre commune apprenait qu'elle faisait partie de l'unité urbaine de Montpellier et devait donc disposer de 25% de logements sociaux sur son territoire. Le recours porté alors par la commune contre l'Etat, et défendu dès lors par l'équipe « Teyran au cœur » encore simple association, fut repris en 2014 et gagné en 2016. Les amendes versées ont été rendues à la commune. Que ce soit pour proposer des logements sociaux aux habitants qui en ont besoin, ou pour prévenir toute évolution réglementaire, nous devons être capables de faire face à nos obligations sans recourir aux projets immobiliers démesurés si habituels.

### ➤ 2017: réalisation d'une étude de définition urbaine et d'une étude de circulation .

Ces 2 études nous permettent aujourd'hui de mieux connaître les enjeux de notre territoire : besoins en équipements, en aménagements d'espaces publics, la progression démographique attendue, le nombre de véhicules circulant chaque jour à Teyran, ... autant de données qui nous guident dans nos orientations et nos décisions.

PLU =  
Plan  
Local  
d'Urbanisme

### ➤ 2018: une modification du PLU devenue indispensable .

Le Plan Local d'Urbanisme a été modifié en 2018 en s'appuyant sur les grands axes de l'étude de définition urbaine. Désormais, il maîtrise mieux la densification de l'habitat, évitant ainsi des projets inadaptés parfois source de troubles de voisinage. Parmi les nouvelles mesures, également : faire varier la densité des constructions selon le contexte paysager et urbain, tenir compte des risques liés aux eaux pluviales, intégrer la création de logements sociaux dans les projets, protéger le patrimoine bâti ancien, ...

### ➤ 2016 et 2018 : deux dates clé pour les transports sur notre commune

Grâce à notre implication auprès de la Communauté de Communes du Grand Pic Saint-Loup, Teyran a vu son offre de transports renforcée durant ce mandat.

En 2015, le Rézo Pouce, un moyen moderne d'auto stop sécurisé, se met en place.

En 2018, une ligne de transport à la demande est créée entre Teyran et la Métropole de Montpellier. Depuis, des centaines de Teyrannais en ont profité. En septembre 2019, cette ligne rejoint l'arrêt de TRAM « Pampidou » pour encore plus de commodité. En 2020, une aire de covoiturage verra le jour sur la commune.

### ➤ La pression immobilière sur notre commune procure beaucoup de logements mais souvent à des prix inaccessibles pour nos enfants.

Cette pression immobilière peut aussi engendrer des dérives quand seule la rentabilité guide les projets, plaçant la qualité de vie des futurs habitants ou des riverains en arrière-plan.

Maîtriser l'urbanisme, c'est justement procurer ces logements tant attendus par une part des Teyrannais, à l'achat ou en location, tout en empêchant les dérives.

En 2014, nous nous sommes engagés à agir pour défendre cet équilibre.

En nous impliquant au cœur des dossiers, proches des acteurs et du terrain, nous connaissons les détails qui amènent les solutions.

En devenant maître d'ouvrage quand il le faut, nous maîtrisons les coûts.

En renonçant à la marge habituellement attendue dans ces opérations, nous portons des projets dans l'intérêt de tous.



Notre appartenance à la Communauté de Communes du Grand Pic Saint-Loup est un atout pour défendre un urbanisme équilibré, préserver les espaces naturels et maintenir les activités agricoles. C'est pour cela que nous nous impliquons tout particulièrement dans les instances et les dossiers clé de notre intercommunalité : assemblées communautaires, conseils des maires, commissions, aménagement du territoire, transports, Schéma de Cohérence Territoriale, Plan Local de l'Habitat, ...

**2014-2020... Parlons ZAC**

Dès notre élection en 2014, nous avons renégocié le projet ZAC validé 2 mois seulement avant la fin du mandat précédent... En 2019, la ZAC « la Passarelle » est devenue le lotissement « Le Mas d'Esprit ».

ZAC = Zone d'Aménagement Concerté

Année	2014	2019
Surface du projet	14 ha	7 ha
Nbre de logements	330	120
Versé à la commune	1 000 000€	1 120 500€



**2014-2019 - ce qui a été évité:**

**NON**

- . Avenue de Montaud, 24 logements sur 1 000 m<sup>2</sup>
- . Rue de Devès, 19 logements sur 1600 m<sup>2</sup>
- . Rue de la Vaugély, 26 logements sur 3 000m<sup>2</sup>,
- . Rue des Coteaux, 13 lots sur 4 300m<sup>2</sup> (8 au final)

À SUIVRE...