INSEE 34181

Commune de NEFFIÈS

PRÉFECTURE DE L'HÉRAULT
ARRIVÉE LE
22 DEC. 2021
BUREAU DU COURRIER

Révision Générale du Plan Local d'Urbanisme

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES LES AVANT MONTS

Vu pour rester annexé à la délibération du 06/12/2021

2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Procédure	Prescription	Arrêt	Approbation
Plan d'Occupation des Sols			23/02/1983
Modification du Plan d'Occupation des Sols			02/04/2002
Révision Générale du Plan Local d'Urbanisme	28/10/2010	19/12/2017	17/12/2018
	Retrait délibération d'approbation le 18 mars 2019		
	Approbation le 18/11/2021 en Conseil Municipal le 06/12/2021 en Conseil Communautaire		

urbanisme
architecture
OMLB architecture - 3, allée de l'Espinouse - Lieu-dit Puech Estève - 34 760 BOULAN / LIBRON
tél : 04 67 30 87 41 - fax : 04 67 30 52 54 - email : contact@omlb.fr

INSEE 34181

Commune de NEFFIÈS

Révision Générale du Plan Local d'Urbanisme

2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Procédure	Prescription	Arrêt	Approbation
Plan d'Occupation des Sols			23/02/1983
Modification du Plan d'Occupation des Sols			02/04/2002
Révision Générale du Plan Local d'Urbanisme	28/10/2010	19/12/2017	17/12/2018

urbanisme
architecture
environnement
OMLB architecture - 3, allée de l'Espinouse - Lieu-dit Puech Estève - 34 760 BOUJAN / LIBRON
tél : 04 67 30 87 41 - fax : 04 67 30 52 54 - email : contact@omlb.fr
https://www.omlbgroupe.com

TABLE DES MATIERES

PREAMBULE **1**

DEFINITION ET PRINCIPES FONDAMENTAUX 1

LA SITUATION ACTUELLE : RESUME DU DIAGNOSTIC 1

LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE – P.A.D.D. 2

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME RETENUES PAR LA COMMUNE DE NEFFIES 3

1. PERMETTRE UN DEVELOPPEMENT URBAIN MAITRISE TOUT EN MAITRISANT L'EVOLUTION DE LA DEMOGRAPHIE ET DE LA FORME URBAINE 4

2. S'INSCRIRE DANS UNE DEMARCHE DE MIXITE SOCIALE ET INTERGENERATIONNELLE 6

3. RENFORCER L'IDENTITE ET L'ATTRACTIVITE DU CENTRE DU VILLAGE 8

4. AMELIORER, SECURISER ET ORGANISER LES DEPLACEMENTS ET LES STATIONNEMENTS 10

5. PRESERVER LA RICHESSE PATRIMONIALE DE LA COMMUNE : 12

A. LE PATRIMOINE NATUREL 12

B. LE PATRIMOINE BATI 14

6. PREVOIR UNE REPARTITION EQUILIBREE ET ADAPTEE DES EQUIPEMENTS ET DES SERVICES 16

7. ASSURER LA PERENNITE ET LE DEVELOPPEMENT DE L'ACTIVITE AGRICOLE 18

LES OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN 19

CARTE DE SYNTHESE 29

PREAMBULE

Définition et principes fondamentaux

Le développement durable introduit le principe de gestion globale des ressources, rares ou non renouvelables, pour en optimiser aujourd'hui les usages sans pour autant compromettre les possibilités de développement des générations futures. Il s'articule autour de trois principes fondamentaux :

- La protection de l'environnement et l'amélioration du cadre de vie,
- L'équité et la cohésion sociale,
- L'efficacité économique susceptible de modifier les modes de production et de consommation.

En matière d'aménagement, les grands enjeux que s'est fixée la Commune de NEFFIES pour les dix années à venir intègrent la mise en œuvre des principes du développement durable.

La situation actuelle : résumé du diagnostic

NEFFIES est située à une vingtaine de kilomètres, au Nord de Béziers. Logée au milieu des vignes, cette commune déjà signalée au IX° siècle, s'est développée autour de son Château féodal et de son église romane. Ce village médiéval organisé en circulade bénéficie d'un cadre paysager agréable et de qualité. Son accès principal se fait depuis trois routes départementales :

- la RD n°15, reliant Neffiès à Roujan,
- la RD n°30^{E4} conduisant à Caux,
- la RD n°174 menant à Fontès.

NEFFIES possède un centre ancien présentant des qualités architecturales intéressantes : sa place au centre du village et son ancien château, son organisation en circulade et son église Saint Alban. La ville ancienne très compacte, avec ses rues étroites et sinueuses, s'est ensuite développée le long des voies de communication, puis s'est étendue sous forme de lotissements.

Le centre bourg dispose de peu de commerces. Toutefois, NEFFIES possède de nombreux équipements : écoles maternelle et élémentaire, restaurant scolaire, stade, salle des fêtes, boulodrome, … De plus on compte une quinzaine d'associations sur la Commune.

Depuis les RD n°15 et RD n°30^{E4} en venant de Roujan, et de Caux, les diverses vues font apparaître le vieux Village perché sur son pech et son église, dominante comme élément de repère. Le tout implanté dans un paysage ceinturé de « zones vertes » plus ou moins denses.

Le développement urbain s'est réalisé dans toutes les directions, toujours adossé aux grands axes de circulation. Un certain mitage s'est ainsi organisé au travers de constructions de maisons individuelles en accession à la propriété sur des parcelles de superficie moyenne voir grande, oscillant entre 1500 m² et 4000 m² et pouvant même atteindre 6000 m². Les nouveaux lotissements, quant à eux disposent de terrains beaucoup plus petits de 200 m² à 600 m² (lotissement Saint Alban)

La population a progressivement augmenté à partir de 1982, en raison d'un solde migratoire largement positif. La représentation de la population par tranche d'âges est équilibrée, avec des maisons de grande dimension. Les résidences secondaires augmentent alors que le nombre de logements vacants diminue. Le parc de logements reste en grande majorité ancien, surtout dans le cœur du bourg. La commune compte aujourd'hui de 11 logements locatifs sociaux.

Le projet d'aménagement et de développement durable – P.A.D.D.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable est la clef de voûte du PLU, pièce maîtresse exprimant clairement et de manière accessible la vision stratégique du développement territorial à long terme.

Le P.A.D.D. est une pièce obligatoire du PLU définit par l'article L.151-5 du Code de l'Urbanisme

« *Le projet d'aménagement et de développement durable définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L.101-1 et L.101-2, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues pour l'ensemble de la commune* »

Ces orientations générales d'urbanisme et d'aménagement concernent l'organisation générale du territoire communal. Elles doivent respecter les principes du développement durable dans le domaine de l'urbanisme.

L'article L.101-1 stipule que :

« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation.
Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences.
En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article L.101-2, elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie. »

L'article L.101-2 précise que :

« *Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :*

1. *L'équilibre entre :*
   - *Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;*
   - *Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;*
   - *Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;*
   - *La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;*
   - *Les besoins en matière de mobilité*
2. *La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;*
3. *La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat urbain, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière :*
   - *D'habitat,*
   - *D'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général*
   - *Ainsi que d'équipements publics, et d'équipement commercial en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ; et de la gestion des eaux*
4. *La sécurité et la salubrité publiques ;*
5. *La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;*
6. *La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;*
7. *La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.*

Les orientations d'aménagement et d'urbanisme retenues par la commune de NEFFIES

Pour les dix années à venir, la municipalité a choisi de répondre à plusieurs objectifs autour de huit grandes orientations et axes d'action :

1. **Permettre un développement urbain maîtrisé tout en maîtrisant l'évolution de la démographie et de la forme urbaine**
2. **S'inscrire dans une démarche de mixité sociale et intergénérationnelle**
3. **Renforcer l'identité et l'attractivité du centre du village**
4. **Améliorer, Sécuriser et Organiser les déplacements et les stationnements**
5. **Préserver la richesse patrimoniale de la Commune**
    a. **Le patrimoine naturel**
    b. **Le patrimoine bâti**
6. **Prévoir une répartition équilibrée et adaptée des équipements et des services**
7. **Assurer la pérennité et le développement de l'activité agricole**

Le P.A.D.D. de NEFFIES doit s'inscrire dans le Schéma de Cohérence Territoriale[1] du biterrois et répondre à ses objectifs

[1] *SCoT*

1. Permettre un développement urbain maîtrisé tout en maîtrisant l'évolution de la démographie et de la forme urbaine

Rappel du diagnostic : la situation

La commune de NEFFIES connaît une évolution constante de sa population depuis 1982, provenant essentiellement de soldes migratoires et naturels positifs et en augmentation.

On constate un équilibre dans ses tranches d'âges, particulièrement pour les 30 – 74 ans.

L'accueil des populations s'est traduit par la création de lotissements, dans le village avec le lotissement « Saint Alban », au Sud à « La Matte », au Nord de part et d'autre de la RD n°15, « au Pioch et au Théron ». Ces implantations caractérisent une forme d'urbanisation s'étalant sans cohérence.

Ces expansions ont entrainé un étalement important de la zone urbaine. S'y est de même ajouté des constructions sur de très grandes parcelles, consommatrices d'espace, par un caractère aéré, individuel et pavillonnaire de l'habitat.

L'objectif

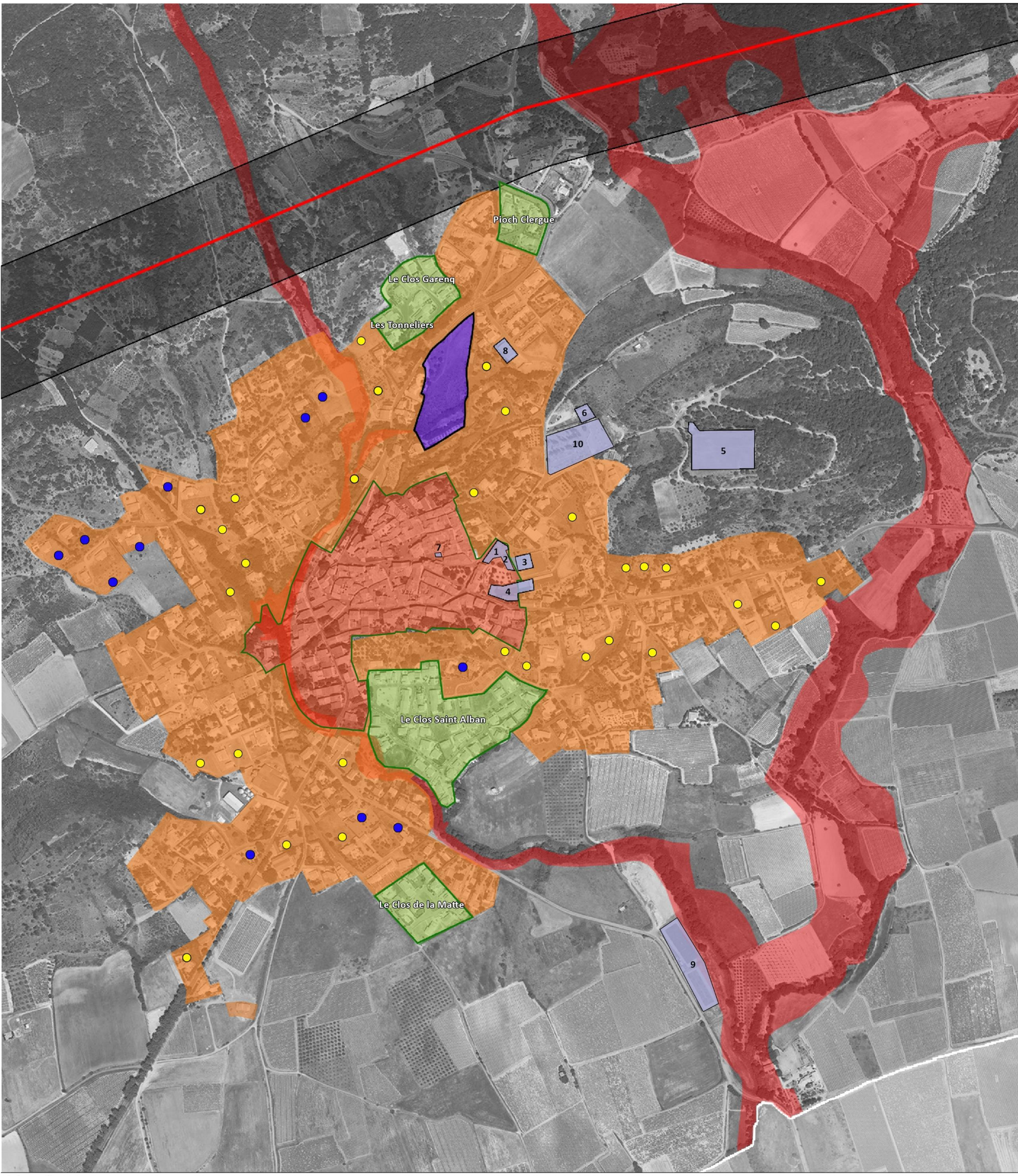
Soucieuse d'inscrire son développement dans une démarche de mixité sociale, la commune de NEFFIES souhaite :

⇒ **Offrir du logement pour tous :**
- Intégrer les besoins des populations présentes, et futures
- Définir les zones d'urbanisation mais aussi étudier la possibilité de réhabiliter l'existant

⇒ **Développer une offre répondant aux besoins du plus grand nombre**
- Diversifier les formes d'accès au logement : locatif, locatif social, accession à la propriété, accession sociale à la propriété, …
- Diversifier les typologies d'habitat : individuel, individuel groupé, collectif, semi-collectif, …
- Il devra être respecté une densité minimale de 14 logements à l'hectare, afin de respecter les préconisations du SCoT du biterrois

⇒ **Poursuivre les projets de logements locatifs sociaux**
- Poursuivre la production de logements sociaux pour être en adéquation avec la loi SRU.
- Encourager la réalisation de logements sociaux pour chaque opération d'aménagement à vocation d'habitat

Permettre un développement urbain maîtrisé tout en maîtrisant l'évolution de la démographie et de la forme urbaine



Légende :

- Centre ancien - Zone Ua
- Orientations de développement
- Lotissements
- Habitât aéré
- Zone rouge du PPRI
- Servitude EDF 400kV GAUDIERE-TAMAREAU
  Bande d'exclusion des EBC de 200m à l'axe
- Comblement des dents creuses
- Parcelles en sous-densité
- Equipements publics :

1 - Mairie
2 - Bibliothèque & services postaux
3 - Salle polyvalente
4 - Ecoles & Restaurant scolaire
5 - Stade
6 - Skate parc
7 - Foyer 3ème Age
8 - Ateliers municipaux
9 - Station d'épuration
10 - Cimetière

2. S'inscrire dans une démarche de mixité sociale et intergénérationnelle

Rappel du diagnostic : la situation

Le développement des lotissements a conduit à un manque certain de mixité sociale sur la commune de NEFFIES.

Cette absence de mixité se retrouve particulièrement au niveau du parc de logements.

On observe en effet la présence de résidences principales essentiellement tournées vers l'offre résidentielle, un manque de logements locatifs, et un retard en logements locatifs sociaux. Les recommandations du SCoT du Biterrois en la matière, préconisent *« pour les communes de moins de 1 500 habitants un taux de 5% de logements aidés en 2025, ou une proportion de 1 logement aidé sur 5 construits dans les opérations neuves. »*

Le potentiel de la commune pour une diversification de son parc de logements se trouve également au niveau de très grandes parcelles qui gagneraient à être investis par de nouvelles constructions, retrouvant ainsi un peu plus de densité.

Par ailleurs, une politique de renouvellement urbain dans le centre ancien peut aussi être développée afin de réhabiliter certaines bâtisses et ainsi valoriser le cœur du village. Tout en répondant à la mixité sociale et intergénérationnelle.

L'objectif

Soucieuse d'inscrire son développement dans une démarche de mixité sociale, la commune de NEFFIES souhaite :

⇒ **Développer une offre répondant aux besoins du plus grand nombre**

⇒ **Offrir du logement pour tous :** logements sociaux, logements pour les séniors, …

⇒ **Adapter l'offre de logements** en prenant en compte les futurs besoins démographiques mais en intégrant également une production variée en termes de typologie de logements et de formes urbaines, économe d'espace.

⇒ **Définir des secteurs de développement permettant de répondre aux objectifs que s'est fixée la commune, en intégrant les contraintes**
- Terminer l'urbanisation au Nord
- Poser les limites de l'urbanisation à l'Est

⇒ **Proposer un espace pour tous :** espace intergénérationnel en lien avec les écoles et les centres d'intérêt (mairie, salle polyvalente, …)

S’inscrire dans une démarche de mixité sociale et intergénérationnelle

Pioch Clergue

Le Clos Garenq

Les Tonneliers

Le Clos Saint Alban

Le Clos de la Matte

Légende :

- Centre ancien - Zone Ua
- Orientations de développement
- Lotissements
- Habitât aéré
- Zone rouge du PPRI
- Servitude EDF 400kV GAUDIERE-TAMAREAU
  Bande d’exclusion des EBC de 200m à l’axe
- Logements locatifs sociaux existants
- Espace intergénérationnel

3. Renforcer l'identité et l'attractivité du centre du village

Rappel du diagnostic : la situation

Le développement des lotissements dans toutes les directions a entraîné une certaine dérive en matière de consommation de l'espace et d'étalement. Cette dérive a aussi conduit à un phénomène considérant la commune comme dortoir, dont le caractère résidentiel est le plus marqué.

On note la fermeture de commerces dans le centre sans prévision de reprise.

Les problèmes de stationnement ainsi que l'absence de liaisons douces convergent vers le cœur du village sont autant d'éléments rendant la commune peu attractive.

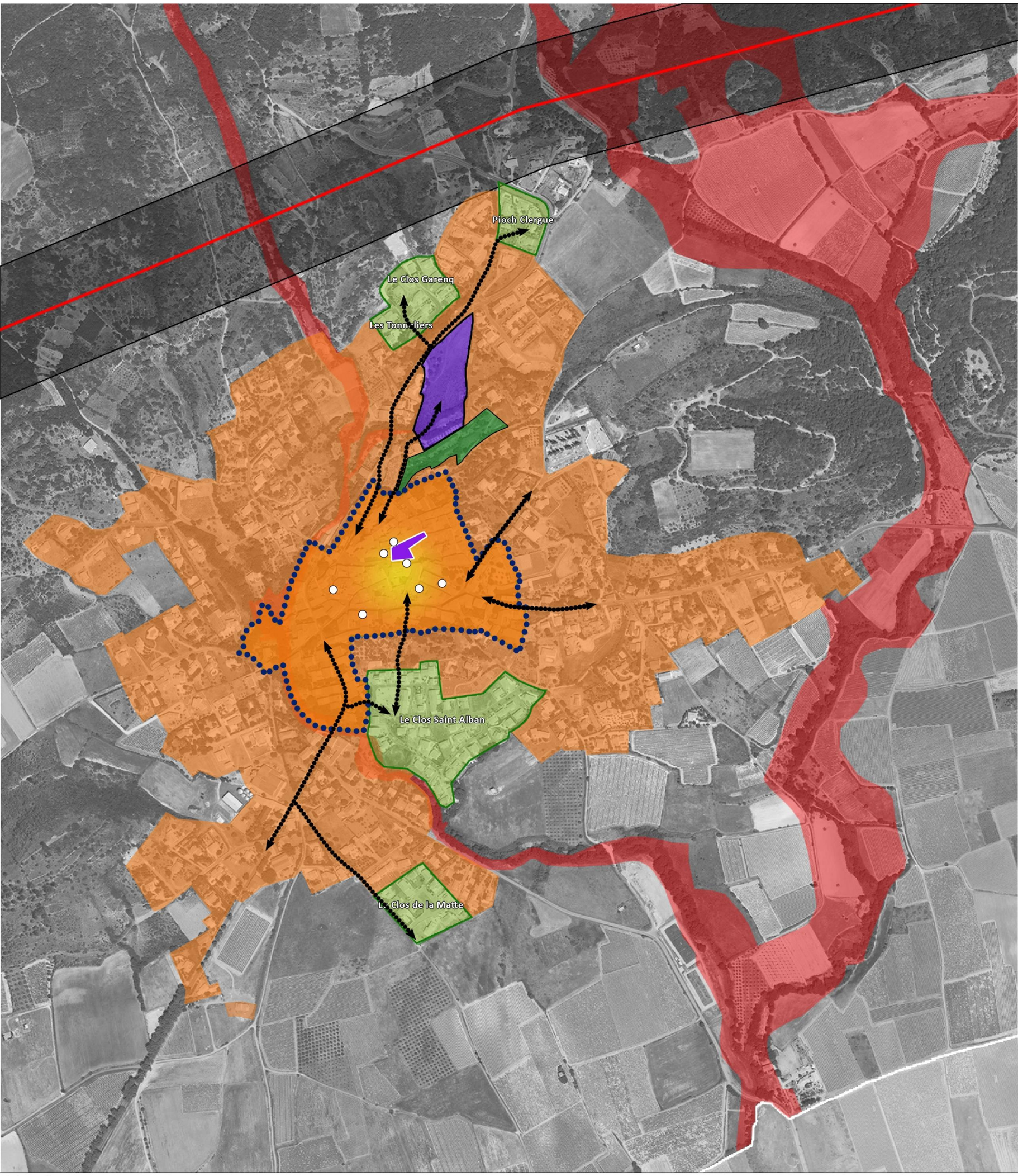
L'objectif

Soucieuse de renforcer l'identité et l'attractivité du centre du village, la commune de NEFFIES souhaite :

⇒ **Rendre le centre plus accessible** :
- Réorganiser le stationnement au centre de la commune en fonction des espaces publics disponibles, et en périphérie du centre
- Favoriser et développer des déplacements doux vers le centre ancien
- Mettre en place une signalétique pour indiquer les commerçants et les centres d'intérêts

⇒ **Rendre le centre plus attractif** :
- Réorganiser ou déplacer les bâtiments publics inadaptés à leur fonction
- Préserver l'image du village : patrimoine architectural, circulade, …

Renforcer l'identité et l'attractivité du centre du village



Légende :

- Centre ancien - Zone Ua
- Orientations de développement
- Lotissements
- Habitât aéré
- Zone rouge du PPRI
- Servitude EDF 400kV GAUDIERE-TAMAREAU Bande d'exclusion des EBC de 200m à l'axe
- Requalifier la place centrale du village
- Revaloriser le commerce dans le centre ancien
- Rendre le centre plus attractif
- Zone paysagère à aménager
- Commerces de proximité à dynamiser
- Favoriser les déplacements doux

4. Améliorer, Sécuriser et Organiser les déplacements et les stationnements

Rappel du diagnostic : la situation

La commune de NEFFIES est bien desservie en matière d'axes de circulation. Trois routes départementales :

RD n°15, RD n°30[E4] et RD n°174 irriguent la commune depuis le Sud vers le Nord et l'Est.

NEFFIES bénéficie de plus du réseau de transport Hérault Transport et de la ligne 310 permettant les échanges vers Pézenas.

Son système de desserte conduit à un accès et une traversée, aisés de la commune, avec des migrations journalières, notamment pour les déplacements domicile/travail. Les données INSEE mettent en avant une place prépondérante de l'automobile dans ces échanges.

Au niveau de la traversée du village, et de la place centrale, on observe des difficultés de stationnement et sur certaines voies internes. Tel est le cas dans la rue du Conseil Général, où les difficultés de circulation peuvent être accrues par les stationnements anarchiques de véhicules et la vitesse des automobilistes.

Il existe en outre un manque certain de places de stationnement dans le centre ancien ainsi qu'un besoin de réorganisation de certains lieux, notamment au niveau de la rue du Lieutenant Paul Gauffre et sur le pourtour de l'église.

Par ailleurs, aucun maillage de voies douces (piétons, cycles) n'a été mis en place permettant les échanges vers le centre ancien.

L'objectif

Soucieuse d'améliorer, de sécuriser et d'organiser les déplacements sur son territoire, la commune de NEFFIES entend :

- ⇒ **Hiérarchiser les voies, et maîtriser les déplacements**
- ⇒ **Connecter les espaces d'urbanisation future à la trame urbaine existante**
- ⇒ **Assurer un partage de la rue pour tous les usagers en favorisant un véritable maillage doux du territoire en connexion avec les logiques de déplacements existantes** :
  - Adapter toute nouvelle infrastructure aux modes doux, piétons, personnes âgées et à mobilité réduite
  - Aménager et créer des voies douces piétonnes et cyclables
  - Intégrer certains espaces publics dans le maillage doux du territoire
- ⇒ **Mettre en place et réorganiser le stationnement** :
  - Dans le centre du village
  - En périphérie des remparts
  - Dans les nouveaux secteurs de développement

Améliorer, Sécuriser et Organiser les déplacements et les stationnements

Pioch Clergue
Le Clos Garenq
Les Tonneliers
RD n°174
Le Clos Saint Alban
Le Clos de la Matte
RD n°30E4
RD n°15

Légende :

- Centre ancien - Zone Ua
- Orientations de développement
- Lotissements
- Habitât aéré
- Zone rouge du PPRI
- Servitude EDF 400kV GAUDIERE-TAMAREAU Bande d'exclusion des EBC de 200m à l'axe
- Zone de circulation à 30km/h
- Zones de stationnements à redéfinir ou à créer
- Circulations douces à aménager et à créer
- Création d'une voie
- Zone paysagère à aménager
- Secteurs paysagers (article L151-23 du Code de l'Urbasisme).

5. Préserver la richesse patrimoniale de la Commune :

a. Le patrimoine naturel

Rappel du diagnostic : la situation

Le territoire de NEFFIES mérite une attention particulière quant à son aménagement et à sa mise en valeur.

L'analyse paysagère fait apparaître deux entités paysagères et écologiques :

- La partie Nord, globalement naturelle correspond aux premiers reliefs des avant-monts,
- Alors que la partie Sud est caractérisée par le milieu agricole, principalement composée de vignes

La zone Nord, Nord-Est regroupe les principaux réservoirs de biodiversité où l'on trouve : deux zones d'intérêt floristique et faunistique (ZNIEFF) de type II (grands ensembles naturels riches et peu modifiés, offrant des potentialités biologiques importantes), une zone Natura 2000, une forêt domaniale, un espace boisé classé (EBC). Identifiée sur le document d'urbanisme en zone naturelle (N), ce zonage représente pratiquement les 2/3 de la surface de la commune.

La végétation présente sur ce secteur est variée et offre des paysages contrastés. Cette richesse de la flore est à préserver au même titre que la faune. L'équilibre de l'écosystème dépend de chacun de ses composants.

L'objectif

Consciente de la richesse naturelle en présence sur son territoire, la commune de NEFFIES entend :

⇒ **Préserver les éléments écologiques remarquables** (forêt domaniale, ZNIEFF, zone Natura 2000, ripisylves, alignements d'arbres, espaces boisés classés, …)
⇒ **Préserver et mettre en valeur les trames vertes et bleues**, tout en favorisant les corridors écologiques
⇒ **Créer au Nord des remparts une zone verte** s'inscrivant en prolongement du tissu ancien et des secteurs à aménager
⇒ **Préserver les cônes de visibilité sur le village**

Préserver la richesse patrimoniale de la Commune

a) Le patrimoine naturel

Commune de Cabrières
Commune de Vailhan
Commune de Fontès
Commune de Gabian
Commune de Caux
Pioch Clergue
Le Clos Garenq
Les Tonneliers
Le Clos Saint Alban
Le Clos de la Matte

Légende :

- Centre ancien - Zone Ua
- Orientations de développement
- Lotissements
- Habitât aéré
- PPRI - Zone rouge
- PPRI - Zone bleue
- Servitude EDF 400kV GAUDIERE-TAMAREAU Bande d'exclusion des EBC de 200m à l'axe
- Principaux points de vues à préserver
- Forêt communale
- Réseau hydraulique et ripisylves à préserver
- Espaces Boisés classés
- Captage du Falgrairas
- Zone de protection ZNIEFF type 2
- Zone de protection NATURA 2000
- Secteurs paysagers (article L151-23 du Code de l'Urbasisme).

b. Le patrimoine bâti

Rappel du diagnostic : la situation

La commune de NEFFIES dispose d'éléments architecturaux et historiques remarquables, nécessitant une préservation et une mise en valeur.

D'une part, on peut découvrir dans son centre ancien, son église actuelle Saint-Alban datant du XIVème siècle, des aménagements de places et placettes ont permis une mise en valeur de la circulade autour de l'ancien château. Toutefois, cet espace utilisé uniquement par les riverains nécessite d'être vu et investi. Les vestiges de l'enceinte du château ainsi que l'ancienne entrée, ses tours, sa maison médiévale sont autant d'éléments historiques, en plein cœur de village.

S'ajoute comme autre élément ponctuel la fontaine publique avec la Marianne en couronnement, symbole des libertés républicaines, mais dont l'implantation en bordure de la place centrale du village : place du Lieutenant Paul Gauffre mériterait une meilleure mise en valeur.

D'autre part, au-delà de la zone urbaine des éléments isolés dans le paysage présentent aussi un intérêt architectural et historique comme les trois moulins à grains et à huile à l'Est de la commune : le moulin de Julian, les anciens moulins de la Resclauze, même en ruines participent à la richesse patrimoniale de ce territoire. Le pigeonnier localisé à côté du lotissement Saint Alban fait aussi partie des éléments référencés et à valoriser.

Au Nord de la zone urbaine, au lieu-dit de Trignan se trouve la chapelle Saint Etienne de Trignan datant des IXème et Xème siècle. Ce lieu de culte chrétien aurait été implanté sur un site funéraire gallo-romain. Tout proche se trouve une large bâtisse à la toiture rouge, connue de tous sous le nom de : « le toit rouge ». En poursuivant son chemin dans cette direction en empruntant la RD n°15, le long de la Resclauze la Resclauze, s'élève sur le puech : la Vierge « Notre Dame des vignes ».

Enfin, en 2000, dans le cadre d'un projet « Patrimoine viticole », les enfants de l'école de Neffiès ont construit une capitelle en pierre sèche sur la base d'un modèle ancien identifié sur le territoire communal.

L'objectif

Consciente que son patrimoine bâti fait partie intégrante de son identité, la commune de NEFFIES souhaite :

- ⇒ **Rendre attractif le centre ancien, et valoriser ses caractéristiques architecturales** en permettant la découverte de la circulade et les vestiges de l'époque médiévale
- ⇒ **Préserver et mettre en valeur les éléments du patrimoine bâti** : secteur de Trignan, la fontaine avec la Marianne, les moulins, le pigeonnier, …

Préserver la richesse patrimoniale de la Commune

b) Le patrimoine bâti

Légende :

- Centre ancien - Zone Ua
- Orientations de développement
- Lotissements
- Habitât aéré
- PPRI - Zone rouge
- PPRI - Zone bleue
- Servitude EDF 400kV GAUDIERE-TAMAREAU
  Bande d'exclusion des EBC de 200m à l'axe
- Secteur de l'ancien centre monastique de Trignan
- Patrimoine du centre ancien :
  - Circulade
  - Vestiges du château
  - Maison médiévale
  - Eglise
- Elements patrimoniaux remarquables :
  - **1** - Toit rouge
  - **2** - La Chapelle St-Etienne de Trignan
  - **3** - Le Pigeonnier
  - **4** - Moulins
  - **5** - Lavoir de la Resclauze
  - **6** - Capitelles
  - **7** - La Marianne

6. Prévoir une répartition équilibrée et adaptée des équipements et des services

Rappel du diagnostic : la situation

La commune de NEFFIES dispose d'équipements publics à l'échelle de son développement démographique : écoles maternelle et élémentaire ainsi que restaurant scolaire, salle polyvalente, bibliothèque, stade, mairie, poste, …

S'y ajoute de nombreux espaces publics correctement aménagés comme la place Jean Jaurès (boulodrome, festivités, …), la place de l'ancien couvent devant la Mairie. D'autres sont cependant des espaces publics plus « indéfinis », situés en plein cœur de village : place du Lieutenant Paul Gauffre, la place du Jeu de Ballon, place Marin Calas … Ces lieux gagneraient à être aménagés pour être réinvestis autrement.

L'objectif

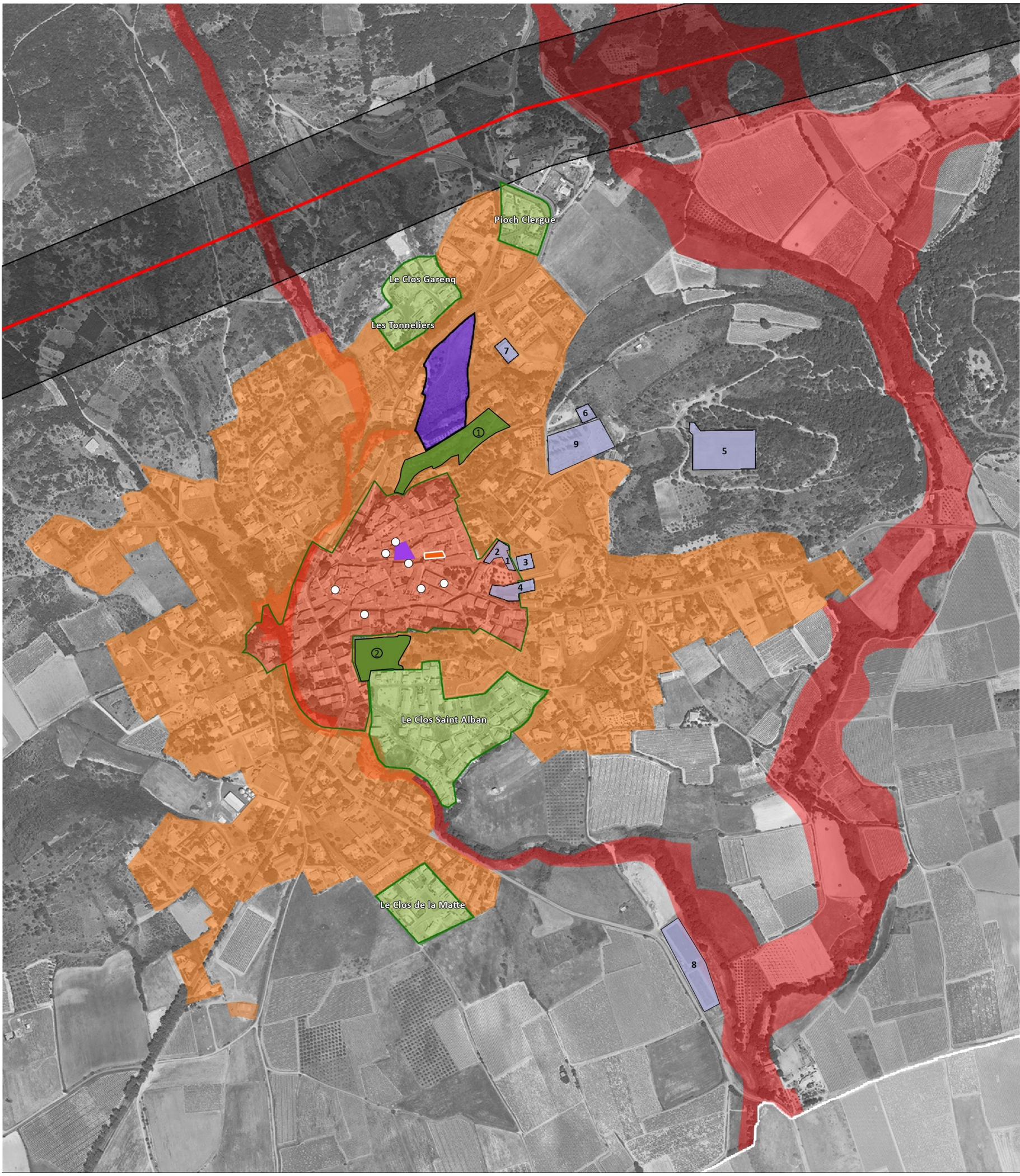
Consciente que le développement démographique entraîne des besoins supplémentaires, la commune de NEFFIES a su réaliser les aménagements et équipements nécessaires à son évolution.

Néanmoins les Elus entendent intervenir sur certains espaces publics ou en créer de nouveaux pour privilégier les échanges et améliorer les fonctionnements.

Toutefois certains aménagements et le développement de l'urbanisation de la commune doivent toujours être strictement programmés en fonction de l'avancée des travaux et des possibilités effectives d'alimentation en eau, afin de permettre d'assurer à la population actuelle et future une alimentation en eau potable satisfaisante en termes de quantité et qualité.

- ⇒ **Réaménager certains espaces publics dans le centre du village :** la place du Lieutenant Paul Gauffre en repositionnant la fontaine avec la Marianne, la place du Jeu de Ballon, la Place Marin Calas, la Place Jean Jaurès
- ⇒ **Réaliser un projet à l'emplacement de l'ancien marché couvert**, en créant un nouvel espace
- ⇒ **Réaliser les travaux nécessaires sur les forages du Falgairas pour répondre aux besoins à l'horizon de 2025**

Prévoir une répartition équilibrée et adaptée des équipements et des services



Légende :

- Centre ancien - Zone Ua
- Orientations de développement
- Lotissements
- Habitât aéré
- Zone rouge du PPRI
- Servitude EDF 400kV GAUDIERE-TAMAREAU Bande d'exclusion des EBC de 200m à l'axe
- Aménagement du stationnement sur la place centrale
- Projet d'aménagement de l'ancien marché couvert
- Commerces de proximité à dynamiser
- ① Zone paysagère à aménager
- ② Secteurs paysagers (article L151-23 du Code de l'Urbasisme).
- Equipements publics :
  - **1** - Mairie
  - **2** - Bibliothèque & services postaux
  - **3** - Salle polyvalente
  - **4** - Ecoles & Restaurant scolaire
  - **5** - Stade
  - **6** - Skate parc
  - **7** - Ateliers municipaux
  - **8** - Station d'épuration
  - **9** - Cimetière

7. Assurer la pérennité et le développement de l'activité agricole

Rappel du diagnostic : la situation

NEFFIES dispose d'un patrimoine végétal diversifié. On observe des vignes issues de l'activité agricole principalement sur la partie Sud et Nord-Est de la commune. La viticulture est présente essentiellement en plaine, elle constitue un premier plan lors de l'arrivée depuis les routes départementales depuis Roujan, Caux ou Fontès. Toutefois, certains puechs plus au Nord-Est sont plantés en vignes tels le Piocal et le Pioch Arras.

Le reste du territoire est couvert de garrigues, de bois et compte même une forêt domaniale.

Cette situation s'explique par la présence de nombreux puechs, aux reliefs accidentés, ne permettant pas l'exploitation agricole et composés de nombreuses essences méditerranéennes : chênes verts, chênes kermès, buis, pins, genêts, oliviers, …

La viticulture représente la principale activité agricole. Il existe de même quelques zones de vergers, d'oliveraie et de terres labourables, mais l'essentiel du territoire agricole est composé de vignes.

Depuis 10 ans (2000 à 2010) les données AGRESTE ont justifié un maintien de la superficie des exploitations, malgré la diminution du nombre d'exploitations. Ces dernières disposant de superficies plus importantes.

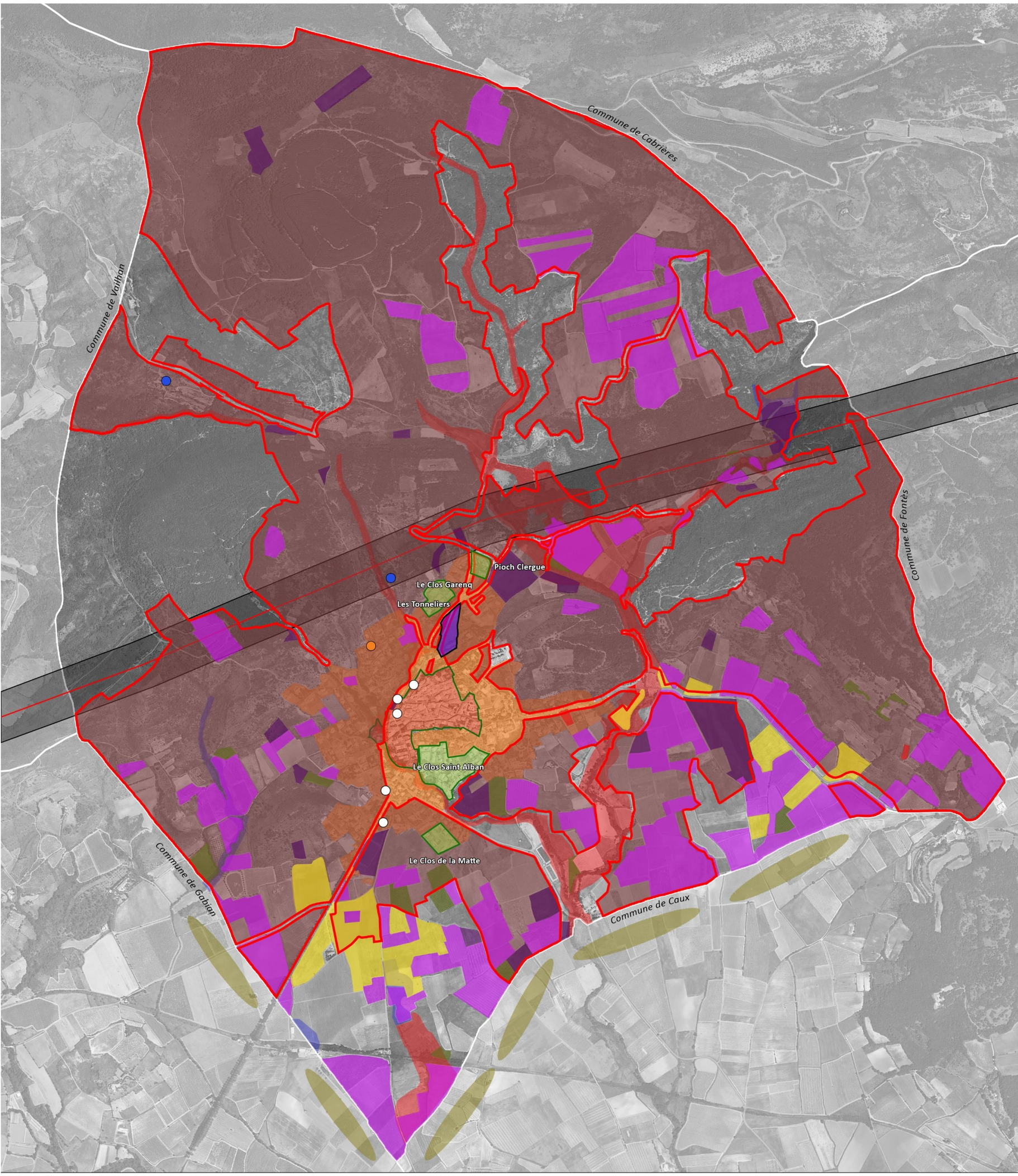
La zone AOC impacte pratiquement l'ensemble du territoire hormis quelques zones naturelles au Nord et au Sud en plaine.

L'objectif

Consciente que le maintien de l'agriculture s'inscrit dans une démarche économique et paysagère, la commune de NEFFIES souhaite :

- ⇒ **Préserver le noyau agricole fort au Sud et au Nord-Est du territoire communal**
- ⇒ **Préserver les secteurs AOC cultivés et d'intérêt**

Assurer la pérennité et le développement de l'activité agricole



Légende :

- Centre ancien - Zone Ua
- Orientations de développement
- Lotissements
- Habitât aéré
- PPRI - Zone rouge
- PPRI - Zone bleue
- Servitude EDF 400kV GAUDIERE-TAMAREAU
  Bande d'exclusion des EBC de 200m à l'axe
- Zones classées Appellation d'Origine Contrôlée
- Agriculture des communes limitrophes
- Caves particulières
- Apiculteur
- Ferme

Zones agricoles :

- Vignes
- Oliviers
- Vergers
- Céréales
- Cultures diverses

Ces orientations se concrétiseront notamment par la rédaction du règlement et l'élaboration des documents graphiques, prochaines et dernières étapes avant l'arrêt du projet.

L'objectif de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Le cadre dans lequel s'inscrivent les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain sont les suivants :

- La loi ALUR prévoit que le PADD fixe les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain pour les 10 à 15 ans à venir.
- Au sein des objectifs du SCoT du biterrois

La commune de NEFFIES souhaite s'inscrire dans le respect de ses règles au travers de ses actions.

Hypothèses de développement

La commune de NEFFIES compte **1037 habitants** selon le dernier recensement de l'INSEE de 2012.

Entre 1999 et 2012, **189 nouveaux logements** ont été construits sur le territoire communal, soit 14 à 15 logements par an.

Le SCoT du biterrois vise à limiter la croissance annuelle de la population sur l'ensemble du territoire à 1.30% dans la limite de la capacité des VRD. Une densité moyenne minimale de 14 logements par hectare est aussi instituée dans les communes non identifiées comme centralités comme tel est le cas de NEFFIES.

Au regard de ses données à l'horizon 2025, la commune pourra recenser **1227 habitants soit un apport de 190 habitants supplémentaires.**
Sur la base de la taille des ménages à 2.3 personnes par résidences principales, cela conduit à **83 logements supplémentaires.**

……

Le bilan des disponibilités « en dents creuses » et en densification de parcelles existantes dans les zones urbaines a fait l'objet d'une étude détaillée mettant en avant les éléments suivants :

- **7.06 ha ont été recensés pour les « dents creuses** ».
  60% de ces dernières, soit 4.14 ha ont été considérées comme représentant un potentiel de développement, étudié au cas par cas (prospect, topographie, formes et dimensions des parcelles, accès, présence de cours d'eau, …).
  Ainsi, cette superficie offre une capacité de **45 logements supplémentaires**
- **4.48 ha ont été identifiés pour des parcelles en sous-densité**, soit 11 parcelles de repérer.
  Toutefois seulement **3 bâtisses** représentent un potentiel à construire sur du court ou moyen terme.

Ce travail a permis de considérer au travers des « dents creuses » et des terrains en sous-densité un apport de population de **110 à 115 habitants supplémentaires et d'environ 48 logements.**

Au regard de l'ensemble des données estimées et présentées ci-avant, cela **laisse une capacité de 35 logements et 75 à 80 habitants supplémentaires, pour 2025**.

Les Elus ont donc souhaité développer « un urbanisme de projet » favorisant une densification cohérente du tissu, en assurant les continuités urbaines et la mixité urbaine sans emprunter de terres agricoles.

Au Nord du centre ancien un secteur en zone urbaine a été défini pour répondre à ces attentes. Il est repéré dans les plans de zonage en emplacement réservé ER1. **Cet aménagement s'étale sur 1.33 ha** et autorisera ainsi la **réalisation 29 logements, soit 67 à 70 habitants. 50% seront dédiés à des logements sociaux**.

La densité sera même supérieure aux 14 logements à l'hectare puisqu'elle atteindra les 20 à 22 logements à l'hectare

Ces données respectent les objectifs du SCoT du biterrois et s'inscrivent dans les textes et lois en vigueur.

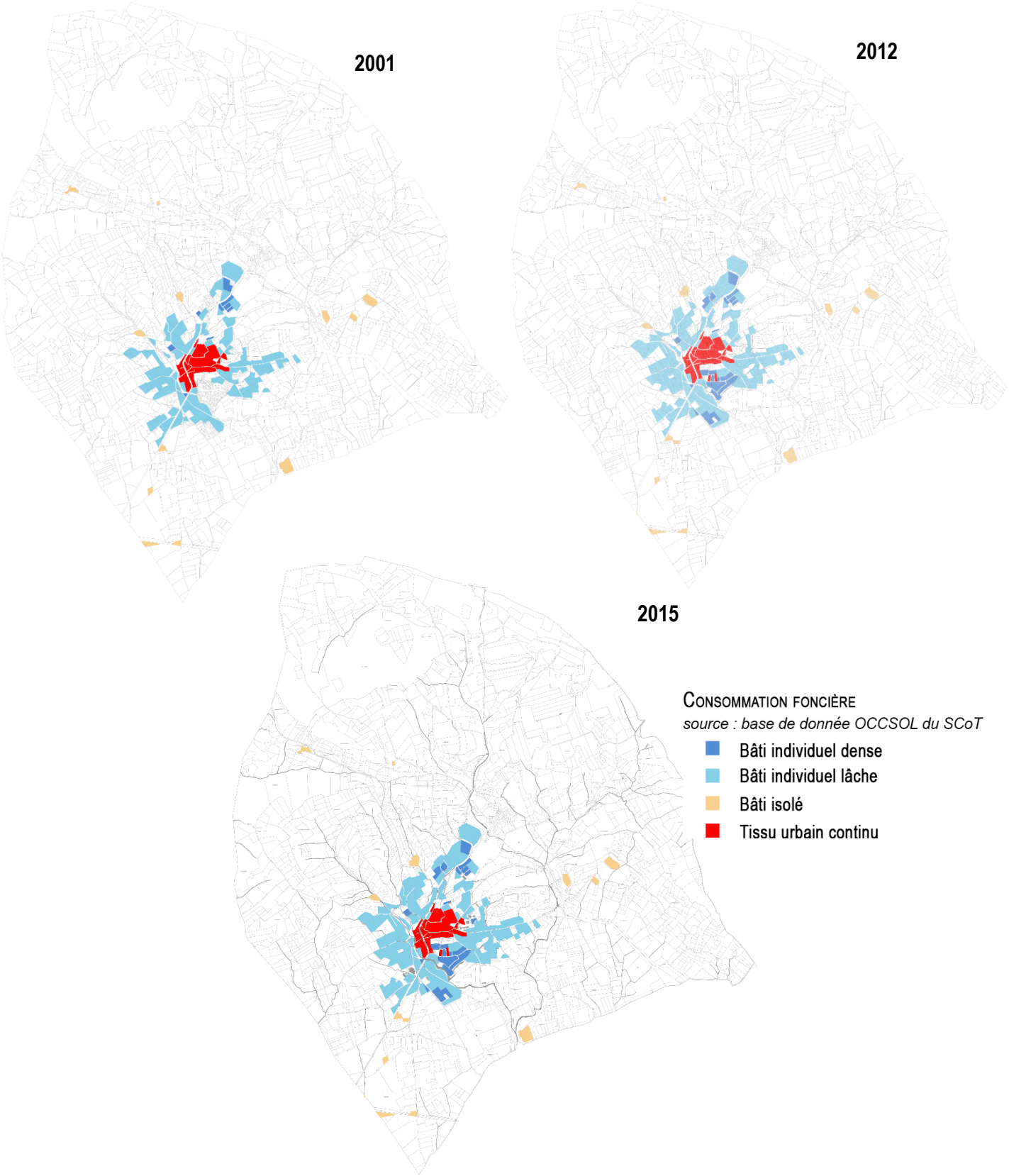
Consommation foncière de l'espace bâti entre 2001, 2012 et 2015

L'analyse de la consommation d'espace sur la période 2001 – 2012 et 2015 a été réalisée sur la base des données d'occupation des sols, mises à disposition par le SCoT du biterrois.

- En 2001 : la tâche urbaine représente 46,12 ha
- En 2012 : la tâche urbaine s'étale sur 60.47 ha, soit une augmentation de 14.35 ha
- En 2015, la tâche urbaine se développe sur 61.23 ha, soit à nouveau une augmentation supplémentaire de 0.76 ha sur 3 ans

Sur 14 ans l'utilisation de 15.11 ha a été constaté sur les espaces naturels comme ruraux.

Durant la période de 1999 à 2015 (soit 16 années) selon les données INSEE, 215 logements ont été construits soit environ13 à 14 logements part an empruntant environ 1 ha par an.



INSEE 34181

Commune de NEFFIÈS

PRÉFECTURE DE L'HÉRAULT
ARRIVÉE LE :
22 DEC. 2021
BUREAU DU COURRIER

Révision Générale du Plan Local d'Urbanisme

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES LES AVANT MONTS

Vu pour rester annexé à la délibération du 06/12/2021

2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Compléments à la suite du retrait de la délibération du 17/12/2018

Procédure	Prescription	Arrêt	Approbation
Plan d'Occupation des Sols			23/02/1983
Modification du Plan d'Occupation des Sols			02/04/2002
Révision Générale du Plan Local d'Urbanisme	28/10/2010	19/12/2017	17/12/2018
	Retrait délibération d'approbation le 18 mars 2019		
	Approbation le 18/11/2021 en Conseil Municipal le 06/12/2021 en Conseil Communautaire		

OMLB urbanisme architecture
OMLB architecture - 3, allée de l'Espinouse - Lieu-dit Puech Estève - 34 760 BOUJAN / LIBRON
tél : 04 67 30 87 41 - fax : 04 67 30 52 54 - email : contact@omlb.fr

TABLE DES MATIERES

PREAMBULE **2**

RAPPELS DES DATES ET ETAPES DE LA PROCEDURE 2

P.A.D.D. : LES OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN 2

L'OBJECTIF DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN 6

Hypothèses de développement *6*

CONSOMMATION FONCIERE DE L'ESPACE BATI ENTRE 2001, 2012 ET 2015 6

OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN 19

CARTE DE SYNTHESE 29

PREAMBULE

Pour faire suite à la délibération du conseil de la Communauté des Avant-Monts en date du 18 mars 2019 prenant acte de retirer la délibération d'approbation du PLU de Neffiès ainsi qu'aux vues des recours gracieux diligentés à l'encontre de ce document d'urbanisme, des compléments sont apportés au Projet d'Aménagement et de Développement Durables(P.A.D.D.) sur les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain, conformément à l'article L.151-5 du code de l'urbanisme :

« *Le projet d'aménagement et de développement durables définit :*

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.
Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.
Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

Rappels des dates et étapes de la procédure

- La 1ère Révision Générale du POS – Transformation en PLU de Neffiès a été prescrite en Conseil Municipal du 28 octobre 2010
- Le P.A.D.D. a été débattu en premier lieu avec la Commission d'urbanisme le 13 octobre 2015, puis en second lieu en Conseil Municipal le 30 novembre 2015, pour enfin être délibéré en Conseil Municipal du 15 janvier 2016
- Une réunion publique a eu lieu le 12 février 2016 à la salle polyvalente
- Les Elus ont délibéré en Conseil Municipal en date du 19 décembre 2017 pour approuver le bilan de la concertation et arrêter le projet de la 1ère Révision Générale du POS – Transformation en PLU.
  Initialement un premier arrêté avait été décidé en Conseil Municipal du 20 mars 2017, mais afin d'apporter des compléments et corrections nécessaires à l'établissement d'un document s'inscrivant dans les règles et lois en vigueur, la délibération avait été annulée.
- Une délibération du Conseil Communautaire de la Communauté des Avant-Monts en date du 18 septembre 2017 a acté le transfert de la compétence en matière de Plan Local d'Urbanisme à compter du 1er janvier 2018
- Le projet de PLU a fait l'objet d'un avis de synthèse favorable des Services de l'Etat le 9 avril 2018, sous réserve de la prise en compte des observations formulées dans la première partie de leur document.
- Monsieur le Président de la Communauté des Communes Avant-Monts a prescrit l'enquête publique le 19 juin 2018
- Le PLU de NEFFIES a été approuvé en date du 17 décembre 2018
- Le 18 février 2019 Monsieur le Préfet a transmis au Président de la Communauté de Communes Les Avant-Monts une demande de retrait de la délibération du 17 décembre 2018 pour apporter des compléments au dossier de PLU.

P.A.D.D. : les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Le développement de la commune de NEFFIES est basé sur plusieurs objectifs définis par les Elus, considérant huit grandes orientations et axes d'action :

1. **Permettre un développement urbain maîtrisé tout en maîtrisant l'évolution de la démographie et de la forme urbaine**
2. **S'inscrire dans une démarche de mixité sociale et intergénérationnelle**
3. **Renforcer l'identité et l'attractivité du centre du village**
4. **Améliorer, Sécuriser et Organiser les déplacements et les stationnements**
5. **Préserver la richesse patrimoniale de la Commune**
   a. **Le patrimoine naturel**
   b. **Le patrimoine bâti**
6. **Prévoir une répartition équilibrée et adaptée des équipements et des services**
7. **Assurer la pérennité et le développement de l'activité agricole**

Le premier axe intègre de mesurer l'évolution de la démographie et d'adapter la forme urbaine afin de mener à un développement maîtrisé du tissu urbain.
Le P.A.D.D. rappelle donc la situation et présente les objectifs mis en place pour respecter ces objectifs.

Le cadre dans lequel s'inscrivent les objectifs de modération de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain sont les suivants :

- La loi ALUR prévoit que le PADD fixe les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain sur les dix dernières années
- Au sein des objectifs du SCoT du biterrois.

La partie ci-après expose donc des données chiffrées du développement de la commune depuis son POS approuvé le 23/02/1983 sur sa période de 2008 à 2018 (dernier recensement)

La commune de NEFFIES souhaite ainsi s'inscrire dans le respect de ses règles au travers de ses actions.

.....

HYPOTHESE DE DEVELEOPPEMENT

La commune de NEFFIES compte **1044 habitants** selon le recensement de l'**INSEE de 2013.** Le dernier recensement disponible RP 2018 énonce **1047 habitants au 01/01/2021**. Cela représente donc un apport de population de **+3 habitants sur 5 ans soit moins d'un habitant par an.**

Population	2008	2013	2018	Commentaires
Ensemble	907	1044	1047	Sur les 10 années, de 2008 à 2018, NEFFIES a connu un apport **+140 habitants supplémentaires** soit environ **14 habitants par an (+1.40%).**

Si l'on considère les données du SCoT du biterrois actuellement en vigueur, le taux de croissance annuel moyen de la population de NEFFIES sur la période 2012-2025 doit respecter un pourcentage de **1.30%**, dans la limite de la capacité des VRD. Les résultats énoncés ci-dessus s'inscrivent quasiment dans ces données avec un pourcentage moyen de **+1.40%.**

En considérant ces résultats à partir de 2018 puisque la population est connue et en l'appliquant linéairement, la population de NEFFIES devrait être en 2025 de :

1153 habitants, soit un apport de +106 habitants sur 7 ans (environ 15 habitants / an)

Le tableau ci-dessous présente ces évolutions de 1999 à 2013, puis jusqu'en 2018.

Evolution de la population		
Années	Population en habitants	Evolution annuelle population en %
1999	697	2.92
2000	717	2.92
2001	738	2.92
2002	760	2.92
2003	782	2.92
2004	805	2.92
2005	828	2.92
2006	853	2.92
2007	877	2.92
2008	903	2.92
2009	929	2.92
2010	957	2.92
2011	985	2.92
2012	1013	2.92
2013	1043	0.07
2014	1044	0.07
2015	1044	0.07
2016	1045	0.07
2017	1046	0.07
2018	1047	1.40
2019	1061	1.40
2020	1076	1.40
2021	1091	1.40
2022	1106	1.40
2023	1122	1.40
2024	1138	1.40
2025	1153	1.40

Sur les mêmes périodes étudiées pour la population et appliquées pour le logement, correspondant aussi aux 10 dernières années 2008 à 2018, on obtient les résultats suivants :

	2008	2013	2018	Commentaires
Ensemble	**580**	**667**	**705**	Sur les10 années, de 2008 à 2018, NEFFIES a connu un apport de logements de **+125**, soit environ **12 à 13 logements par an (+2.00% en moyenne)** Toutefois entre les deux derniers recensements de 2013 à 2018, les résultats présentent une augmentation moins conséquente **(+1.15% moyen / an)**
Résidences principales	**388**	**459**	**491**	Sur les 10 années, de 2008 à 2018, la commune a comptabilisé **+103** résidences principales **(+3.40%)**, soit environ **+10 résidences principales par an** De 2013 à 2018, on observe seulement **+32 résidences principales (+1.40%)** soit **+5 par an**
Résidences secondaires et logements occasionnels	**160**	**157**	**156**	Sur les 10 années, de 2008 à 2018, la commune a perdu **-4** résidences secondaires et logements occasionnels soit **-1 tous les 2 ans 1/2.** Cela peut signifier qu'ils se sont transformés en résidences principales ou en logements vacants au regard des résultats ci-dessus et ci-dessous présentés.
Logements vacants	**32**	**51**	**58**	Sur les 10 années, de 2008 à 2018, la commune a connu une augmentation de **+26 logements vacants (+6.00% en moyenne par an)** De 2013 à 2018, les résultats présentent une légère hausse de **+7 logements** soit **(+2.00% moyen / an)**

En considérant l'apport de population depuis le dernier recensement de 2018 jusqu'en 2025 avec **+106 habitants et sur une base moyenne de 2.1 personnes par résidences principales** (données INSEE 2018), cela conduit à l'**apport d'une cinquantaine de logements, sur 7 ans.**

L'objectif de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Le cadre dans lequel s'inscrivent les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain sont les suivants :

- La loi ALUR prévoit que le PADD fixe les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain pour les 10 à 15 ans à venir.
- Au sein des objectifs du SCoT du biterrois

La commune de NEFFIES souhaite s'inscrire dans le respect de ses règles au travers de ses actions.

Hypothèses de développement

La commune de NEFFIES compte **1047 habitants** selon le dernier recensement de l'INSEE de 2018.

Entre 2008 et 2018, **125 nouveaux logements** ont été construits sur le territoire communal, soit 12 à 13 logements par an.

Le SCoT du biterrois vise à limiter la croissance annuelle de la population sur l'ensemble du territoire à 1.30% dans la limite de la capacité des VRD. Une densité moyenne minimale de 14 logements par hectare est aussi instituée dans les communes non identifiées comme centralités comme tel est le cas de NEFFIES.

Au regard de ses données à l'horizon 2025, la commune pourra recenser **1153 habitants soit un apport de 106 habitants supplémentaires.**
Sur la base de la taille des ménages à 2.1 personnes par résidences principales, cela conduit à **une cinquantaine de logements supplémentaires.**

.....

Le bilan des disponibilités « en dents creuses » et en densification de parcelles existantes dans les zones urbaines a fait l'objet d'une étude détaillée mettant en avant les éléments suivants :

- **7.06 ha ont été recensés pour les « dents creuses »**.
  60% de ces dernières, soit 4.14 ha ont été considérées comme représentant un potentiel de développement, étudié au cas par cas (prospect, topographie, formes et dimensions des parcelles, accès, présence de cours d'eau, ...). Ainsi, cette superficie offre une capacité de **45 logements supplémentaires**
- **4.48 ha ont été identifiés pour des parcelles en sous-densité**, soit 11 parcelles de repérer.
  Toutefois seulement **3 bâtisses** représentent un potentiel à construire sur du court ou moyen terme.

Ce travail a permis de considérer au travers des « dents creuses » et des terrains en sous-densité un apport de population de **100 à 110 habitants supplémentaires et d'environ 48 logements.**

Au regard de l'ensemble des données estimées et présentées ci-avant, il y a une cohérence entre toutes ses résultats (existants, et potentialités).

Les Elus ont donc souhaité développer « un urbanisme de projet » favorisant une densification cohérente du tissu, en assurant les continuités urbaines et la mixité urbaine sans emprunter de terres agricoles.

Au Nord du centre ancien un secteur en zone urbaine a été défini pour répondre à ces attentes. Il est repéré dans les plans de zonage en emplacement réservé ER1. **Cet aménagement s'étale sur 1.33 ha** et autorisera ainsi la **réalisation d'environ 29 logements, soit 65 à 70 habitants. 50% seront dédiés à des logements sociaux**.

La densité sera même supérieure aux 14 logements à l'hectare puisqu'elle pourra atteindr2 les 20 à 22 logements à l'hectare

Ces données respectent les objectifs du SCoT du biterrois et s'inscrivent dans les textes et lois en vigueur.

Consommation foncière de l'espace bâti entre 2001, 2012 et 2015

L'analyse de la consommation d'espace sur la période 2001 – 2012 et 2015 a été réalisée sur la base des données d'occupation des sols, mises à disposition par le SCoT du biterrois.

- En 2001 : la tâche urbaine représente 46,12 ha
- En 2012 : la tâche urbaine s'étale sur 60.47 ha, soit une augmentation de 14.35 ha
- En 2015, la tâche urbaine se développe sur 61.23 ha, soit à nouveau une augmentation supplémentaire de 0.76 ha sur 3 ans

Sur 14 ans l'utilisation de 15.11 ha a été constaté sur les espaces naturels comme ruraux.

Durant la période de 1999 à 2015 (soit 16 années) selon les données INSEE, 215 logements ont été construits soit environ13 à 14 logements par an empruntant environ 1 ha par an.