Analyse du bulletin compte-rendu municipal

La municipalité a mis récemment en ligne le bulletin municipal N°28 que tous les neffiessois ont pu trouver aussi dans leur boîte aux lettres.

Ce bulletin municipal spécial est dédié au **compte-rendu de la première réunion publique** pour le PLU qui s'est tenue à Neffies 2 mois auparavant, le 12 février 2016.

L'association Urbanef, avait rédigé et mis en ligne, dès le lendemain de cette réunion publique, [un résumé teinté d'humour](#), et nous avons publié au mois de mars [une brève analyse de ce tout nouveau projet municipal](#), ciblant quelques points précis, dans le but d'ouvrir un peu mieux la porte entrebâillée de la concertation villageoise et du partage d'information.

Nous vous présentons maintenant une analyse complémentaire qui s'appuie sur ce bulletin.

Nous avons apprécié les efforts de communication de la Mairie en ce moment, et on notera au passage que cette étude "indépendante" portée par le cabinet d'architecture et d'urbanisme d' **Olivier Marty** et **Laurence Blayac**, sous les directives de la Mairie, essaye de nous faire prendre des vessies pour des lanternes, en nous présentant un calcul très précis, mais qui est construit sur des bases très discutables. Nous allons essayer ici d'en faire la démonstration.

Comment faire un calcul juste avec un énoncé faux ?

Les hypothèses de calcul qui sont utilisées comme énoncé du problème sont erronées, favorisant ce deux poids, deux mesures et ce clientélisme dicté par la municipalité, qui se joue de la neutralité nécessaire dans l'approche d'une telle étude.

Des fausses dents creuses, des soi-disant obligations qui ne sont en fait que des préconisations, des conseils ou des recommandations, laissées à l'appréciation du Maire qui décide souverainement, et qui ne sont pas obligatoires comme on voudrait nous le faire croire.

Nous rappelons que le SCoT n'a pas de pouvoir coercitif et se trouve [actuellement en révision](#).

Le Maire est souverain dans ses décisions en la matière, et jusqu'à preuve du contraire, les préconisations du SCoT sur lesquelles s'appuie son argumentaire lui laissent néanmoins une grande liberté de manœuvre.

Il est très facile de constater de visu, au hasard de nos trajets en voiture, et à l'approche des communes de notre belle région, que pratiquement tous les cœurs de villages anciens se distinguent parfois difficilement, souvent juchés sur un monticule entouré de résidences pavillonnaires qui s'étendent à foison pour répondre à la demande de logements.

Prétendre le contraire serait nier une évidence qui saute aux yeux de quiconque soit un peu observateur. Ceux qui en doutent pourront toujours jeter [un coup d'oeil sur google maps](#) ou aller faire un tour en voiture vers Magalas, St Geniès, Cazouls, Murviel, mais aussi plus près de chez nous, nous savons très bien ce que sont devenus Caux, Roujan, Margon en termes de développement urbain et en quelques années à peine et continuent ce développement.

Pensez vous que ces développements qui participent à la **croissance locale** et aux infrastructures de notre société se sont faits à l'insu des Maires de ces communes ?

Comment obtenir un résultat clair avec un tel calcul ?

Dans ce compte rendu municipal, les plans qui sont exposés à la page 3, ne correspondent pas au planches exposées maintenant en mairie et lors de la réunion publique, notamment certaines dents creuses ont été rajoutées (en jaune), la partie sud est incomplète, on voit bien qu'il manque des parcelles bâties en bas du plan qui figure dans ce bulletin compte rendu...

Si, comme il est dit, la densité de logement est fixée par le SCoT à 14 logements par hectare, alors pourquoi, lorsqu'on regarde de plus près le tableau ci-contre, présenté sur le projet PADD et dans le bulletin N°28, page 3, **comment se fait-il que l'étude menée par la Mairie ne respecte pas la densité invoquée par la Mairie?**

On voit bien sur ce tableau que plusieurs parcelles ne respectent pas cette densité: par exemple les parcelles 451a, 453, 589, 702, 713, 723, 724, 738, 774, 810, et certaines autres parcelles aussi dans une moindre mesure.

On remarquera aussi que deux parcelles qui ont la même surface, à 0,7 % près (1401 m² pour la parcelle 611 et 1392 m² pour la parcelle 612), sont traitées différemment: une seule maison pour la parcelle 612 et deux maisons pour la parcelle 611.

Si on divise un hectare en 14 parcelles, on obtient des terrains de 500 à 600 m² maximum, si on intègre aussi les voiries, trottoirs, etc... (10.000 m² : 14 = 714,28 m²).

Si on applique ces 14 logements pour 10.000 m² aux 62.847 m² calculés par la mairie en bas du tableau on trouve exactement 87,97 logements et non pas 58 comme il est calculé dans cette étude.

Parcelles	Surface (m ²)	Nb lgts
2	3423	3
69	552	1
105	1185	2
142	688	1
168	1544	2
394	506	3
369	2426	
416	1839	2
429	1486	2
437	2262	2
451a	1563	1
453	1972	1
471	1193	2
548	896	1
556	1794	
557a	1477	6
559a	2232	
559	1347	1
589	1471	1
603	898	1
606	1225	1
610	1718	2
611	1401	2
612	1392	1
620	2278	2
660	1115	1
663	2516	2
702	1454	2
713	1484	1
723	1436	1
724	2771	1
730	1200	1
736	714	1
737	637	1
738	1455	1
761	1008	1
762	700	1
774	2258	1
784	1184	1
807	1357	1
810	2790	1
41	62 847 m²	58

C'est d'autant plus ennuyeux, que **beaucoup de dents creuses sont absentes sur le plan** et des terres, parfois agricoles, sont occupées par des implants, des bridges ou des couronnes, et certaines autres dents creuses bien réelles ont été arrachées de ce projet.

Nous avons remarqué que sur le document du PADD, publié sur le site internet municipal, il est mentionné au bas de la première page, que « la commune compte à ce jour **18** logements locatifs sociaux », mais dans le Bulletin-Compte-Rendu, on peut lire en page 6 « à ce jour, la commune dispose de **11** logements locatifs sociaux »... Mais qui donc a fait disparaître sept logements en deux mois sans que personne ne s'en aperçoive?

Bon, c'est quoi la méthode de calcul ?

26 - **11** = 15 logements, mais 26 - **18** = 8 logements.

Doit on croire le bulletin municipal ou le document du PADD, la Mairie ou la Mairie ?

Au niveau du nombre de dents creuses, il faudrait que la municipalité prenne une décision claire, car bien évidemment, si il n'y en a pas 41, toute la suite du calcul qui découle de cette hypothèse est à refaire.

A propos des dents creuses qui n'en sont pas au sens de la définition du terme, comme par exemple, toutes les parcelles situées en périphérie de la zone urbanisée actuelle, qui sont bordées par la campagne et **non entourées de bâti**, ou encore les subdivisions parcellaires classées en terrain agricole (a), dont on nous a dit et répété qu'il faut les préserver, ces espaces agricoles.

Si, comme il nous a été dit, nous devons absolument préserver la conservation des espaces agricoles, comment se fait-il que des subdivisions de terres déclarées agricoles (a), soient portées comme étant d'hypothétiques dents creuses à construire pour certains et pas pour d'autres ?

Pourquoi dans cette étude, la Mairie ne respecte pas ses propres arguments ?

- **soit on comptabilise toutes les dents creuses, et pas seulement certaines d'entre elles** comme c'est le cas actuellement sur les plans d'étude proposés, il y en aurait alors bien davantage, et on pourra refaire le calcul avec ces nouvelles hypothèses.

- **soit on s'en tient à la stricte définition de la dent creuse, qui doit être entourée de parcelles bâties ou de voiries**, et il y en aurait certainement moins si on ne prend pas en compte les parcelles enclavées, qui devraient pourtant rentrer aussi dans ce calcul.

Dans le cas où une comptabilité des dents creuses serait supérieur et ferait apparaître une augmentation du nombre d'habitants supérieure à 190 habitants à horizon 2025, le projet municipal (OAP) ne pourrait pas se réaliser à moins de le **décider en Mairie en assumant cette décision**.

Et rien n'empêcherait de réaliser alors d'autres projets qui suivraient la même logique, sans confirmer un certain clientélisme qui va bientôt devenir trop visible par tous, y compris par les services de l'état.

A la page 6 de ce bulletin, il y a un autre tableau intéressant intitulé : « Evolution de la population sur 10 ans » que nous pouvons voir ci dessous :

Là aussi, la cohérence est en souffrance, car ce tableau, est censé détailler une augmentation démographique constante de 1,3 % par an, chaque ligne servant de base pour calculer la ligne suivante, depuis 2012 jusqu'à 2025.

Donc, cela ne fait pas 10 ans comme l'indique le titre du tableau, mais plutôt 13 ans, et comme nous sommes déjà en 2016, il faudrait prendre en considération, de maintenant à 2025, 135 habitants supplémentaires (1227 - 1092) au lieu des 190 habitants (1227 - 1037) qui sont pris en compte, certainement par erreur, dans le calcul de l'étude.

Ce qui ne nous amène pas tout à fait au même résultat.

On notera aussi que **cette préconisation n'a pas été suivie** par plusieurs communes de notre région qui ont doublé, voire triplé leur population en 10 ans, et ça continue.

Évolution de la population sur 10 ans		
Années	Population en habitants	Évolution annuelle
2012	1037	1,3 %
2013	1050	1,3 %
2014	1064	1,3 %
2015	1078	1,3 %
2016	1092	1,3 %
2017	1106	1,3 %
2018	1121	1,3 %
2019	1135	1,3 %
2020	1150	1,3 %
2021	1165	1,3 %
2022	1180	1,3 %
2023	1195	1,3 %
2024	1211	1,3 %
2025	1227	1,3 %

L'analyse du bulletin compte rendu N°28 fait apparaître en page 6, une recommandation du SCoT pour les communes non soumises aux lois SRU et DALO, alors qu'on nous a dit en début de réunion que Neffies était concernée par ces lois (page 2). **Soyons clairs !**

Quelques rappels importants

Il est important de rappeler que sur les 20 dernières années qui ont été évoquées comme ayant favorisé les erreurs du passé (page 2), plus des trois quarts de cette période l'a été sous les 3 mandats successifs de nos élus décideurs actuels.

On rappellera aussi que l'appel d'offre pour la révision du PLU, a été suivi de 5 avenants supplémentaires, dont les deux (derniers ?) nouveaux suppléments ont été annoncés lors du [conseil municipal du 14 avril 2016](#), font grimper de 40.000 € le coût global de cette étude du PLU, soit plus du double par rapport à l'appel d'offre initial qui apparaît très incomplet au final. Ne serait ce point la faute d'un quelconque arrangement mal géré ?

Concernant ce bulletin N°28, nous avons apprécié le compte rendu très pudique des remarques du public : ...une personne questionne..., un monsieur interroge..., une dame demande..., un autre monsieur **non neffiessois**..., (sic !).

Est il utile de rappeler que la réunion était publique, mais un peu privée... de concertation.

Cette réunion, décrite en fin de compte rendu comme ayant duré trois heures, a commencé par un peu plus d'une heure d'exposé (monologue), suivi d'environ une heure d'échange avec un temps de parole et temps de réponse partagés et vaillamment encadrés par Laurence Blayac, Jean-Marie Guilhaumon et Dominique Bedos, ce court débat fût suivi d'un apéritif, où quelques groupes de personnes sont restées.

Maintenant que la Mairie nous a parlé de ses projets, et que nous avons pu en prendre connaissance, la Mairie devrait organiser une autre réunion publique afin que tous les neffiessois puissent reparler du PLU ensemble et avec les élus, en connaissance de cause, parce que nous sommes tous concernés par les possibilités que Neffiès peut offrir pour l'avenir de tous, et nous souhaiterions pouvoir le faire tant qu'il est encore temps.

Nous reposons la questions aux élus : Quand la prochaine réunion publique est-elle prévue ? Et si ce n'est pas prévu, pourquoi engager une révision du PLU qui dure depuis six ans, qui a coûté à ce jour plus de 75.000 euros, pour ne laisser que quelques ridicules possibilités aux neffiessois et aux futurs neffiessois ?

Messieurs les élus, nous refusons de croire sur parole vos explications improbables. Rendez nous la confiance qu'on vous avait accordé, méritez là, cette confiance tellement nécessaire, montrez nous des preuves tangibles, mais ne nous demandez plus de vous croire à l'oral, car ce temps est révolu.

Messieurs les élus, **Nous vous demandons une meilleure concertation** pour tous les habitants de Neffiès.

Laissez nous vous aider à construire ensemble l'avenir de Neffiès, en toute transparence.

Pour l'association UrbaNef,

Alain Barthe

Document publié sur le site d'UrbaNef, le 4 mai 2016