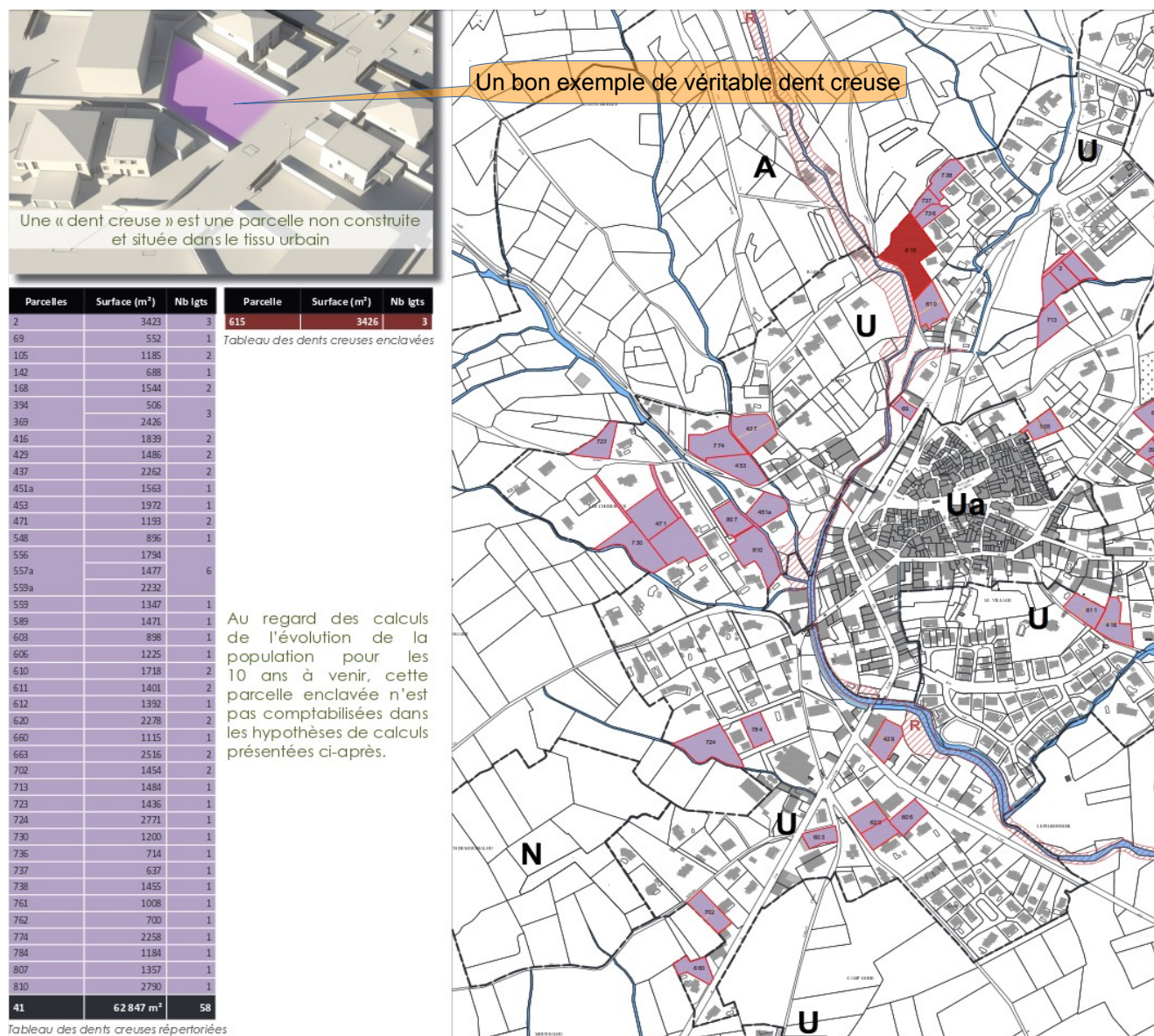


# Une brève analyse du projet exposé par la Mairie

## L'analyse des dents creuses selon l'étude proposée par la municipalité

Réflexion proposée par UrbaNef sur les planches #4 et #5 dans l'étude du projet municipal :



### Les différentes définitions d'une dent creuse en termes d'urbanisme :

Une "dent creuse" est "une parcelle ou une unité foncière (ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire), non bâtie, entourée de parcelles bâties ou de voiries existantes à la date d'approbation du PPR. (...) Lorsqu'une seule parcelle ou unité foncière n'est pas construite, si elle est entourée de parcelles bâties et de voiries, il s'agit d'une dent creuse, si elle est entourée de parcelles bâties et en limite d'une voirie ou d'une zone inconstructible, il s'agit d'une dent creuse ; **lorsque plusieurs parcelles ou unités foncières attenantes ne sont pas construites : il ne s'agit pas d'une dent creuse**"

Références: Cour administrative d'appel de Bordeaux - N° 11BX03261 - 1ère chambre - lecture du jeudi 12 juillet 2012

Une dent creuse est un "terrain libre entre des habitations existantes et disposant d'une façade sur la voie publique"

Source: [http://piece-jointe-carto.developpement-durable.gouv.fr/DEPT063A/Murat\\_le\\_Quaire/63246\\_padd.pdf](http://piece-jointe-carto.developpement-durable.gouv.fr/DEPT063A/Murat_le_Quaire/63246_padd.pdf)

Dent creuse : parcelle non bâtie située entre des parcelles bâties ayant façade sur rue.

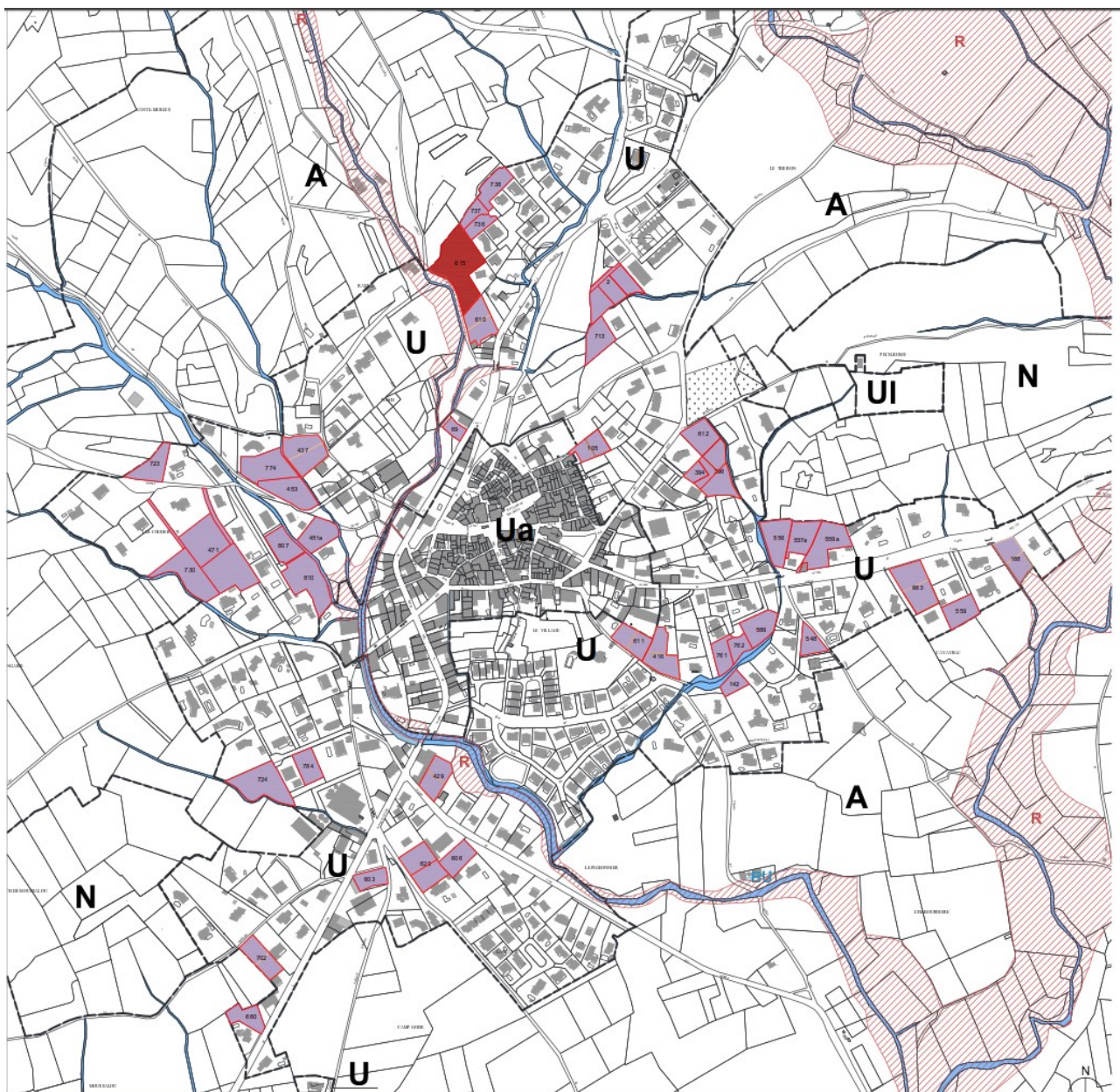
Source: <http://www.ingeo.fr/index.php?menu=urbanisme&page=lexique&lettre=D>

Dent Creuse: Parcelle ou groupe de parcelles non bâties insérées dans un tissu construit.

**Espace vide entouré de constructions:** en ville, un terrain vague est une dent creuse. Elle peut être créée par la démolition d'un édifice. (Définition CAUE)

Source: [http://www.per.alsace.developpement-durable.gouv.fr/accueil/glossaire?&id\\_gloss=13\\_82](http://www.per.alsace.developpement-durable.gouv.fr/accueil/glossaire?&id_gloss=13_82)

Source: <http://patrickfournial.com/index.php/fond-photographies/explorations/dents-creuses/218-nouveaux-travaux/planche-dents-creuses/859-planche-dents-creuses-texte>

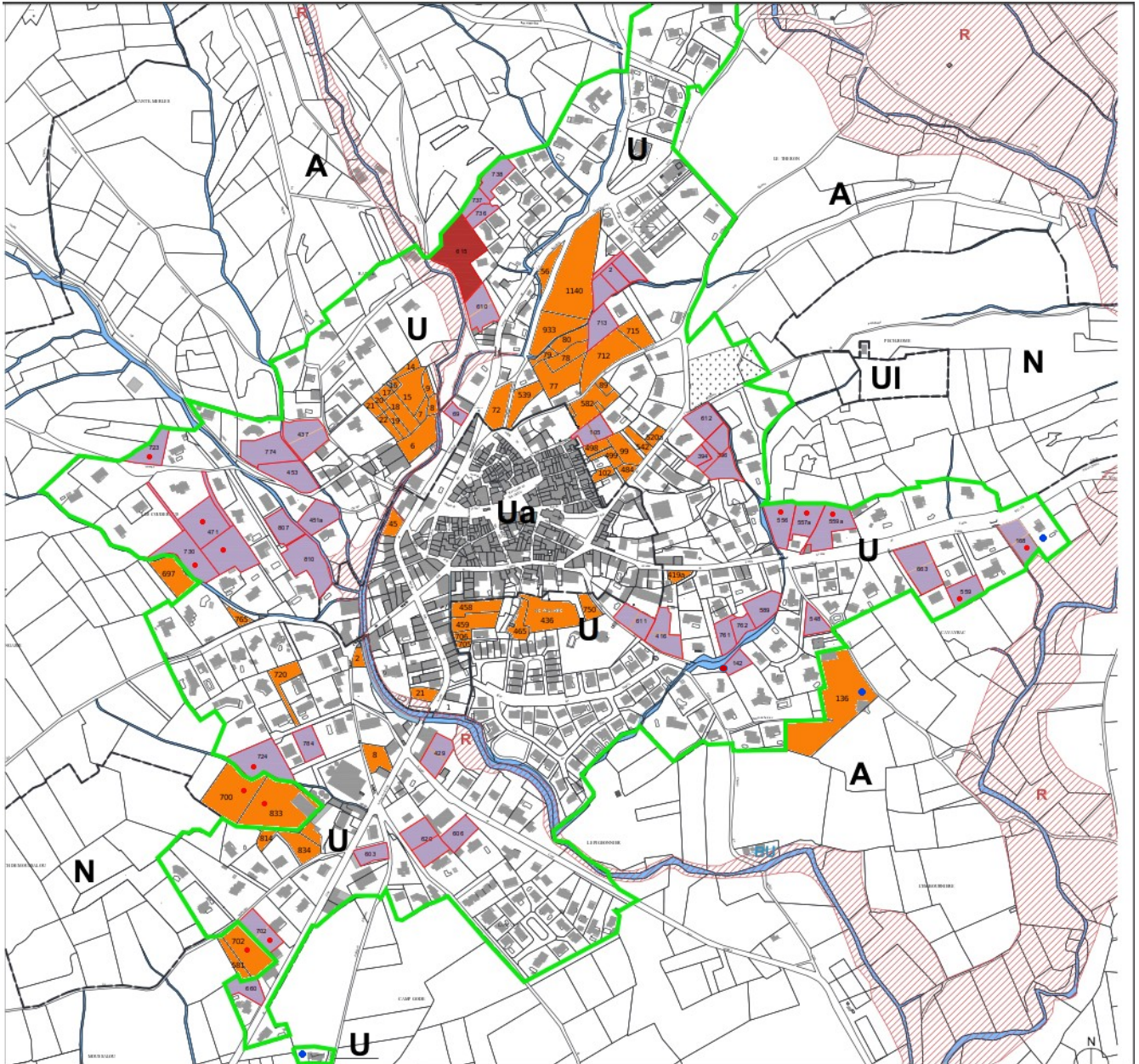


Si l'on applique strictement la définition de dent creuse à l'analyse de cette étude telle que proposée par la municipalité, on s'aperçoit clairement que cette étude comporte plusieurs incohérences qui sont listées de manière non exhaustive sur les pages suivantes.

On remarquera que **beaucoup de dents creuses ne sont pas répertoriées** dans le tableau qui est proposé par le bureau d'études mandaté par la Mairie de Neffies et bien que le dessin de la dent creuse sur l'étude soit exact, la mise en pratique sur le plan est très différente.

## Document de réflexion dans le cadre de la concertation prévue par le législateur

Sur le document de réflexion ci dessous, on voit apparaître plus clairement le tracé de la zone urbanisée (en vert) proposée par la municipalité et les sources d'incohérences qui pourraient être discutées dans le cadre d'une concertation plus large que celle qui nous est concédée actuellement et ce n'est pas avec des réunions improbables de 15 minutes qu'on avancera.



La limite proposée de la zone urbanisée est tracée en vert

Les dents creuses proposées dans l'étude OMLB sont en violet.

Les dents creuses ou assimilées non mentionnées dans l'étude sont en orange, sont proposées par UrbaNef en suivant la même « logique » que l'étude réalisée par OMLB

Les 3 points bleus montrent 3 cas similaires traités de 3 façons différentes

Les points rouges sont autant de sujets de réflexion qui relèvent du « deux poids, deux mesures », et qui justifieraient une concertation approfondie devenue nécessaire pour éviter tout malentendu, toute connivence ou tout favoritisme, et surtout pour éviter les sources de rancœurs et les conflits qui pourraient survenir, justement à cause de décisions prises par quelques uns sans véritable concertation, à l'abri des regards de la population.

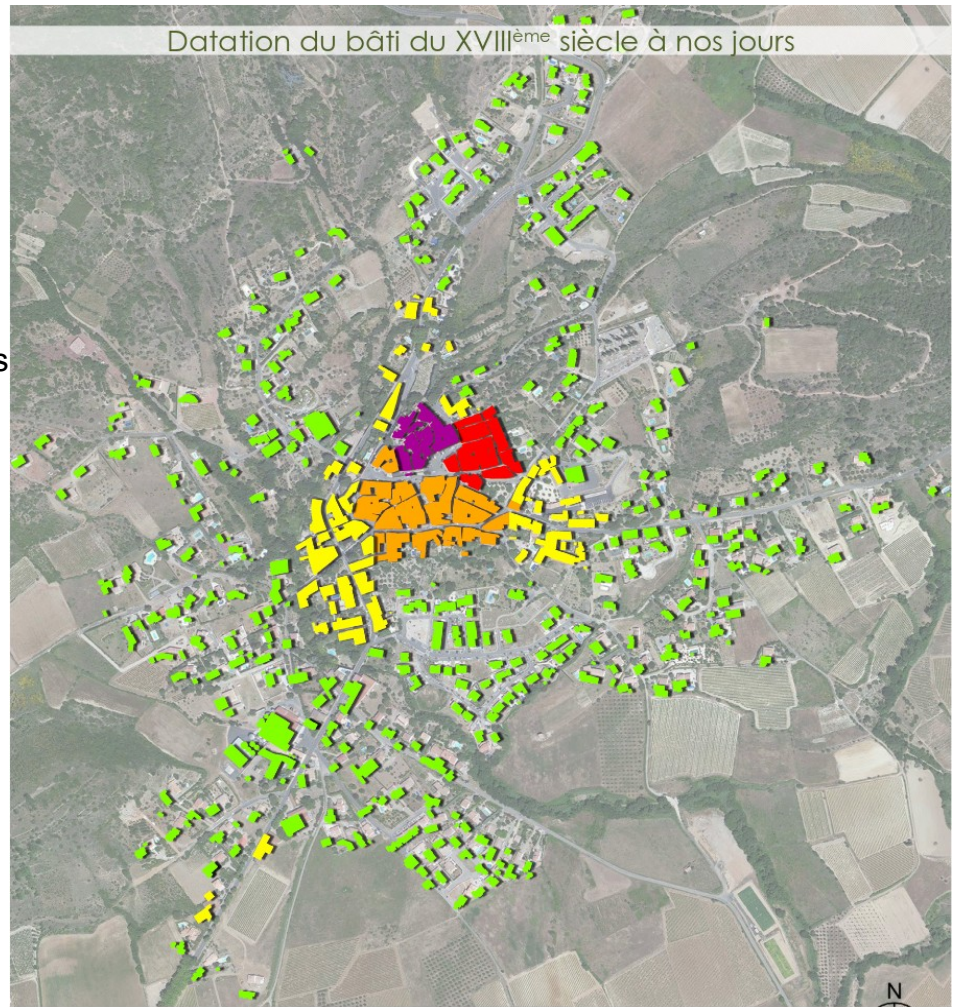
Messieurs les élus, **Nous demandons une meilleure concertation** pour tous les villageois.

## Les incohérences qui nécessiteraient une concertation approfondie avec la Mairie :

- A l'Ouest, les parcelles 471, 702, 723, 724 et 730, situées en périphérie de la zone U prévue sur le PADD ne sont pas entourées de parcelles bâties ou de voiries sur leur côté Ouest, par conséquent, **ce ne sont pas des dents creuses**.
  - ◆ Si on envisage des constructions sur ces parcelles ce qui est tout à fait possible par la seule volonté du Maire, on pourrait se demander pourquoi ce ne serait pas possible sur les parcelles 581, 700, 702, 814, 833, qui sont attenantes et dans la même configuration. Pourquoi vouloir les éviter dans le zonage ?
- A l'Est, route de Fontès, trois parcelles attenantes, 556, 557a, 559a, situées en périphérie de la zone prévue U sur le PADD ne sont pas entourées de parcelles bâties ou de voiries sur leur côté Nord, ce ne sont donc pas des dents creuses, d'ailleurs deux de ces parcelles sont des parcelles agricoles (subdivisions fiscales [a]).
  - ◆ Si on envisage une **préservation des espaces agricoles** à Neffies comme le bureau d'étude nous l'a annoncé en réunion publique, alors **pourquoi envisager des constructions sur ces parcelles agricoles**. Pourquoi vouloir rendre ces terres constructibles ? On pourrait se demander à qui appartiennent ces parcelles et s'il n'y a pas de conflit d'intérêt ou des arrangements organisés par certains élus, y compris en ce qui concerne les modalités d'appel d'offres ?
- Sous la route de Fontès, deux autres parcelles 169 et 559, situées en périphérie de la zone prévue U sur le PADD ne sont pas entourées de parcelles bâties ou de voiries sur leur côté Sud, ce ne sont donc pas des dents creuses.
  - ◆ Toutefois si on peut comprendre que ces parcelles ont été considérées comme des dents creuses pour des soucis d'alignement, comment se fait-il que cet aménagement n'ait pas été appliqué aussi à certaines autres parcelles qui sont dans le même cas de figure, par exemple à la pointe Sud du village, ou pour la parcelle 136, à l'Est, qui a probablement été oubliée par erreur.
- Au Sud-Ouest, entre la route de Roujan et le chemin des Geissières, plusieurs parcelles forment des renforcements à l'intérieur de la zone U dessinée en pointillés. Il faudrait peut-être envisager aussi un alignement de la zone U à ces emplacements comme c'est envisagé ailleurs.
- A l'est, pourquoi des maisons construites il y a 20 ans ne sont pas intégrées en zone U alors que d'autres maisons plus récentes qui se trouvent dans la même configuration sont portées en zone U ? Nous avons relevé **trois cas de figures identiques traités de trois façons différentes** que nous avons marqué d'un point bleu sur le plan.
- Enfin, pourquoi d'authentiques dents creuses, situées un peu partout dans le village, et dont certaines sont pourtant proches de la Mairie ou des écoles, ne sont-elles pas répertoriées ? Certaines parcelles sont enclavées, mais d'autres ne le sont pas, comme par exemple les parcelles que nous avons répertoriées en orange sur le plan, portant les numéros 8, 2, 21, 45, 750, 419a, 484, 99, 542, 520a, 89, 582, 72, 539, 765.
- Pour vérification, les documents officiels du cadastre sont **accessibles** sur internet :  
Le site du cadastre : <https://www.cadastre.gouv.fr/>
  - ◆ Dans *Ville, commune*, taper Neffies, puis cliquer sur *Rechercher*, à la fenêtre suivante, cliquer sur *vue d'ensemble de la commune* ou sur la loupe  
Les numéros de parcelles apparaîtront avec le zoom (à gauche)Géoportail : <http://www.geoportail.gouv.fr/> cliquez sur *consulter la version simplifiée*
  - ◆ Sur la carte, en haut à gauche, tapez Neffies et choisissez parcelles cadastrales

## L'analyse paysagère orientée selon l'étude proposée par la municipalité :

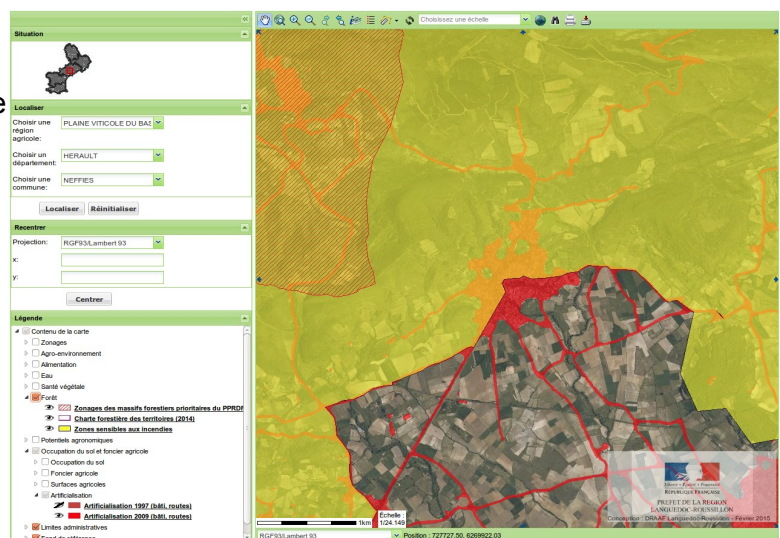
Sur la carte ci contre montrant l'extension du village, on notera l'important mitage (dispersion du foncier bâti), au Nord et à l'Ouest, avec de très nombreuses constructions dans des zones boisées soumises aux aléas de feux.



On remarquera par ailleurs que l'étude conduite par OMLB, curieusement, ne fait aucune mention de ces zones à risques portées sur le PPRI et qui s'étendent sur les trois quarts de la périphérie du village, du Sud Ouest à gauche de la route de Roujan, jusqu'au Nord de la route de Fontès, à l'est, comme l'indiquent clairement les services de l'état ([source Draaf](#)) :

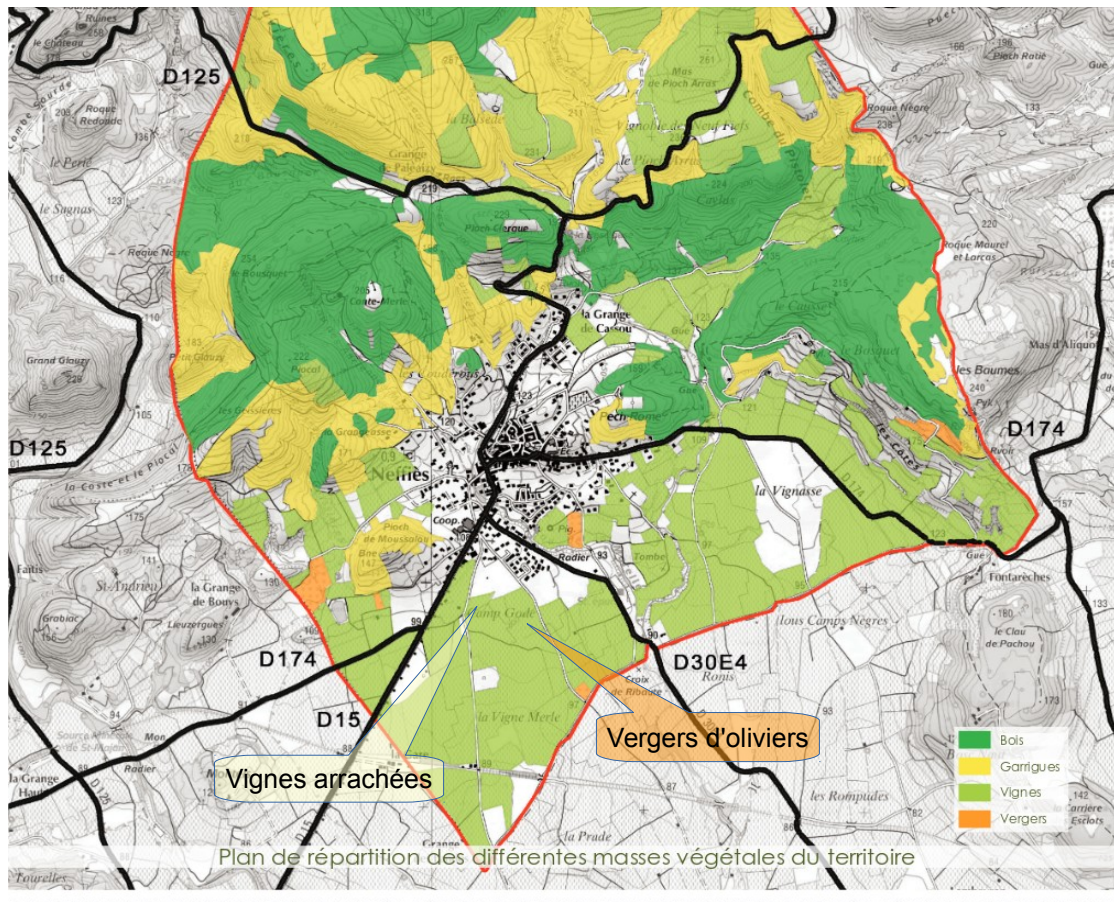
Le document ci-contre émane de la Direction Régionale de l'Alimentation, de l'Agriculture et de la Forêt Languedoc-Roussillon-Midi-Pyrénées, [le ministère de l'agriculture en région](#).

C'est une superposition de la couche Artificialisation des sols, en rouge, liée aux zones bâties et aux voiries, et de la couche du Plan de Prévention des Risques d'Incendie, en jaune, liée aux zones d'aléas de feux.



[Le document du PADD](#), dans son diagnostic résumé en page1, dit simplement que Neffies est logée au milieu des vignes, **sans mentionner les zones boisées pourtant très présentes** autour du village, surtout au Nord-Ouest, et aussi à proximité immédiate des habitations.

## Le plan d'étude publié par la Mairie ne reflète pas tout à fait la réalité du terrain



Au Sud de Neffîès, des vignes ont été arrachées en prévision du projet de la Mairie pour réaliser les Sénioriales. Dans cette étude, ces vignes ont été mentionnées comme encore plantées en vigne alors qu'en réalité, ce ne sont plus des vignes depuis deux ans.

Les parcelles portées en blanc ont été arrachées depuis une vingtaine d'années dans cette zone à cause de la déficience hydrique, mais certaines parcelles arrachées sont encore mentionnées dans ce plan comme encore plantées en vigne alors qu'elles ne le sont plus depuis longtemps. **Le plan d'étude ne reflète pas la réalité sur le terrain.**

D'importants vergers d'oliviers plantés depuis plus de vingt ans au Sud de Neffîès ont aussi été mentionnés à tort comme étant des vignes, certainement par erreur.

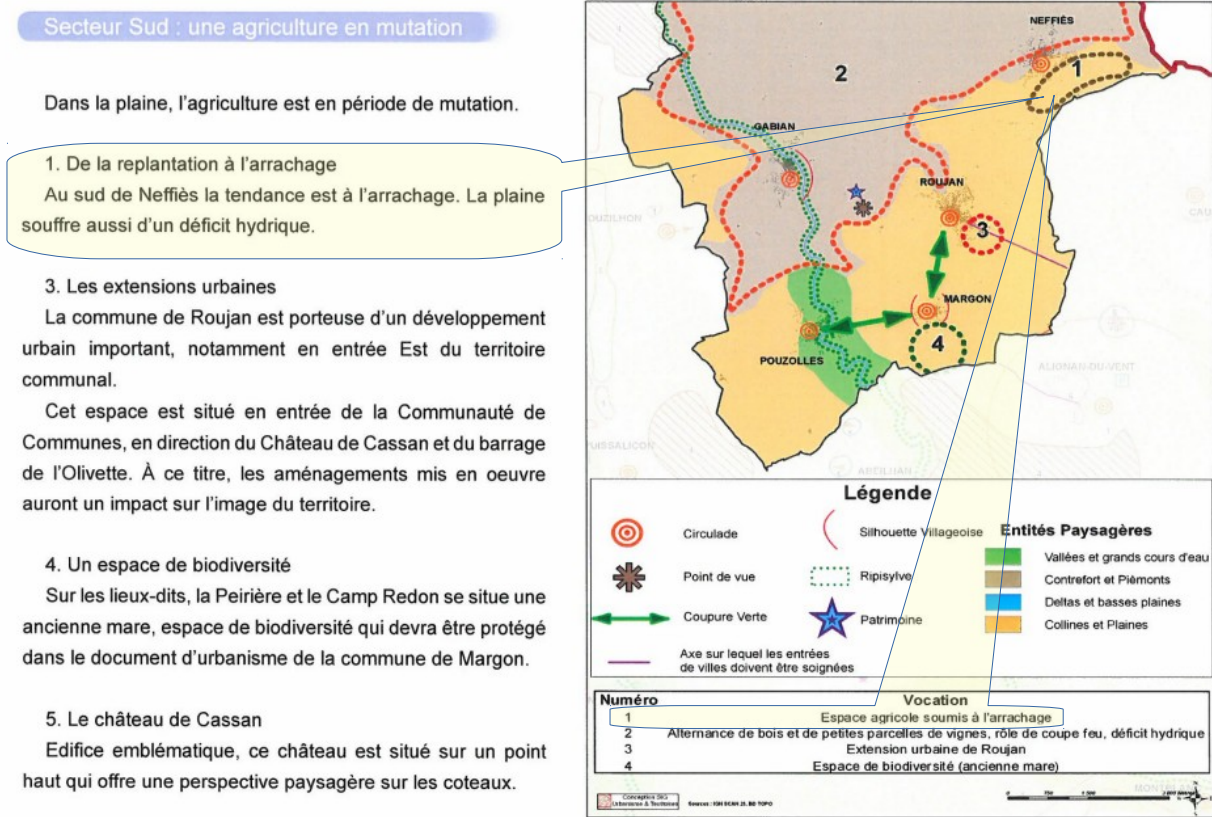
Globalement, dans cette étude, l'accent est mis sur le volet viticole au détriment des vergers et des bois qui sont pourtant autant de réalités bien présentes sur notre territoire.

L'enquête publique se déroulerait elle pendant les vendanges pour plus de persuasion ?

Messieurs les élus, tous les villageois sont concernés par les diverses possibilités que Neffîès peut offrir à chacun pour l'avenir de tous. **Nous demandons une meilleure concertation.**

## Une étude décidément bien subjective qui oublie des points importants :

L'étude ne mentionne pas non plus la déficience hydrique sur le vignoble neffiessois dont la tendance est à l'arrachage depuis plusieurs années. Ces points importants sont pourtant mentionnés par le SCoT du Biterrois à la page 153 de [l'étude sur la détermination de la qualité agri-paysagère des espaces agricoles du territoire](#), voir le document ci dessous :



Cette étude très intéressante de [Blézat Consulting](#), comporte aussi des passages instructifs mentionnant les secteurs d'arrachage et les zones en mutation aux pages [150](#), [153](#), [189](#) et [190](#). Ces remarques pertinentes sont mentionnées aussi sur le Document d'Orientations Générales du SCoT du Biterrois, [DOG/Axe1](#), à la [page 554](#).

### La Communauté de Communes Coteaux et Châteaux

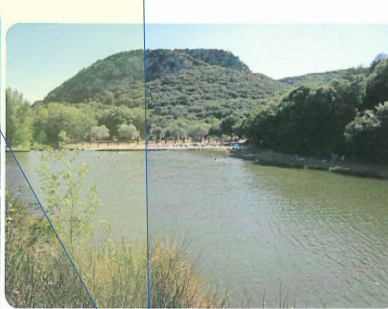
Au nord du périmètre du SCoT, ce territoire est organisé autour de trois entités paysagères: les Contreforts et Piémont (70%), les plaines et collines au sud, la vallée de la Payne. Il se trouve à la jonction de la plaine et des coteaux.

Deux AOC sont cultivés: les côtes de Thongue autour de Margon et Pouzolles, l'AOC Faugères autour de Gabian, Fos.

Le territoire est traversé du Nord au Sud Ouest par la Payne, affluent de la Thongue, ced qui justifie un paysage de vallée le long de cette rivière.

En 1990, à l'Ouest de Neffiès un vignoble a été entièrement créé: il a été définitivement arraché en 2010.

Au Nord du territoire se trouve le barrage des Olivettes qui alimente Caux et Allignan du Vent : une étude est en cours pour l'irriguer. Le territoire est soumis pour partie (Roujan) à un fort développement urbain.



## **En contradiction avec le Conseil d'Architecture, Urbanisme et Environnement ?**

Le document du PADD persiste à continuer une urbanisation du village au Nord en contradictions avec les conclusions du CAUE qui préconisait déjà en 2002, une extension du village au Sud, dans les conclusions de son rapport, réalisé à la demande de la municipalité. Ce rapport est un document public qui peut être **consulté facilement** sur demande en Mairie.

Le CAUE est un service public financé par la Taxe d'Aménagement à laquelle sont assujettis les permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable de travaux...

Depuis lors, pas moins de trois lotissements, le pioch Clergue, les Tonneliers et le clos Gareng, ont été réalisées au Nord de Neffies, **à l'opposé de notre bassin de vie** plutôt situé au Sud, essentiellement tourné vers les centralités de Roujan, Magalas, mais aussi Pézenas, Béziers, en ce qui concerne les besoins quotidiens des neffiessois. Et voilà que nos élus nous suggèrent maintenant de réaliser un quatrième lotissement au Nord de Neffies. Pourquoi ?

## **En contradiction avec le bon sens de la loi Alur et le développement durable ?**

La loi Alur qui préconise d'« Urbaniser sans s'étaler », dévoyée dans cette étude, a été sortie de son contexte en isolant ces trois mots, alors que le véritable sens du message de la loi Alur vise à **réduire les déplacements en raccourcissant les trajets**, et par conséquent les émissions de gaz à effet de serre, la pollution et les risques, dans une approche collective inter-communautaire, urbaine et citoyenne, tournée vers les cœurs d'agglomération et les services urbains qui s'y trouvent, dans le but de faciliter au mieux l'accès à ces services urbains pour le plus grand nombre d'entre nous. C'est une simple question de flux...

En décidant de construire au Nord de Neffies, on augmente la moyenne de nos trajets et de nos déplacements vers la plupart de nos activités quotidiennes car il faut deux à trois fois plus de temps pour se rendre à Roujan en voiture, en contradiction avec [la loi Alur](#) et un développement durable dont on pointe la nécessité partout, sauf à Neffies, apparemment.

La distance de la sortie Sud de Neffies à l'entrée de Roujan est de deux kilomètres.  
La distance de la sortie Nord de Neffies à l'entrée de Roujan est de quatre kilomètres.  
La distance de la sortie Est de Neffies à l'entrée de Roujan est de quatre kilomètres aussi.

Cependant les conditions de circulation de la RD15 sont différentes à l'intérieur du village.

Il faut deux minutes de trajet pour aller de la sortie Sud de Neffies à l'entrée de Roujan.  
Il faut entre six et douze minutes de trajet pour se rendre à Roujan depuis Neffiès-Nord ou Neffiès-Est, selon les horaires et la circulation (sortie d'école, ramassage des ordures).

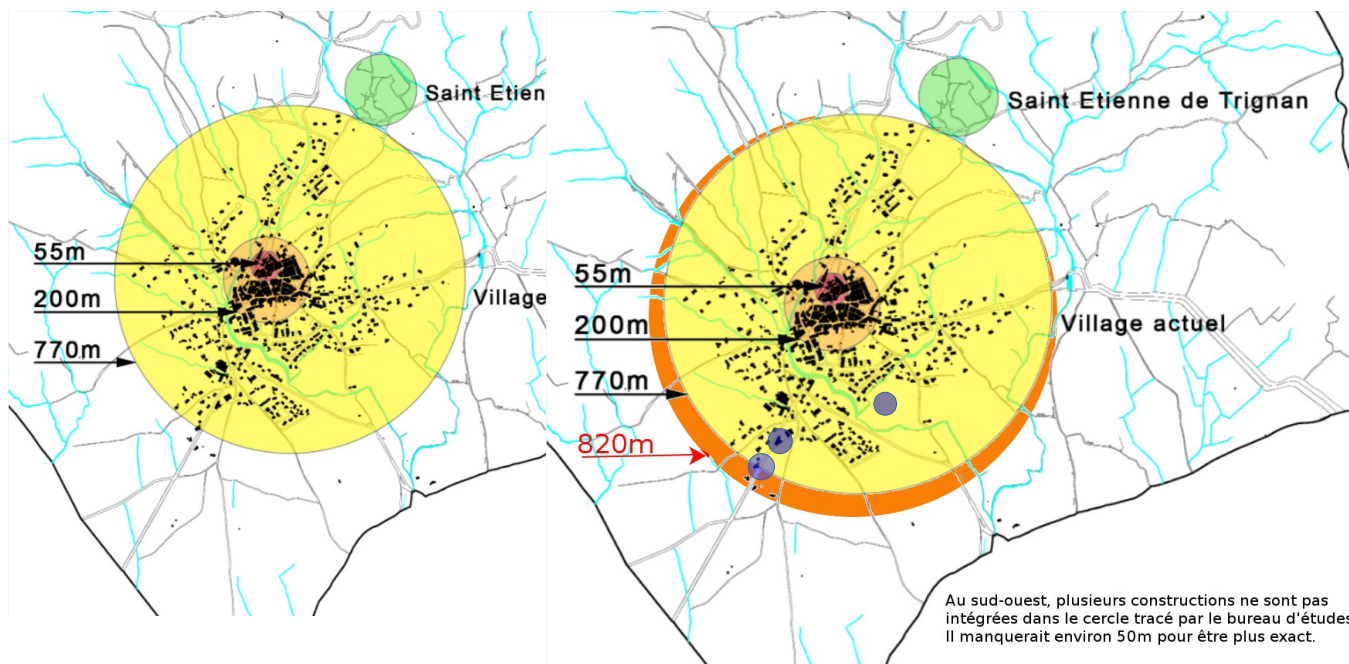
En page 10 du document PADD de 20 pages qui a été rendu public sur le site municipal suite à un rappel de la réglementation en vigueur, on peut lire un extrait du diagnostic sur la desserte de la commune qui *conduit à un accès et une traversée aisée de la commune* (sic!) Il serait intéressant de demander ce que pensent les villageois de ce constat édifiant. Car les personnes âgées, les handicapés ou les jeunes parents qui utilisent une poussette n'apprécient pas trop de devoir faire du slalom spécial entre les poteaux multicolores qui enjolivent nos rues déjà bien rétrécies pour éviter un stationnement... maintenant interdit.

A propos des déplacements, la question est posée aux élus décideurs : Que vont devenir les voies réservées, prévues auparavant dans le POS, toujours non terminées et en attente de continuité, mais qui ne sont plus mentionnées dans l'étude, est ce que ces voies vont être reconduites dans le futur PLU ou définitivement abandonnées comme tant d'autres projets ?



## Une vue d'ensemble du développement urbain avec quelques détails oubliés :

On s'aperçoit ici que le cercle englobant l'ensemble du village qui a été tracé dans cette étude a été décalé vers le Nord et tracé avec un diamètre réduit de 50 mètres par rapport à la réalité, en oubliant plusieurs maisons situées dans le périmètre urbanisé au Sud.



Au dessus, le dessin de droite intègre vraiment toutes les constructions dans le cercle orange.

Dans les cercles mauves, des bâtisses sont construites depuis plus d'un siècle, et on voit ici que le village comporte quelques zones interdites de projets depuis très longtemps, sans aucune raison apparente, à moins d'aller à l'encontre de l'intérêt collectif qui saute aux yeux.

Messieurs les élus, tous les villageois sont concernés par les diverses possibilités que Neffies peut offrir à chacun pour l'avenir de tous. **Nous demandons une meilleure concertation.**

Extrait du bulletin d'information de février 2012  
- Première page -

Source :

<http://neffies.fr/documents/nefma/NEFMA21.pdf>

Engagée il y a six mois auprès du cabinet OMLB, l'étude va nous permettre de réactualiser la réglementation des différentes zones et l'implantation du projet des Séniories porté par le groupe Pierre et Vacances afin d'accueillir de jeunes séniors.

Là aussi des réunions d'information seront organisées je ne doute pas qu'elles susciteront un grand intérêt.

Nous rappelons ici les termes de l' [Article L103-2 du code de l'urbanisme](#):

« L'élaboration ou la révision du plan local d'urbanisme fait l'objet d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées. »

Le projet est lancé depuis 2010, Mr le maire a dit qu'il y aurait **des réunions publiques** pour la révision du PLU. Pour l'instant il n'y a eu que la réunion de présentation du 12 février 2016. Nous posons la questions aux élus : Quand la prochaine réunion publique est-elle prévue ?

Chacun doit se sentir concerné par les possibilités que Neffies peut offrir pour l'avenir de tous. Messieurs les élus, **Nous demandons une meilleure concertation** pour tous les habitants. Laissez nous vous aider à construire ensemble l'avenir de Neffies, en toute transparence.