Commune de NEFFIES
Place de l'ancien couvent

34320 NEFFIES

Tél 04 67 24 60 92

LES SENIORIALES
Monsieur Maxence Leclerc
145, Rue Jérémy Bentham
34470 PEROLS

Dossier **:** **Projet SENIORIALES**
Objet : Courrier information

Neffiès, le 7 janvier 2015

Monsieur,

Lors de notre tout premier entretien en Mairie de Neffiès, vous m'avez sollicité pour la réalisation d'une résidence « SENIORIALES » sur la commune, dont vous m'avez présenté le concept

.

Intéressé par ce projet, les élus ont souhaité prendre en considération votre proposition et l'intégrer à notre document d'urbanisme mis en révision (Révision du POS – Transformation en PLU)
Les terrains concernés localisés au Sud de la commune au lieu-dit Camp Gode (section D parcelles 437, 41, 42, 47 & 48), actuellement en zone agricole, permettrait la réalisation d'une cinquantaine de logements et de services associés.

L'urbaniste en charge du dossier, a élaboré en premier lieu un diagnostic territorial – rapport de présentation, le P.A.D.D. (Projet d'Aménagement et Développement Durable) et travaillé sur les plans de zonages. Dernièrement, nous avons eu une réunion avec les services de l'Etat (DDTM Béziers) pour présenter notre avancement.

Il ressort de l'ensemble de ces études, les éléments suivants :

- Rapport de présentation :
  - ⇒ l'analyse de l'état initial de la commune a fait ressortir un nombre important de parcelles disponibles dans les zones urbaines. Ces « dents creuses » représentent environ **7 ha**.
  - ⇒ les données du SCOT du biterrois (DOG : Document d'Orientation Générales) ainsi que la loi ALUR imposent le respect des règles suivantes dans ce secteur du territoire :
    - *DOG / Axe 2* : « Urbaniser sans s'étaler » : Objectifs de densité d'habitat dans les communes non identifiées comme centralités : **14 logements par l'hectare**
    - *DOG / Axe 3 : Se loger, se déplacer et vivre au quotidien »* : taux de croissance annuel moyen de la période 2012-2025: **1.3%** → soit pour Neffiès un apport de population d'environ 230 à 240 habitants
    - Pour les communes de moins de 1500 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 nombre de personnes par résidence principale en 2011 : **2,3**

Commune de NEFFIES
Place de l'ancien couvent

34320 NEFFIES

Tél 04 67 24 60 92

- Synthèse des données, pour un développement de la commune de Neffiès, jusqu'en 2015 :
  - ⇒ Les « dents creuses » représentent un apport de logement de **98 logements** et de **225 habitants**
  - ⇒ La commune dispose de 11 logements sociaux et souhaite réaliser un projet en zone urbaine permettant d'augmenter sa capacité **d'une quinzaine de logements supplémentaire**, soit un apport de population de **35 habitants**
  - ⇒ Le projet des Sénioriales compterait **50 logements** avec une moyenne de 1,5 personne / logement, **soit 75 habitants**
  - ⇒ Soit un total de **163 logements** et **335 habitants** et une croissance annuelle moyenne de la population de **2,1%**

Ces éléments présentés aux chargés d'opération de la DDTM de Béziers ont conduit aux réponses suivantes :

- ⇒ Taux de croissance annuel trop élevé et non conforme au SCOT du biterrois
- ⇒ Diminution des espaces agricoles classés en zone AOC, dans un secteur où les enjeux économiques sont sensibles
- ⇒ Pourcentage de logements sociaux de 3,25 % au lieu de 5%, selon le SCOT du biterrois
- ⇒ Demande en application de la législation existante :
  - une consommation économe des espaces naturels et agricoles et forestiers
  - une densification de l'espace urbain existant avant toute ouverture à l'urbanisation pour modérer l'étalement urbain

En l'état, il me semble difficile de pouvoir donner suite à votre projet dans l'immédiat, car vraisemblablement cela conduira à un refus des divers services de l'Etat (DDTM, SCOT du biterrois et CDCEA (commission départementale de la consommation des espaces agricoles), ...).
Je reste toutefois à votre disposition pour échanger à ce sujet et vous apporter toutes les informations complémentaires.

Je vous prie d'agréer, Monsieur, mes sincères salutations.

Pour la Mairie,
Le Maire
Jean-Marie GUILHAUMON

MAIRIE DE NEFFIES (Hérault)