

Département de l'HÉRAULT
Préfecture : Montpellier
Sous-préfecture de Béziers
Commune de NEFFIES

Enquête unique relative à l'élaboration du
Plan Local d'Urbanisme (PLU)
de
la commune de NEFFIES

RAPPORT D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Enquête du 10 septembre au 11 octobre 2018

Destinataire

- Monsieur le président de la Communauté de Communes Les Avants-Monts.

Copie à

- Madame le Président du tribunal administratif.
- Monsieur le sous-Préfet de Béziers.
- Monsieur le maire de Neffies

le 12 Novembre 2018

Jean-Marie SARTEL
Commissaire-enquêteur

SOMMAIRE

1) Généralités concernant l'objet de l'enquête..... P4

- 11) Objet de l'enquête..... P4
- 12) Cadre juridique de l'enquête.....P4 et 6
- 13) Nature et caractéristiques du projet..... .P 6 à 8
- 14) Composition du dossier.....P 8 à 10

2) Organisation et déroulement de l'enquête. P 11

- 21) Prescriptions et modalités de l'enquête..... P 11
- 22) Publicité de l'enquête.....P 11 et 12
- 23) Déroulement de l'enquête..... P12 et 13
- 24) Climat de l'enquête.....P14
- 26) Clôture de l'enquête..... P14
- 27) Relation comptable des observations.....14

3) Analyse des observations

- 31) Analyse de l'objet de l'enquête.....P15
 - 311) Objet de l'enquête.....P15
- 32) Examen des observations.....P15
 - 321) Avis des personnes publiques associées.....P15 à 21
 - 322) Observations de la population de NEFFIES.....P 21 à 29
- 33) Procès-verbal de synthèse des observationsP 29
- 34) Réponses aux questions.....P 29 à 39

CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

- 1) Bilan de l'enquête.....P 41
- 2) Conditions générales de l'enquête.....P 41
- 3) Dossier mis à l'enquête publique.....P 41 et 42
- 4) Points positifs du projet de PLU.....P42 et 43
- 5) Points négatifs du projet de PLU.....P 43

AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR sur l'élaboration du PLU de

NEFFIES.....P 44 et 45

ANNEXES.....P 47

- 1) Décision E18000080/34 du président du tribunal administratif du 01 juin 2018.
- 2) Arrêté municipal de Mr le président de la Communauté de Communes Les Avants-Monts en date du 02 août 2018.
- 3) Procès-verbal d'affichage en date du 15 octobre 2018.
- 4) Procès-verbal de synthèse adressé à Monsieur le président de la Communauté de Communes Les Avants-Monts en date du 12 octobre 2018.
- 5) Notification des réponses de Monsieur le président de la Communauté de Communes Les Avants-Monts en date du 22 octobre 2018.
- 6) Convention de vente d'eau au profit de la commune de NEFFIES en date du 19 octobre 2018.
- 7) L'avis de synthèse des services de l'état sur le projet de Révision du Plan d'Occupation des sols valant transformation en Plan Local d'Urbanisme.
- 8) Extrait du registre des délibérations et du conseil municipal de NEFFIES du 11 janvier 2018.
- 9) Avis des PPA
 - 1 Avis de la chambre d'Agriculture de l'Hérault du 13 avril 2018
 - 2 Avis de la Direction Générale des Services du Département de l'Hérault en date du 20 juin 2017.
 - 3 Avis de l'Agence régionale de Santé (ARS) délégation de l'Hérault du 15 mai 2017.
 - 4 Avis de la Direction Régionale des Affaires Culturelles du 3 mai 2017.
 - 5 Avis de l'Institut National de l'Origine et de la Qualité du 28 mars 2018.
 - 6 Avis de l'Unité départementale de l'Architecture et du Patrimoine de l'Hérault.
 - 7 Avis du SCOT du biterrois du 16 février 2018.
 - 8 Message de la mairie de Cabrières.
 - 9 Note de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE).

1) GENERALITES CONCERNANT L'OBJET DE L' ENQUÊTE

Petite commune du département de l'Hérault située à proximité de Béziers et de Pézenas, NEFFIES est un village d'un millier d'habitants et d'une superficie de 11 kilomètres carrés adossé aux contreforts de la Montagne Noire.

Village de tradition viticole et oléicole, il possède un patrimoine et des traditions qui en font un endroit où il est agréable de vivre.

Le village est traversé par la D15, Cabrières, Neffies, Roujan et Béziers et possède un axe secondaire, Neffies, Fontes. Le village n'est donc pas un carrefour de communication.

Il est également traversé par plusieurs ruisseaux, la Marelle, Vaillette, Font de Garot, Baume, Louvières, Caylus et Bousquet. Ils drainent l'eau provenant des collines situées globalement au Nord du village et recueillent les eaux de ruissellement. Ils peuvent en cas de phénomène orageux important déborder mais ne devraient pas créer de problèmes dans les secteurs à enjeux. Les principes édictés par le PPRI du bassin versant de la Peyne qui concerne NEFFIES contribuent à la sécurité des personnes et des biens si l'on se réfère aux dernières crues décennales.

Village de 1058 habitants (recensement 2015), NEFFIES va continuer à accroître légèrement sa population.

La commune de NEFFIES possédait un Plan d'Occupation des Sols (POS) qui a été approuvé le 23 février 1983 et qui a été modifié le 2 avril 2002. Conformément à la réglementation la commune envisage de passer en Plan Local d'Urbanisme (PLU) en 2018.

Depuis le 27 mars 2017 et conformément à la loi ALUR du 24 mars 2017, la commune est sous le statut du RNU (Règlement national d'Urbanisme) en attendant la validation de son PLU.

11) OBJET DE L'ENQUÊTE

Cette enquête est relative à la Révision Générale du POS (Plan d'Occupation des Sols)-transformation en PLU (Plan Local d'Urbanisme)

12) CADRE JURIDIQUE DE L'ENQUÊTE

Par délibération du conseil municipal en date du 20 mars 2017 un premier projet de PLU avait été arrêté et les documents adressés aux services de

l'Etat. Les observations formulées ont conduit la commune à retirer ce projet par délibération du 22 mai 2017.

Par délibération en date du 19 décembre 2017 (Annexe 8), le conseil municipal approuve :

-le bilan de concertation afférent à la révision Générale du POS-transformation en PLU.

-arrête un nouveau projet de Révision Générale du POS-transformation en PLU, conformément aux articles L132-7 et L132-9 du code de l'urbanisme. Ce deuxième projet qui a tenu compte des observations des services de l'état lors de la présentation du premier projet a été adressé aux personnes publiques associées pour avis.

Le 1^{er} janvier 2018 la compétence « Urbanisme » de la commune a été transférée à la Communauté de Communes Les Avants-Monts qui devient responsable de la procédure engagée.

Le village de NEFFIES est concerné par une zone NATURA 2000 (site naturel ayant une valeur patrimoniale pour la faune et pour la flore), il s'agit de la ZPS (zone de protection spéciale) Salagou qui est liée à la directive européenne « oiseaux » et ne concerne que l'avifaune. Sur le territoire de la commune, seules une vingtaine d'espèces d'intérêt communautaire ont été recensées.

Le village est également concerné par une ZNIEFF, (zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique) de type II. L'urbanisation qui est envisagée n'aura qu'un impact très faible sur la faune et la flore des différents secteurs.

Une concertation préalable a été engagée.

Elle s'est concrétisée par :

- L'affichage en mairie de la délibération de prescription de passage de POS en PLU.
- Une réunion publique en février 2016.
- Une exposition publique en mairie présentant 8 panneaux synthétisant le diagnostic, l'état des lieux et le PADD.
- La mise en place en mairie d'un registre pour recevoir les observations de la population.
- La mise à disposition en mairie des éléments du dossier, état des lieux, diagnostic et PADD.

Références des lois qui ont été utiles au bon déroulement de l'enquête :

- le code de l'urbanisme, les articles L132-7 et L132-9, L 153-19 et suivants et R153-8 et suivants,
- le code de l'urbanisme, l'article 151-4,
- le code de l'environnement, articles L 123-1 et suivants, L 123-9 et suivants, R123-1 à R123-46.
- .- la loi ALUR du 24 mars 2014 ;
- la loi Grenelle 2 du 12 juillet 2010.
- la loi SRU du 13 décembre 2000.

Compatibilité avec les documents supérieurs.

Les orientations fondamentales et stratégiques du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) et du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) ont été prises en compte pour l'élaboration du PLU.

Le Plan de Protection du Risque inondations (PPRi) est compatible avec le Plan de Gestion du Risque Inondations (PGRI).

Le PLU est compatible avec le programme local d'habitat intercommunal.

Le PLU est également compatible avec le SCOT du biterrois, en effet :

- le projet de PLU prévoit la reconquête des espaces déjà urbanisés, notamment le centre-village.
- il prévoit la valorisation et la préservation des espaces agricoles ainsi que la protection du patrimoine du village.
- il prévoit la densification des espaces déjà urbanisés.
- il maîtrise la consommation foncière en matière d'habitat et d'activités.
- il prévoit d'améliorer la qualité des entrées de ville.
- il favorise une urbanisation qui recherche la qualité architecturale et urbaine.

Le PLU est donc compatible avec tous les documents du niveau supérieur.

13) NATURE ET CARACTERISTIQUES DU PROJET

Le Plan Local d'Urbanisme

NEFFIES est un bourg rural en développement grâce à une croissance démographique lente mais continue

C'est dans cet esprit qu'a été rédigé le PLU de cette commune.

Six orientations, celles du PADD, ont été retenues pour l'établissement du document :

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

Pour ce faire, définir un emplacement réservé sur une parcelle de la zone urbaine pour réaliser un projet d'ensemble et de mixité sociale qui propose une diversité de logements correspondant aux besoins des futurs acquéreurs.

Comblent les dents creuses pour respecter les objectifs du SCoT.

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

Parvenir aux 5% de logements sociaux conformément aux recommandations du SCoT.

3) Améliorer, sécuriser et organiser les déplacements et les stationnements.

Améliorer la circulation et le stationnement des véhicules, augmenter le confort des piétons et des cyclistes et prolonger les continuités pour relier les nouveaux quartiers.

4) Préserver la richesse patrimoniale de la commune.

Protéger les entités paysagères de la commune : ses Puech, sa garrigue, sa plaine agricole et viticole, ses espaces boisés classés, ses belvédères naturels et ses ruisseaux.

Réhabiliter le bâti ancien et rendre attractif le centre ancien, préserver les éléments remarquables (secteur de Trignan, la Fontaine avec la Marianne, les moulins, le pigeonnier etc) et adapter le règlement du PLU au centre ancien.

5) Prévoir une répartition équilibrée et adaptée des équipements et des services.

Réaménager les places Jean-Jaurès, Lieutenant Paul Gauffre, et du jeu de ballon. Redynamiser le centre bourg en favorisant les activités de proximité et les commerces. Réaliser un projet urbain au marché couvert pour créer

un espace public de qualité.

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

Etablir un projet agricole d'ensemble qui permette à tous de s'implanter, de se développer dans un cadre environnemental préservé.

Les objectifs du PLU:

- Une urbanisation contenue et conforme aux objectifs du SCOT.

Il a été recensé 38 dents creuses pour une superficie de 6,2 ha qui permettront la réalisation de 58 logements.

La réalisation d'un projet d'aménagement d'ensemble qui permettra de réaliser 29 logements en mixité sociale (50% de logements sociaux) sur une superficie de 1,33ha.

L'ensemble représentant 87 logements soit un potentiel de 200 habitants, ce qui correspond exactement aux prévisions d'évolution de NEFFIES jusqu'en 2025. (1,3 % par an).

Il est donc impossible d'ouvrir d'autres secteurs à l'urbanisation.

- Une évolution dans la consommation des espaces agricoles naturels et forestiers.

La superficie de l'ensemble de ces trois zones (A, N et EBC) n'a pas évolué entre POS et projet de PLU (1014,87 ha pour le POS et 1014, 28 ha pour le PLU). Mais la répartition entre les zones A et N a beaucoup évolué. 620 ha de zones A pour le POS et 370 pour le projet de PLU. Par contre 394 ha de zone N pour le POS et 642 pour le PLU. Les zones agricoles perdues ont été remplacées par des zones naturelles.

- La création d'axes et de zones de stationnement.

Pour offrir aux habitants du secteur de Couderous un réseau viaire adapté et pour répondre aux problèmes de stationnement, il est prévu l'élargissement du chemin des Gessières et la création d'une voie le long du ruisseau des Claux et 3 zones de stationnements (cimetière et centre village)

Avis du Commissaire-enquêteur

C'est un PLU qui en première approche est ambitieux mais réaliste; il n'est pas consommateur d'espaces agricoles ou naturels, prévoit une croissance démographique modérée et raisonnable et une densification dans les secteurs déjà bâtis ; il est compatible avec les orientations du SCOT du biterrois.

14) COMPOSITION DU DOSSIER

Il comprend deux dossiers :

Un dossier principal concernant le PLU de NEFFIES arrêté avec les pièces:

- L'arrêté 182/2018 du 02 août 2018 du président de la Communauté de Communes Les Avants-Monts prescrivant les modalités l'enquête publique relative au PLU de NEFFIES.
- L'extrait du registre des délibérations N°2017082 du 19 décembre 2017 arrêtant le projet de révision générale du POS-transformation en Plan Local d'Urbanisme.
- Le rapport de présentation,
- Le projet d'aménagement et de développement durables,
- Les orientations d'aménagement et de programmation,
- Le règlement,
- Le zonage du territoire, plan au 1/5000°
- Le zonage bourg, plan au 1/2000°
- Les annexes :
 - Arrêté préfectoral portant approbation du PPRi ;
 - Règlement et cartographies du PPRi ;
 - Liste des emplacements réservés ;
 - Liste des EBC (Espaces Boisés Classés) ;
 - Risques ;
 - Obligation légale de débroussaillage ;
 - Sismicité ;
 - Retrait, gonflement des argiles ;
 - Exposition au plomb ;
 - Les vestiges archéologiques ;
 - Inventaire du petit patrimoine ;
 - Annexes sanitaires ;
 - Annexes sanitaires- contrôle des Hydratants ;
 - Annexes sanitaires- Courrier et Convention du SIEVH.

Un dossier secondaire contenant les pièces suivantes :

- Une notice de présentation.
- Des documents administratifs (4).
- Les avis des personnes publiques (7).
- L'information sur l'absence d'avis de l'autorité environnementale de la région OCCITANIE sur le Plan Local d'Urbanisme arrêté de la commune de NEFFIES, en date du

20 mai 2018 (MRAe).

- La notice de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF)
- Des comptes rendus de réunion de présentation (10).
- Le compte-rendu de la réunion publique du 12 février 2016.
- Des courriers divers (3)

Le dossier est conforme à la réglementation en vigueur. Il est clair, précis et accessible à tous.

Le présent rapport traite de l'organisation de la procédure, de l'examen des observations recueillies, des avis des personnes publiques associées et des réponses aux questions du procès-verbal de synthèse.

* * *

2) ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

21) Prescriptions et modalités de l'enquête :

Par décision n° E18000080/34 du 1^{er} juin 2018 de Madame le Président du Tribunal administratif de Montpellier, j'ai été désigné en qualité de commissaire-enquêteur pour mener l'enquête publique (Annexe 1) sur l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de NEFFIES.

Par arrêté N°182/2018 de Monsieur le Président de la Communauté de Communes Les Avants-Monts les modalités de l'enquête publique ont été arrêtées. (Annexe 2).

Elle s'est déroulée conformément à l'arrêté du 10 septembre au 11 octobre 2018 et j'ai assuré les permanences suivantes :

- Lundi 10 septembre de 8h30 à 11h30.
- Mardi 25 septembre de 8h30 à 11h30.
- Jeudi 11 octobre de 8h30 à 11h30.

22) - Publicité de l'enquête :

L'information concernant l'enquête publique a été mise en place dans la commune le vendredi 24 août 2018 soit 17 jours avant le début de l'enquête :

- Par voie d'affichage :
 - Panneau d'affichage situé à l'entrée de la mairie,
 - Panneau d'affichage dans le hall de la mairie,
 - Panneau d'affichage situé à l'entrée de l'école,
 - Panneau d'affichage situé sur l'avenue de la gare au pont de la Marelle,
 - Panneau d'affichage situé montée des remparts (sous le bistrot

l'Escampette,)

- Panneau d'affichage situé au niveau du siège de la communauté de communes Les Avants Monts,

Un procès-verbal d'affichage en date du 15 octobre 2018 est donné en annexe 3.

Le commissaire-enquêteur a contrôlé l'affichage et photographié les panneaux le 24 août de 15h à 16h les 10 et 25 septembre après la permanence et le 11 octobre avant la permanence.

. Toutes les affiches étaient conformes à la réglementation, posées sur des panneaux ou collées sur des vitres et bien visibles. Aucun incident n'est à signaler du 24 août au 11 octobre inclus.

- Sur les sites Internet

de la commune de NEFFIES à l'adresse suivante : <http://www.neffies.fr/fr/accueil.php> et sur le site internet de la Communauté de Commune Les Avants-Monts à l'adresse : www.avant-monts.fr/.

Sur ces deux sites, la population pouvait consulter le dossier et donner un avis sur la messagerie associée. Le commissaire-enquêteur recevait les avis ou questions au fur et à mesure où ils étaient arrivés en messagerie. Le site de la Communauté de Communes a été activé le vendredi 24 août et celui de NEFFIES le lundi 27 août. Le commissaire enquêteur les a contrôlés plusieurs fois entre le 24 août et le 11 octobre.

Le site Internet de la commune et de la Communauté de Communes ainsi que la messagerie sont restés actifs toute la durée de l'enquête.

Avis du commissaire-enquêteur.

On peut noter que la commune et la Communauté de Communes ont fait un effort particulièrement notable pour l'information de la population.

L'arrêté municipal a été publié dans la presse aux dates suivantes :

- | | | | | | |
|--------------------------|-----------------------|----|----|-----------|------|
| • Midi-Libre : | 1 ^{er} avis | le | 26 | août | 2018 |
| | 2 ^{ème} avis | le | 16 | septembre | 2018 |
| • La Marseillaise | 1 ^{er} avis | le | 24 | août | 2018 |

Ces publications ont été visées par le commissaire-enquêteur et insérées dans le dossier d'enquête.

23) Déroulement de l'enquête :

Le 1^{er} juin 2018, j'ai été désigné par madame le président du tribunal administratif pour l'enquête de NEFFIES concernant l'élaboration du PLU du village.

J'ai immédiatement pris contact avec Madame PARIZEL, responsable du service urbanisme de la Communauté de Communes Les Avants-Monts qui gère l'urbanisme de NEFFIES.

Le 25 juin, je me suis rendu à Magalas, siège de la communauté de commune Les Avants-Monts pour récupérer le dossier et prendre en compte l'enquête.

Le 5 juillet, je me suis rendu à NEFFIES pour découvrir le village et prendre contact avec Madame Nicolas chargée de suivre les modalités pratiques de l'enquête en mairie de NEFFIES.

A 18 heures j'ai rencontré Monsieur Jean-Marie GUILHAUMON, maire de NEFFIES qui m'a fait part de ses orientations concernant le PLU de son village et qui m'a donné quelques informations complémentaires.

Le 24 août dans l'après-midi j'ai contrôlé l'affichage qui avait été mis en place le matin. Toutes les affiches étaient en place.

Le 10 septembre, j'ai assuré ma première permanence conformément à l'arrêté du président de la communauté de commune, puis j'ai vérifié l'affichage. En début d'après-midi j'ai signé le registre mis en place au siège de la Communauté de Communes à Magalas et me suis entretenu avec Madame PARIZEL.

Le 25 septembre, j'ai assuré ma deuxième permanence en mairie de NEFFIES, puis j'ai vérifié l'affichage. En début d'après-midi, je me suis rendu à la Communauté de Communes pour signer le registre et faire le point avec Madame PARIZEL.

Le 11 octobre, après une dernière vérification de l'affichage, j'ai assuré ma troisième permanence en mairie de NEFFIES. A 11h30 j'ai clôturé l'enquête à NEFFIES et à 13h30 à MAGALAS.

Le vendredi 12 octobre, j'ai adressé à Monsieur le président de la Communauté de Communes et à Monsieur le Maire de NEFFIES le procès-

verbal de synthèse et j'ai posé quelques questions pour faciliter mon avis.
(Annexe 4)

Le 22 octobre 2018, j'ai reçu les réponses aux questions qui ont été posées dans le procès-verbal de synthèse

Le lundi 12 novembre, j'ai remis mon rapport à Mr le président de la Communauté de Communes Les Avants-Monts, à Mr le Maire de NEFFIES, au tribunal administratif et à la sous-préfecture de l'Hérault à Béziers.

Les dossiers et les registres d'enquête ont été côtés et paraphés par mes soins et mis à la disposition du public.

24) Climat de l'enquête

L'enquête s'est déroulée dans un climat serein.

L'accueil à la mairie de NEFFIES a été particulièrement chaleureux et les personnels ont laissé le commissaire-enquêteur travailler en toute liberté, indépendance et sérénité. Les permanences ont été tenues dans un bureau voisin de celui de Monsieur le Maire au 1^{er} étage de la mairie. Un second bureau était prévu au rez de chaussée pour recevoir les personnes à mobilité réduite, ce qui n'a pas été le cas.

Aucun incident n'est à signaler pendant cette enquête, qui a mobilisé une vingtaine de personnes.

25) Clôture de l'enquête

Le registre d'enquête a été clos à la Mairie de NEFFIES par le commissaire-enquêteur le 11 octobre à 11h30 et à la Communauté de Commune à 13h30.

26) Relation comptable des observations

Le commissaire-enquêteur a reçu au cours des trois permanences treize personnes, dont certaines plusieurs fois ; elles ont inscrit quatorze commentaires sur le registre.

Le commissaire enquêteur a également reçu pendant l'enquête un courrier, lettre recommandée avec accusé de réception, de la part des celliers du vent, négociant en vin à NEFFIES. Le commissaire-enquêteur a également reçu via la boîte mails mise en place pour l'enquête par la communauté de communes, trois messages auxquels il a répondu après la fin de l'enquête. Il s'agit de personnes n'habitant pas NEFFIES ou ne venant au village que rarement.

*

*

*

3) ANALYSE DES OBSERVATIONS

31) ANALYSE DE L'OBJET DE L'ENQUÊTE

311) Objet de l'enquête

C'est une enquête relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) du village de NEFFIES.

32) EXAMEN DES OBSERVATIONS

321) Le registre de concertation

Un registre de concertation a été ouvert suite à la réunion publique en février 2016.

Deux personnes, Monsieur Alain Barthe, président de l'association UrbaNef, et Monsieur Raymond Martin ont utilisé ce registre de concertation pour faire passer leur message. Tous deux sont des opposants viscéraux au Maire et à son équipe et reprochent tout ce qui est fait, insinuant même la mauvaise foi de l'équipe dirigeante et le refus de les écouter. Leur attitude est proche du harcèlement ou de la « marteau-thérapie ».

Ils ont saisi l'enquête publique pour poursuivre leur action ne laissant que peu de temps à la population pour exprimer des demandes légitimes. Leurs discours sont toujours les mêmes et ne visent qu'à fragiliser ou déstabiliser Monsieur le Maire de NEFFIES.

Trois autres personnes, Mr Guionnet, Mr Astruc et Mr Gilles ont fait une demande pour la viabilisation de leur terrain. Le commissaire-enquêteur était prêt à les recevoir pour répondre à leur attente.

322) Avis des personnes publiques.

La mairie de NEFFIES a adressé aux personnes publiques associées (PPA) le 16 février 2018 par mail le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme..

Liste des PPA à qui le projet a été adressé :

- Préfecture de l'Hérault ;
- DDTM Direction départementale des territoires et de la mer.
- Le conseil régional Occitanie ;

- Le département de l'Hérault ;
- Le SCOT du biterrois ;
- La chambre d'Agriculture ;
- L'agence régionale de santé Occitanie (ARS)
- L'Union Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP) ;
- L'institut national de l'origine et de la qualité de l'Occitanie (INAO) ;
- L'Office national des Forêts de Montpellier (ONF);
- La Direction Régionale des Affaires Culturelles de Montpellier (DRAC) ;
- La Direction Régionale Environnement Aménagement et Logement (DREAL) de Montpellier ;
- La Chambre de Commerce et de l'Industrie Béziers Saint Pons ;
- La Chambre des Métiers et de l'Artisanat de Béziers ;
- La Communauté de Communes Les Avants-Monts ;
- Mairie de Roujan ;
- Mairie de Vailhan ;
- Mairie de Fontes ;
- Mairie de Cabrières ;
- Mairie de Caux ;
- Le Service Départemental d'Incendies et de Secours (SDIS)
- Réseau Transport d'Electricité de Marseille

Réponses parvenues dans les délais :

- La DDTM qui a adressé l'avis de synthèse des services de l'état ;
- La Chambre d'Agriculture de l'Hérault ;
- Le département de l'Hérault ;
- L'ARS.
- L'UDAP ;
- L'INAO ;
- La DRAC.
- La DREAL Occitanie ;
- La mairie de Cabrières.

Les autres organismes n'ont pas répondu, leur avis est réputé favorable.

3211) Avis de synthèse des services de l'état adressé par la Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM) par document en date du 9 avril 2018 (Annexe 7)

Les services de l'état sont favorables au projet de PLU du village de NEFFIES sous réserve que quelques points soient pris en compte :

Les points qu'il faut impérativement modifier :

Prise en compte du risque inondations :

1. Dans les secteurs susceptibles d'être inondés en cas de crue exceptionnelle (lit majeur)
2. Interdire toutes constructions stratégiques ou vulnérables et imposer un vide sanitaire de 50 cm.
3. Pour les cours d'eau non pris en compte dans le PPRI imposer une bande inconstructible de 20 m de part et d'autre du cours d'eau.

Le PLU doit être compatible avec les objectifs du PGRI et les orientations fondamentales de ce document pour la réduction de la vulnérabilité.

Le rapport de présentation doit être modifié en ce sens.

Enfin il convient de corriger une erreur dans l'ensemble du dossier, mettre bassin versant de la Payne et non celui de l'Alzon et des Seynes.

Prise en compte du risque mouvement de terrain :

Le projet de PLU ne mentionne pas le risque d'effondrement ni son incidence éventuelle.

Il faudra modifier le rapport de présentation dans ce sens.

Alimentation en eau potable.

Le PADD doit mentionner dans l'orientation N° 6 « prévoir une répartition équilibrée et adaptée des équipements et services pour l'alimentation en eau potable ».

Points à améliorer :

- **La projection démographique et la consommation d'espace.**

Le village compte 1120 habitants et pourrait atteindre 1225 en 2025 soit 105 habitants de plus qu'aujourd'hui si l'on se réfère au taux de croissance fixé par le SCOT du biterrois. Rapporté à la taille moyenne des foyers, soit 2,3 habitants par foyer cela correspond à 45 logements.

Avis du commissaire-enquêteur.

Les objectifs 2012/2025 prévoyaient une augmentation de 200 habitants soit 87 logements. Après 6 années, soit presque à mi-parcours la commune a réalisé une quarantaine de logements ce qui correspond

à sa progression.

- **Les réseaux d'assainissement.**

La station d'épuration est en mesure d'assurer une charge d'environ 1200 EH (équivalent habitants). Les annexes sanitaires estiment que la STEP (station d'épuration des eaux usées) peut recevoir la charge de 1387 personnes en période estivale.

Il faut donc mettre à jour les documents qui annoncent une capacité nominale de 1800 EH.

- **La rédaction du règlement.**

Une dizaine de points sont à revoir dans le règlement :

Les espaces boisés classés (EBC).

Les dispositions aux éléments bâtis identifiés.

Le logement de l'exploitant.

L'extension des habitations en zone N.

Les implantations photovoltaïques.

Le logement en zone N2.

- **Plan de zonage.**

Quelques points sont à reprendre dans le plan de zonage : noter la zone IAU (parking du cimetière), faire apparaître les constructions en zone A et délimiter le secteur OAP.

- Justification du plan de zonage en particulier au nord de la commune le long du ruisseau Caylus, zonage A0 aurait été préférable à A.

- Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD)

Il doit prévoir des objectifs chiffrés en matière de consommation d'espaces et faire l'objet de corrections pour que la cohérence entre le PADD et le PLU soit totale.

- **Les annexes du PLU.**

Il faut supprimer la liste des lotissements dont les règles d'urbanisme ont été maintenues.

- **Les obligations de débroussaillage (OLD).**

La liste des parcelles soumises à OLD doit être ajoutée.

- **Le schéma régional du climat de l'air et de l'énergie (SRCAE).**

Le SRCAE a été annulé en novembre 2017 par la cour administrative de

Marseille. Il faut le noter sur le PLU.

- **Quelques erreurs à rectifier.**

Le plan de déplacement urbain (PDU) doit être retiré du PLU. Il faut mettre à jour les informations relatives aux EPCI et actualiser les articles du code de l'urbanisme du résumé non technique, ainsi que les informations relatives à la communauté de commune Les Avants Monts. Enfin la somme des surfaces des EBC doit être identique dans le rapport de présentation que dans le reste du document.

3212) La Chambre d'Agriculture de l'Hérault, document du 13 avril 2018 (Annexe 9 appendice 1).

La chambre d'agriculture a émis un avis défavorable au projet de PLU du village de NEFFIES.

Elle souhaite que la réglementation soit moins contraignante pour la zone agricole afin de favoriser son développement : extension des bâtiments d'exploitations agricoles, développement des exploitations existantes, **réduction de la zone A0**, zone stricte interdisant toute construction et privilégiant l'activité agricole, **au profit de la zone A**, zone agricole. Enfin la chambre d'agriculture demande que des compléments soient apportés dans la rédaction du règlement.

3213) Le département de l'Hérault. Document du 20 juin 2017 (Annexe 9 appendice 2)

La Direction Générale des Services du département de l'Hérault émet un avis favorable au projet de PLU de la commune de NEFFIES.

Concernant la voirie, le département note que les zones prévues pour l'urbanisation (ER1 et dents creuses) sont reliées aux axes départementaux, mais il faudra une connexion avec le RD15 pour l'OAP.

Concernant le collège de Roujan où sont scolarisés les jeunes de NEFFIES, sa capacité est suffisante jusqu'en 2025.

Concernant la gestion économe du foncier, le département note avec satisfaction que la commune a diminué de 50% la zone à urbaniser en faisant effort sur les dents creuses (75% du parc). La gestion du foncier est optimisée par une densité de 29 logements à l'hectare pour l'opération

d'ensemble.

Concernant le foncier agricole, le département note la qualité du diagnostic agricole qui aurait pu faire des préconisations pour le maintien des activités agricoles.

Concernant le logement social, le département note l'effort de la commune pour s'approcher du taux de 5% de logements sociaux préconisé par le SCOT du biterrois. La commune passera de 11 à 25 logements sociaux.

Concernant la mobilité, le département constate que des cheminements doux (pour cyclistes) sont prévus en parallèle des voies des véhicules à moteur, mais il faut le faire figurer sur le dossier.

Le stationnement a bien été pris en compte et en quantité suffisante (deux places par logement).

Concernant l'eau et l'assainissement, le rapport indique une ressource en eau suffisante (2 forages) et la station d'assainissement d'une capacité de 1800 EQH, soit plus que la population estivale.

3214) L'Agence Régionale de Santé. Document du 15 mai 2017 (Annexe 9 appendice 3)

A l'horizon 2025 la commune devrait avoir un peu moins de 1300 habitants ce qui correspond à un besoin en eau de 360 m³/jour et 600 m³ en période de pointe. Les deux forages qui alimentent la commune seront juste suffisants surtout en période de sécheresse importante où il faudra solliciter le Syndicat Intercommunal des Eaux de la Vallée de l'Hérault (SIEVH).

L'agence Régionale de santé demande à la commune de s'assurer auprès du syndicat qu'il sera capable d'assurer l'approvisionnement en eau et de programmer les travaux en fonction.

L'ARS est favorable au projet de PLU si le problème de l'alimentation en eau potable est résolu avant l'approbation.

3215) L'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine du 7 mars 2018 (Annexe 9 appendice 6)

L'UDAP ne formule aucune observation concernant le projet de PLU.

3216) L'Institut territorial de l'Origine et de la Qualité du 28 mars 2018 (Annexe 9 appendice 5)

L'INAO ne formule aucune objection sur le projet de PLU de la commune de NEFFIES. Il n'a aucune incidence sur les AOP (appellation origine contrôlée) et les IGP (indication géographique protégée) concernées et les secteurs concernés par l'urbanisation ne consomment pas de terres

agricoles.

3217) La Mission Régionale d'autorité environnementale Document du 20 mai 2018 (Annexe 9 appendice 9)

L'autorité environnementale n'a pas émis d'observation dans les trois mois suivant l'envoi du document, son avis est donc réputé favorable.

3218) La mairie de Cabrières Document du 19 février 2018 (Annexe 9 appendice 8)

Message d'accusé de réception.

3219) Avis de la direction régionale des affaires culturelles du 3 mai 2017 (Annexe 9 appendice 7)

La direction régionale des affaires culturelles ne fait aucune observations sur le projet de PLU de NEFFIES.

3220) Avis du SCOT du biterrois du 16 février 2018 (Annexe 9 appendice 7).

Le SCOT du biterrois a adressé à la commune des observations qui ont été prises en compte. En conséquence le Syndicat Mixte a émis un avis favorable sur la procédure d'élaboration du PLU de la commune de NEFFIES.

Cependant le SCOT estime que le zonage du stade n'est pas adapté à sa destination et demande une justification.

Avis du commissaire-enquêteur sur l'ensemble des avis des PPA.

Quelques points sont à reprendre mais globalement les PPA en dehors de la Chambre d'Agriculture sont favorables au projet de PLU

322) Observations de la population de NEFFIES

Monsieur Eric Mauri possède 6 parcelles au Couderous N° 323, 458, 459 et 461 classées en A0 et les parcelles 460 et 462 classées en N. Il demande leur classement en A pour favoriser le développement de son exploitation agricole.

Il fait en outre remarquer que le document de présentation comporte une

erreur concernant sa situation de famille : il a trois enfants susceptibles de reprendre l'exploitation agricole.

Monsieur Follana Julien possède 5 parcelles à proximité de celles de Monsieur Morin, N°372, 373, 374, 375 et 376. Elles sont classées en A0 pour trois et en N pour deux. La parcelle 376 est une ancienne décharge qu'il compte réhabiliter. Il a acheté ce terrain par prêt professionnel et il est noté sur l'acte notarié que cet achat est dans un but d'installation agricole. Il compte installer une oliveraie et un moulin à huile. Il demande le classement de ses parcelles en A.

Avis du commissaire-enquêteur sur ces deux demandes.

Les demandes de Monsieur Mauri et de Monsieur Follana sont légitimes. La Chambre d'Agriculture estime qu'il y a trop de zone A0 et qu'il convient de les réduire. Tous deux veulent créer ou étendre et valoriser leur domaine agricole. J'émetts un avis favorable à ces demandes sous certaines limites :

Pour Monsieur Éric Mauri : passage des parcelles 323, 458, 459 et 461 en A et maintien en N des parcelles 460 et 462.

Pour Monsieur Follana Julien : passer en A les parcelles 372, 373 et 374 et maintenir en N les parcelles 375 et 376.

Madame Galy Danielle et Monsieur Galy Bernard demandent le classement de la parcelle B540 prévue en N et le classement de la parcelle E594 prévue en A0 en U

Une réponse négative leur a été donnée. Le passage de N en U ou de A0 en U n'est pas possible. Ils ne sont pas agriculteurs et leur seule intention est d'avoir un terrain urbanisable pour construire.

Lettre de Madame Saplana qui n'habite pas Neffies pour le moment reçue le 3 octobre 2018 par mail.

N'habitant pas Néffies en résidence principale je n'ai pas eu connaissance des dates de l'enquête publique. Il y a plus d'un an j'avais envoyé un courrier à l'intention du « Commissaire Enquêteur » aux bons soins de MR le Maire à l'occasion de la révision du P.L.U. mais je ne sais s'il vous est parvenu.

J'habiterai de manière définitive Neffies au 1er avril 2019 à la retraite de mon mari au 8 rue St Alban au cœur du village .

Depuis 1980 je suis propriétaire d'un lot composé d'une maison et d'un terrain .Il est situé à Pioch Rastel parcelle 17 (2a 65 ca) et 18 (9a 90 ca) matrice cadastrale de 1986. Il est enclavé ainsi que les parcelles qui le jouxtent :20 ,19 appartenant à Mme Nicole Carrière et 16 ,15 à Mr Combes . Un certificat du 29 décembre 1987 précise que ces parcelles sont constructibles mais non viabilisées . Depuis 1980 j'ai essayé d'obtenir le droit de passage auprès de Mme Roman, fille de Mme Lebras parcelle 634 aujourd'hui revendu. Je suis allée en justice de 1982 à 1997 et la Cour d' Appel de Montpellier m'a déboutée arguant qu'il était desservi par un chemin dit de '4 pans' qui commençait à l'angle de la propriété de Mr Doan (chemin de Vailhan) qui n'existe plus depuis cette époque .

J'ai rencontré Mme Carrière favorable comme moi et Mr Combes à la vente de nos terrains.

Ayant lu dans le dossier de Révision du P.L.U que Neffies était dans l'obligation légale du S.C.O.T. de Béziers d'avoir 5 pour cent de logements sociaux et était à la recherche de terrains et d'identification de « dents-creuses » il y avait une concordance à étudier car les 3 terrains réunis couvrent une superficie non négligeable . Elle entre dans les objectifs du P.A.D.D. de lutte contre l'étalement urbain puisqu'au cœur d'un zone déjà urbanisée.

Je souhaite donc un examen attentif de ces terrains, de ma demande de classification dans le P.L.U. permettant leur désenclavement et leur vente pour la construction de logements.

Avis du commissaire-enquêteur.

Les six terrains dont parle Madame Saplana sont en zone Uc, donc en zone d'habitat de moyenne densité constituée de constructions individuelles isolées.

Mais ces parcelles sont enclavées et ne sont pas accessibles car il n'y a pas de chemin. Par ailleurs elles ne sont pas viabilisées. Les

propriétaires devraient chercher une solution pour désenclaver ces terrains situés dans la première périphérie du village ; ils pourraient ainsi envisager construire sur ces parcelles.

Lettre des Celliers du Vent reçue le 5 octobre 2010.

Je viens de prendre connaissance de la révision générale du PLU de la commune de NEFFIES

Notre société de négoce de vins, Les Celliers du Vent est propriétaire de l'ancienne cave coopérative et des terrains attenants, parcelles section E 829, 831, 632, 672 et 833.

Les Celliers du Vent est classé ICPE (installation classée pour la protection de l'environnement) au titre de la rubrique 2251, préparation et conditionnement des vins.

L'ensemble des parcelles fait l'objet de cet enregistrement ICPE. Or dans le projet de PLU, il est noté qu'aucune ICPE n'est répertoriée sur la commune. Pourtant le POS du 20 juin 1988 faisait apparaître que les ICPE à caractère agricole étaient autorisées.

Par ailleurs les parcelles vont se trouver dans deux zones différentes :

829, 831, 632 et 672 en zone UE

833 EN ZONE A0 dont le règlement interdit toute construction nouvelle y compris agricole.

Ces éléments appellent de notre part les remarques suivantes :

-il nous paraît important que le règlement du nouveau PLU et des zones UE et A0 dans lesquelles nous allons nous implanter, autorise de manière explicite les ICPE à caractère agricole ou du moins celles répondant à notre activité.

-il nous paraît aussi important que toutes nos parcelles se retrouvent dans une même zone : la parcelle 833 sur laquelle est implanté notre chai qui fait partie intégrante de notre activité ne peut pas se trouver en zone agricole. A défaut le règlement des zones UE et A0 devrait être à minima homogène et devrait autoriser les ICPE et les extensions liées à leur activité.

Avis du commissaire-enquêteur

Cette demande a fait l'objet d'une question à la Communauté de Commune en raison de sa complexité. La réponse est donnée en page 39.

Mail de Monsieur NICTERWITZ reçu le 7 octobre 2018.

Venant d'apprendre que la commune de Neffiès est en pleine modification concernant son Plan Local d'Urbanisme. Nous vous adressons par la présente notre demande de modification de zonage concernant nos parcelles cadastrées :

- * E 367 Lieudit CANTEMERLES*
- * E 368 Lieudit CANTEMERLES*
- * E 491 Lieudit LA GRANGASSE*

Nous souhaitons que nos parcelles deviennent constructibles. En espérant que nos demandes soient prises en considération, nous nous tenons à votre disposition pour vous fournir toutes précisions nécessaires.

Avis du commissaire-enquêteur.

Les trois zones citées par Monsieur Nichterwitz sont situées en zone N (naturelle) assez loin du cœur du village; afin d'éviter le mitage et le coût exorbitant d'une viabilisation, elles ne peuvent obtenir un autre classement.

Mail de Monsieur ESTORDEUR

Je me réfère au rapport de présentation. Vous mentionnez que les emplacements « réservés » sont destinés à de futurs parkings : le terrain « réservé » n°5, sis avenue de Fontès, 16 et cadastré Section CN n°419 appartient à feu Mr et Mme Pirard-Maitre (mes parents) dont la succession est actuellement gérée par Me Peitavy de Gabian.

Pourriez-vous me faire savoir pourquoi la commune de Neffies

veut s'approprier unilatéralement ce terrain ?

Avis du commissaire enquêteur :

Monsieur et Madame Pirard-Maitre, ex propriétaires du terrain, sont décédés et la succession a été confiée à Maître Peitavy car il n'y avait pas de descendants connus.

Maintenant que Monsieur Estordeur s'est manifesté, la commune va prendre langue avec lui pour acheter ce terrain et en faire un parking indispensable dans ce secteur.

Avis d'un habitant

Un monsieur qui n'a pas laissé ses coordonnées et qui est venu en dehors des permanences estime que faire un parking au centre du village va créer beaucoup de nuisances (bruits et pollution)

Avis du commissaire-enquêteur

La circulation au cœur du village est très difficile et le stationnement encore plus. Je pense que les trois parkings qui sont prévus dans le projet de PLU sont une nécessité absolue.

Avis de Monsieur Jérôme le BEL

Monsieur Le Bel pense que le projet de PLU est un bon document d'urbanisme, complet et équilibré. Il met en valeur les spécificités et les qualités de la commune. Les projets inscrits dans le PLU sont peu nombreux mais utiles, intéressants pour le développement de la commune et le bien être des Neffiessois.

Demande de Monsieur et Madame Gottis

Ils possèdent plusieurs parcelles à NEFFIES et demandent :

- 1) Que les parcelles 608, 91, 95, 98,89 et 88 entrent dans le PLU en tant que zone constructible.
- 2) Que leurs parcelles 235, 430, 236, 237, 486, 238 soient classées en A plutôt qu'en A0
- 3) Qu'une petite partie de leurs parcelles 554 et 553 ne fasse pas l'objet d'une réservation pour une voirie.

Avis du commissaire-enquêteur

Point N°1 : Les six parcelles sont situées au sud du village de NEFFIES et constituent des terres d'une grande qualité agricole. Il paraît difficile de les viabiliser pour en faire des logements, c'est la raison de leur classement en A0, zone agricole stricte.

Point N°2 : les parcelles sont situées à l'Est-est-sud du village et en sont relativement éloignées. Monsieur et Madame Gottis ne sont pas agriculteurs il n'y a donc aucune raison pour changer le classement de leurs parcelles.

Point N°3 : la mairie n'a pas contacté Monsieur et Madame GOTTIS pour faire une réservation en limite de leurs parcelles 553 et 554, elle en convient. Si cela a été prévu dans le PLU c'est pour se réserver dans un très lointain avenir la possibilité de faire un axe longeant le ruisseau et leurs parcelles. Il est évident qu'avant toute démarche la mairie prendra langue avec les propriétaires du terrain.

Demande de Monsieur Bruno ASTRUC

Monsieur Astruc demande que ses parcelles E 700 et E552 situées au sud-sud-est du village et qui sont placées en A0 (agricole stricte) soient classées en A (agricole) parce que ce classement est non adapté et gênant.

Avis du commissaire-enquêteur

Les deux parcelles sont bordées à leur Nord par le ruisseau des Claux le long duquel est prévue dans le futur la création d'un axe (emplacement réservé N°2).

Le projet de PLU prévoit le classement en A0 pour qu'il n'y ait aucune urbanisation dans ce secteur avant la réalisation de l'axe.

Avis de Monsieur Martin

Monsieur Martin, conseiller municipal d'opposition, reproche à Monsieur le Maire d'avoir arrêté sans concertation le projet de Sénioriales prévu au PLU et d'avoir alerté les principaux intéressés tardivement.

Il reproche également que la concertation n'a pas eu lieu et que ses

propositions n'ont pas été présentées au vote des élus.

Avis du commissaire-enquêteur

Il y a un différend important entre Monsieur Martin et Monsieur Maire de NEFFIES. Difficile de savoir où est la vérité. Cependant on peut noter que la concertation a eu lieu et que Monsieur Martin s'est largement épanché sur le cahier prévu à cet effet. Concernant l'annulation de séniariales, cela a fait l'objet d'une question dont la réponse est en page 37.

Mail de Paola et Thomas Deltour

Monsieur et Madame Deltour demandent à ce que leur parcelle E 579 située au Pioch Moussalou devienne constructible.

Avis du commissaire-enquêteur

La parcelle E 579 est classée en zone naturelle (N) et n'a aucune chance dans l'immédiat de devenir constructible.

Demande de Monsieur Guionnet Thierry

Les parcelles D136 et 450 de Monsieur Guionnet sont classées A0. Il demande leur classement en A.

Avis du commissaire-enquêteur

Monsieur Guionnet possède deux parcelles situées au sud du village ; la parcelle 450 qui serait une vigne qui est classée A0 et la parcelle 136, qui comprend un hangar agricole et une villa, également classée en A0. La demande de classement en A de la parcelle 136 aurait pour but de construire un deuxième logement sur cet espace agricole pour la grand-mère qui vit dans le village.

L'éventuel passage de A0 en A ne doit avoir qu'un caractère purement agricole pour les besoins de l'exploitation agricole, ce qui ne semble pas être le cas, même si Monsieur Guionnet a réalisé la viabilisation de la parcelle.

J'é mets les plus grandes réserves quant à ce transfert de zonage d'autant que ces parcelles sont situées au sud du village où il y a les meilleures terres.

Demande de Monsieur Marc Eric

Monsieur Marc Eric demande le classement en A de ses parcelles A84, A85, A36 qui sont classées N. Il envisage l'achat des parcelles environnantes (88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95)

Avis du commissaire-enquêteur

Le passage de N à A n'est pas possible.

Demande de Monsieur Vélasco éleveur au Bousquet

Monsieur Vélasco est propriétaire de 12 parcelles au Bousquet où il est éleveur d'ovins (pour la viande). Toutes ses parcelles, des anciennes vignes sont classées en N (zone naturelle). Il vit sur place depuis 22 ans.

Sur la parcelle 182, il a son logement, ancien hangar qu'il a transformé en une maison de 140 mètres carrés sur deux niveaux.

Sur la parcelle 183, il a installé un tunnel pour les bêtes en cas de mauvaise météo.

Il demande que ses deux parcelles, 182 et 183 soient classées en A pour améliorer son exploitation d'élevage.

Avis du commissaire-enquêteur.

Monsieur Vélasco veut profiter de l'élaboration du PLU pour régulariser son exploitation d'élevage qu'il fait vivre depuis 22 ans. Les deux parcelles sont d'anciennes vignes qui ont été dans le passé classées agricoles.

Le tunnel qui sert d'abri aux bêtes est une installation précaire, il faudrait que Monsieur Vélasco fasse des travaux pour le bien être de son troupeau et l'amélioration de son exploitation.

La seule solution serait de passer la parcelle 183 de N à A pour régulariser son exploitation agricole.

Intervention de Monsieur Barthe

Monsieur Barthe s'est présenté trois fois à la permanence du commissaire-enquêteur, 1 heure à la première et deuxième permanence et vingt minutes à la troisième.

Son discours est toujours le même, dénigrer le projet de PLU et le

personnel de la mairie. Ses termes : incohérences, erreurs, dissimulations, arrangements entre amis, conflits d'intérêt, absence de concertation, trucage de l'appel d'offre pour le choix du bureau d'étude etc...le tout sans preuves tangibles.

Il a créé une association qui comprend une dizaine de membres dont le but semble être de faire valider le projet de PLU qu'il a concocté, évolution du village vers le sud, alors que le PLU la prévoit vers le Nord. A noter qu'il est propriétaire de terrains au sud du village.

Monsieur Barthe ne demande rien, il dénonce tout.

Avis du commissaire-enquêteur

Monsieur Barthe n'est pas crédible. On ne peut tenir compte de tout ce qu'il a dit et écrit, dont le résumé est dans le registre.

L'extension du village au sud est difficilement possible, car c'est au sud qu'il y a les meilleures terres agricoles.

Avis du commissaire-enquêteur sur l'ensemble des observations de la population :

Beaucoup de demandes de la part de la population de NEFFIES, mais ce sont toujours des demandes d'intérêt personnel.

Il n'y a aucune critique visant véritablement le PLU dans son ensemble sinon quelques critiques visant la nuisance des parkings.

33) Procès-verbal de synthèse adressé à Monsieur le président de la communauté de communes des Avants-Monts.

Le commissaire enquêteur a adressé le 12 octobre 2018 à Monsieur le Président de la communauté de commune des Avants-Monts et à Monsieur le Maire de NEFFIES un courrier pour leur rendre compte du déroulement de l'enquête et des observations émises par la population et leur poser quelques questions relatives à l'enquête pour permettre au commissaire-enquêteur d'émettre un avis plus objectif.

Le courrier est donné en annexe 4.

34) Réponses aux questions de la Communauté de Communes des Avants-Monts.

La Communauté de Communes des Avants-Monts a répondu aux questions du commissaire-enquêteur le lundi 23 octobre 2018. (Annexe 5)

Il avait souligné dans sa lettre d'envoi que les questions de la population traitaient de deux points particuliers, les demandes de transfert de zones A0 en zone A, mais aussi de demandes de classement en zones constructibles de zones N ou A.

Ces deux points ont fait l'objet d'une nouvelle analyse par les élus dans le respect des prescriptions du SCOT et de la Chambre d'Agriculture.

Il en ressort le maintien du zonage A0 sur la plaine Sud de la commune et un zonage en A ou Ai (zone agricole inondable) sur l'ensemble de toutes les autres parcelles agricoles situées sur le territoire communal.

341) Réponse aux questions

1) Demande de Monsieur Eric Mauri

Monsieur Eric MAURI est propriétaire des parcelles 323, 458, 459, 460, 461 et 462 situées au Coudérous. Elles sont classées en A0.

Il demande leur classement en A, pour développer son exploitation agricole.

Envisagez-vous d'accéder à sa demande ?

Par ailleurs il est précisé dans le rapport de présentation, page 27, que Monsieur Mauri n'a pas d'enfants, ce qui n'est pas le cas car il en a 3 et que son exploitation pourra perdurer.

Le rapport est à modifier en ce sens.

Réponse de la communauté de communes

Les parcelles 323 - 458 - 459 et 461 sont classés au PLU révisé en A0, les deux parcelles 460 et 462 en zone N.

Le classement en zone A0 a été défini à la suite de divers constats échangés avec les Elus :

- *Parcelles accessibles depuis l'avenue de la Resclauze, le chemin de Vailhan puis le chemin des Mines, utilisant des chemins étroits pouvant être difficiles d'accès à de longs véhicules.*
- *Problème de ruissellement lors des épisodes pluvieux : route immergée*

- *Un secteur où la topographie est escarpée.*
- *Aucun espace de retournement*



Une réflexion globale sur le secteur de Coudérous, amène toutefois les Elus à ne pas s'opposer au développement des activités agricoles présentes, tout en veillant à respecter les nouvelles édictées dans le règlement du PLU révisé.

Ainsi, les parcelles comprises dans le zonage A0 seront modifiées pour être classées en A. Toutefois les zones N resteront inchangées.

Les informations communiquées sur Monsieur Mauri ont été récupérées sur internet et auprès des Elus. Le rapport de présentation sera modifié selon les observations fournies. Néanmoins, la présence de 3 enfants ne signifie pas systématiquement une continuité de l'activité.

Quels âges ont-ils ? Quelles études ou activités exercent-

ils ?

Avis du commissaire-enquêteur

La communauté de communes accède en partie à la demande de Monsieur Eric Mauri. Ceci lui permettra de réaliser ses projets agricoles.

2) Demande de Monsieur Follana Julien

Monsieur Follana Julien est propriétaire de 5 parcelles, N°372,373, 374, 375 et 376 classées en A0 ou en N.

Il demande leur classement en A pour agrandir son exploitation agricole. Il est actuellement en formation et souhaite créer une oliveraie et un moulin à huile sur ses parcelles. (Une partie de sa propriété est déjà plantée d'oliviers).

Envisagez-vous d'accéder à sa demande ?

A noter qu'une partie de la parcelle 376 est une ancienne décharge que Monsieur FOLLANA va nettoyer.

Réponse de la Communauté de Communes.

La réponse est similaire à la précédente au niveau de l'analyse effectuée sur ce secteur, par les Elus.

Il faut toutefois veillez à respecter le caractère de la zone et les « Occupations et utilisations du sol soumise à des conditions particulières » - Article A2 du règlement du PLU, notamment au niveau des habitations :

EXTRAIT DU REGLEMENT REVISE

Caractère de la la zone :

La zone agricole, dite A, est à protéger et à mettre en valeur en raison du potentiel agronomique, biologique, paysager et de la valeur économique des sols reconnus.

La zone agricole A se décompose en plusieurs sous-secteurs :

- **Le secteur A ordinaire** correspond à la zone agricole standard. Sont autorisées les constructions ou installations nécessaires à l'exploitation agricole. Il est susceptible d'accueillir des projets de hangar agricole ou autres bâtiments d'exploitation et notamment dans le cadre d'une activité économique : la construction des bâtiments d'exploitation destinés au logement des animaux, au stockage des récoltes, du matériel agricole et les équipements nécessaires à l'exploitation, les constructions à usage d'habitation directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole ou à des équipements collectifs ou à des

services publics compatibles avec l'exercice d'une activité agricole ne portant pas atteinte à la sauvegarde des espaces agricoles et des paysages.

Sous réserve que le bâtiment ne soit pas positionné en zone d'aléa inondation fort ou modéré.

En secteur A et A_{aa} :

- Les habitations :

Les constructions nouvelles à usage d'habitation sont admises sous réserve des dispositions cumulatives suivantes :

- Qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
Sous réserve que le bâtiment ne soit pas implanté en zone d'aléa inondation fort ou modéré*
- Une seule construction à usage d'habitation par exploitation agricole et à condition qu'elle soit destinée aux personnes dont la présence permanente est nécessaire à l'activité agricole déjà existante ou en cours de création*
- De ne pas dépasser 200 m² de surface de plancher*
- De s'implanter en continuité afin de créer une unité bâtie s'intégrant dans une composition d'ensemble de l'espace paysager, adapté à l'environnement*
- D'une hauteur totale n'excédant 8,00 mètres*

Le classement des parcelles repérées en AO sera modifié en A. Celles en zones N restent inchangées.

Concernant l'ancienne décharge, s'agissant d'un sol pollué du fait d'anciens dépôts de déchets ménagers ou d'infiltration de substances polluantes, il appartient à son propriétaire lors du nettoyage de s'assurer de l'absence de risque de pollution pour la santé publique et l'environnement selon les modes d'interventions utilisés.

(Rappel de la circulaire du 08/02/07 relative aux sites et sols pollués - Modalités de gestion et de réaménagement des sites pollués)

Avis du commissaire-enquêteur

La communauté de Commune accède partiellement à la demande de

Monsieur Follana, ce qui lui permettra de réaliser son exploitation oléicole.

3) Question concernant l'approvisionnement en eau potable.

L'ARS précise que l'approvisionnement en eau potable en période de grande sécheresse dépend de la SIEVH.

Avez-vous sollicité le syndicat intercommunal pour obtenir la note de calcul et une attestation mentionnant qu'il pourra couvrir les besoins ?

Réponse de la communauté de Communes

Ce sujet a été traité dans son ensemble dans les annexes sanitaires et a d'ailleurs fait l'objet lors de l'examen conjoint avec les PPA de demande de précisions.

Ainsi le dossier d'enquête publique, dans son annexe 22 regroupe ainsi les pièces répondant à ces demandes.

Avis du commissaire-enquêteur

Conformément à la demande de l'ARS, une convention de vente en gros d'eau potable avec la commune de NEFFIES a été signée par le Syndicat Mixte de la Vallée de l'Hérault (SMEVH) le 19 octobre 2017 pour une durée de 10 ans. Le volume d'eau livré sera de 240 mètres cubes sans pouvoir dépasser 420 mètres cubes. Elle précise que les volumes pourront être portés à 600 mètres cubes en 2025. C'était une condition « sine qua non » de L'ARS avant une éventuelle approbation du projet de PLU.

4) Question concernant le passage de A0 EN A

La Chambre d'Agriculture demande le passage d'une partie des zones A0 en A pour favoriser le développement des exploitations.

Comment envisagez-vous de le faire ?

Lors des réunions de travail avec les PPA en dates du 17 mars 2016 et 16 décembre 2016, les points suivants ont été abordés notamment par le SCoT du biterrois - Monsieur K. MARAND et

la chambre d'agriculture - Claire CAZADE (absente lors de la 1^{ère} rencontre) :

- Le 17/03/16 - SCoT : Prendre en considération les éléments du DOG en pages 554 et suivantes sur l'orientation 1.4.2 « Préservation locale des espaces à fort potentiel économique et protection des espaces agricoles fragilisés » (DOG / Axe 1 : Préserver le socle environnemental du territoire), pour la plaine située au Sud de la commune.*
- Le 16/12/16 - SCoT : Conseille de justifier le classement en A0 en plaine en insistant sur l'aspect « Paysage » et les cônes de vision notamment depuis Roujan*
- Le 16/12/16 - Chambre d'agriculture : Demande de justifier le classement en zone A0, très étendu. Ce constat ne laissant que peu de place à l'installation de constructions agricoles → Demande de voir la possibilité d'étendre la zone A dans la plaine afin de favoriser la venue de projets agricoles.*
- Le 16/12/16 - Mme PARIZEL de la Communauté des Communes Avants-Monts : Attire l'attention au regard du zonage A0, sur les évolutions à venir notamment au niveau des PLUi ou le territoire sera considéré dans sa globalité avec des communes plus propices aux installations agricoles et d'autres plus orientées sur l'activité*
- Le 16/12/16 : Tous les PPA présents ont demandé de justifier et d'argumenter les zonages en A0.*

A la suite de ces demandes, un travail avec les Elus a été effectué sur le zonage pour diminuer les zones A0 au Nord de la zone urbanisée, tout en considérant la plaine implantée au Sud selon les données du DOG du SCoT du biterrois, comme zone agricole avec un impact paysager élevé.

A cela s'est ajouté des compléments au rapport de présentation :

- Paragraphe « Agriculture » : de la page 21 à 25*
- Paragraphe « Compatibilité du PLU avec le SCoT du Biterrois - Les grands objectifs - Justification des choix » : page 189 - AXE 1 « Préserver le socle environnemental du territoire »*

- Paragraphe « E. Motifs de la délimitation des zones »
- Les principes d'organisation du zonage - Les zones agricoles « zones A » : pages 202 à 205
- Résumé non technique : page 253

Le bilan ci-après témoigne de même de ce travail :

- Réunion du 16/12/16 : 548.34 ha de zone A0 pour une surface totale de zone A de 625.04 ha → soit 87.73%
- PLU révisé arrêté : 292.28 ha de zone A0 et A0i (inondable) pour une surface totale de zone A de 370.45 ha → soit 78.88% (A0 & A0i) et 69.06% (A0)

Malgré ce travail, la chambre d'agriculture n'a pas estimé suffisants ces compléments...

A cela s'ajoute un désaccord sur l'analyse de la plaine au Sud de la commune entre le SCoT et celle de la chambre d'agriculture au niveau de l'autorisation de construire dans ce secteur paysager.

Nonobstant ces constats, les Elus ont analysés à nouveau ce sujet et souhaitent conserver la plaine au Sud en zone A0, afin d'être compatible avec le SCoT du biterrois et repérer l'ensemble de toutes les autres parcelles agricoles sur le territoire communal en A ou Ai (zone agricole inondable), permettant ainsi un rééquilibrage comme demandé par la chambre d'agriculture.

Avis du commissaire-enquêteur

Le travail des élus a permis de trouver un compromis entre les demandes de la chambre d'agriculture et celles du SCOT du biterrois.

5) Question concernant la création d'une résidence Sénioriales.

Lors du premier projet de transformation de POS en PLU, il était envisagé de faire une résidence Sénioriales ; Pourquoi avoir abandonné ce projet ?

La procédure de Révision générale du PLU a été engagée à la suite des échanges avec les porteurs du projet d'une résidence « Les Sénioriales ». Les terrains concernés se localisés au lieu-dit Camp Gode (section D parcelles 437, 41, 42, 47 & 48) classés au POS en zone agricole.

Cette réalisation permettait la construction d'une cinquantaine de logements et des services associés sur une superficie d'environ 2.38 ha.

Après réalisation du diagnostic état des lieux, il a été constaté plusieurs éléments :

- Nombre important de parcelles disponibles en zones urbaines. 7 ha de dents creuses*
- Réalisation de toutes les zones NA du POS devant être identifiée en zones U*
- Taux de croissance annuel moyen de 1.30% soit un apport de population estimé d'environ 230 / 240 habitants jusqu'en 2025*
- Taux de 5% de logements aidés en 2025 soit la réalisation d'une quinzaine de logements*
- Nombre de personnes par résidence principale de 2.3*
- Implantation du projet en zone agricole classée en AOC dans un secteur aux enjeux économiques sensibles (DOG du SCoT du Biterrois)*
- Problème de pression d'eau dans ce secteur situé au Sud de la commune / forage alimentant la commune*
- Etalement des limites urbaines sur une zone agricole ne créant pas de compacité mais un étirement (voir plan ci-dessus)*

Le diagnostic a ainsi mis en avant l'impossibilité d'ouvrir à l'urbanisation de nouvelles zones en raison de l'étalement urbain réalisé aux fils des années.

Le Maire a donc reçu les personnes des Sénioriales fin 2014 afin de leur faire part de cette situation puis leur a transmis un courrier explicatif.

Au regard de l'ensemble de ces éléments le projet a été abandonné.

Aucune zone AU n'a d'ailleurs pu être ouverte au regard du diagnostic état des lieux.

Avis du commissaire-enquêteur

Certains habitants croyaient en ce projet de Sénioriales. Il n'a pas pu être réalisé après des études sérieuses de faisabilité.

6) Question concernant l'évolution de la population

Depuis 2012 combien la commune a-t-elle créé de logements et quelle est l'augmentation du nombre d'habitants ?

Les dernières données INSEE de 2015 estime la population à 1058 habitants et 677 logements dont 465 en résidences principales, 160 en résidences secondaires et logements occasionnels et 52 logements vacants.

Si l'on analyse ces chiffres depuis 2010, l'évolution de la population de 993 habitants à 1058 en 2015 répond aux objectifs du SCoT du Biterrois avec une évolution moyenne annuelle d'environ 1.30%, soit 13 habitants supplémentaires par an.

Pour les logements de 2010 à 2015, 102 nouveaux logements ont été réalisés soit une vingtaine par an, dont une quinzaine de logements en résidences principales et moins de 2 en résidences secondaires.

Là de même ces chiffres sont cohérents avec l'évolution de la population.

Avis du commissaire-enquêteur.

Depuis 2010 La population du village de NEFFIES évolue conformément aux objectifs du SCOT du biterrois et les prévisions du projet de PLU devrait le maintenir dans ces objectifs.

7) Demande du négociant en vin Les Celliers du Vent.

Les Celliers du Vent possèdent 5 parcelles, 829, 831, 632, 672 et 833. Ces parcelles se situent pour quatre en zone UE et pour la 833 en zone A0.

Ne serait-il pas possible de regrouper l'ensemble de leurs parcelles dans une même zone qui accepte les activités d'une ICPE ?

Lors de la procédure de révision du PLU, l'activité de cet établissement n'a jamais été correctement définie. Plusieurs sollicitations téléphoniques, plusieurs mails auprès de la cave coopératives les vigneronns d'Alignan du Vent - Neffiès sont restés sans suite, aucun retour d'informations n'a été recueilli ...

Du 08/01/2018 au 02/02/2018 une enquête publique pour la régularisation de cet ICPE a été engagée par le propriétaire. A cet effet, une délibération du conseil municipal a été prise en séance du 16/02/18 mettant en avant nombre de points alarmants décrits dans cette dernière :

- Localisation et accessibilité du site*
- Problèmes liés au stationnement et à la circulation*
- Traitement des effluents et problèmes de pollution*
- Nuisances aux riverains : bruit, poussière, odeurs*
- Accessibilité des services de secours*
- Difficulté d'approvisionnement en eau potable de la commune*

Ont de même été recueillies de nombreuses plaintes des riverains en raison des nuisances occasionnées (odeurs, passage de semi et « gros » véhicules, ..., des constats de la gendarmerie et de la police de l'eau pour le rejet d'eau non traitées dans le ruisseau des Claux.

A cela s'ajoute des problèmes de ruissellement, hydrauliques importants dans ce secteur, mentionnés dans le rapport de présentation en page 205, justifiant ainsi le classement en zone AO de la parcelle 833.

Au regard de l'ensemble de ces éléments le classement en zone AO semble amplement justifié.

Avis du commissaire enquêteur sur l'ensemble des réponses

Monsieur le président de la Communauté de communes des Avants-Monts a répondu à toutes les questions posées par le commissaire-enquêteur. La pertinence des réponses devrait rassurer quelques exploitants agricoles et apporter de vraies réponses à certains habitants.

**Enquête relative à l'élaboration du
Plan Local d'Urbanisme (PLU)
la commune de NEFFIES**

**CONCLUSIONS ET AVIS
DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

CONCLUSIONS du COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

1) Bilan de l'enquête

11) Rappel de l'objet de l'enquête.

Cette enquête est relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) du village de NEFFIES. C'est la transformation du POS en PLU.

12) Participation

Elle a été relativement importante. Treize personnes se sont présentées à la permanence du commissaire-enquêteur. 14 commentaires ont été inscrits sur le registre d'enquête et Trois observations ou questions ont été inscrites sur la messagerie numérique ouverte à l'occasion de l'enquête.

Dans la majorité des cas les personnes qui venaient s'informer sur le PLU le faisaient pour demander à ce que leur parcelles deviennent constructibles, quelques-unes pour un changement de classement de leur parcelles (en particulier de AO en A). En résumé l'intérêt particulier a primé sur l'intérêt général dans cette enquête.

A noter que deux personnes, manifestement opposées au maire de NEFFIES sont venues contester le projet de PLU et le manque de concertation. L'un souhaite faire adopter son projet, il est président d'une association locale et l'autre conseiller municipal d'opposition.

Toutes les personnes qui sont venues à la permanence ont fait preuve d'une grande courtoisie à l'égard du commissaire-enquêteur.

Il n'y a eu aucun incident à déplorer.

2) Conditions générales de l'enquête :

L'enquête s'est déroulée dans des conditions normales. Le public a eu accès aux dossiers aux horaires d'ouverture de la mairie dans d'excellentes conditions. Le bureau du commissaire-enquêteur, une salle au premier étage de la mairie, était parfaitement adapté. Un bureau au rez de chaussée était prévu pour les personnes à mobilité réduite.

3) Dossiers mis à l'enquête :

Le dossier d'enquête a été établi conformément aux dispositions des textes en vigueur. Il était clair et compréhensible pour tous. En dehors des permanences une personne qualifiée de la communauté de communes était en mesure de répondre aux questions posées.

4) Points positifs du projet de PLU

Les points positifs de l'élaboration de PLU de NEFFIES :

-Il y a eu une réunion publique pour présenter le PADD et le PLU. Une concertation a été organisée et un registre mis à la disposition des habitants.

-Tous les PPA, sauf la Chambre d'agriculture, émettent un avis favorable au projet. Ils formulent quelques réserves qui ont été prises en compte par la communauté de communes.

- Le PLU tient compte du développement démographique de la commune, autorisé par le SCoT, pour adapter son urbanisation qui est mesurée et limitée au strict besoin.

- Le PLU est compatible avec les documents de niveau supérieur, SCoT du biterrois, SAGE, SDAGE, DPRI et PPRi.

-Le projet n'a aucune incidence sur AOP et IGP locales.

-Le PLU prévoit la densification des espaces déjà urbanisés et l'urbanisation de nombreuses « dents creuses ».

- Le secteur où est prévu une OAP, projet d'ensemble et de mixité sociale, est situé à proximité immédiate du village ce qui garantira une bonne intégration au sein de l'environnement communal.

-Le projet de PLU est compatible avec le programme Local de l'Habitat Intercommunal. En effet le projet prévoit la diversification de logements, répond aux besoins en logements des ménages modestes et favorise la mixité sociale en particulier dans le cadre de l'OAP.

- Le réseau viaire sera repris pour s'adapter au mieux à la création des nouveaux quartiers. La création d'un bouclage viaire au niveau des chemins ruraux et des routes départementales permettra d'améliorer et de sécuriser les déplacements.

-La convention de vente en gros d'eau potable avec la commune de NEFFIES a été signée le 19 octobre 2017, conformément au souhait de l'ARS.

-La station d'épuration de NEFFIES (1800EH) est parfaitement dimensionnée pour recevoir 200 habitants nouveaux à l'horizon 2025.

-Le projet prévoit la création de 3 EBC (espaces boisés classés) qui associés à la zone Natura 2000 et à la ZNIEFF de type II créent un pôle d'intérêt écologique.

-L'urbanisation envisagée n'aura qu'un impact très faible sur les zones d'intérêt écologiques.

-Aucune personne n'a émis un avis défavorable au PLU. Les observations sont relatives à des intérêts particuliers.

Globalement, c'est un PLU ambitieux mais réaliste et adapté à la petite commune de NEFFIES ; il est peu consommateur d'espaces agricoles et prévoit une croissance démographique modérée et raisonnable.

5) Points négatifs du projet de PLU.

-Une concertation a eu lieu à partir de début 2016 (affichage, réunion publique, exposition en mairie durant 1 mois, information sur l'avancement de la procédure et création d'une commission pour l'élaboration du PLU). Il semblerait qu'elle n'a pas été suffisante, certains habitants le déplorent. Une nouvelle réunion publique aurait dû avoir lieu en début 2018 après la reprise du projet.

-Tous les contacts qui auraient dû être pris pour la réalisation des projets ne semblent pas l'avoir été. Certaines personnes s'en étonnent et reprochent un manque de communication.

-La Chambre d'Agriculture reproche en particulier que la zone A0 (zone agricole stricte) est trop importante ce qui limite le développement des exploitations agricoles.

Cependant ce point a été repris par le bureau d'étude en concertation avec les élus. Les zones A0 au nord du village ont été transformées en A ou Ai.

-Le risque d'effondrement de terrain n'a pas été pris en compte, le projet de PLU ne mentionne pas son incidence.

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Vu le dossier d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de NEFFIES;

Vu la décision n° E18000080/34 de Madame le Président du Tribunal administratif de Montpellier en date du 01 juin 2018 désignant le commissaire enquêteur ;

Vu l'arrêté N°182/2018 de Monsieur le président de la Communauté de Commune Les Avants-Monts du 2 août 2018 ;

Vu le registre d'enquête joint ;

Vu mon rapport d'enquête en date du 12 novembre 2018 ;

- Considérant que le projet d'élaboration du PLU de NEFFIES ne semblent pas susceptibles de créer de risques de nuisances;

- Considérant que le projet de PLU s'inscrit dans les directives des lois ALLUR et GRENELLE II ;

- Considérant que le projet de PLU est cohérent et qu'il s'inscrit dans une volonté de garantir la qualité des aménagements et le souci de préserver les qualités urbaines des quartiers ;

- Considérant les conditions normales dans lesquelles l'enquête s'est déroulée ;

- Considérant que ce projet aura peu d'impact sur l'environnement ;

- Considérant que les personnes publiques associées sont toutes favorables au projet sauf la Chambre d'Agriculture, mais ses recommandations ont été prises en compte ;

-Considérant que les habitants de NEFFIES ne sont pas défavorables au projet ;

- Considérant enfin que l'analyse du projet d'élaboration du PLU permet de déterminer beaucoup plus de points positifs que de points négatifs et que les points négatifs ne sont pas bloquants ;

J'émet un avis favorable au projet de PLU de la commune de NEFFIES.

J'appelle cependant l'attention de Monsieur le président de la Communauté de Communes Les Avants-Monts et de Monsieur le Maire de NEFFIES sur la situation de Monsieur Vélasco qu'il faudra éclaircir au plus vite et sur l'importance de la concertation et de la communication dans ce type de projet.

ANNEXES

Annexes au rapport du commissaire-enquêteur Jean-Marie SARTEL du 12 novembre 2018 concernant le PLU de NEFFIES.

- 1) **Décision E18000080/34 du président du tribunal administratif du 01 juin 2018.**
- 2) **Arrêté municipal de Mr le président de la Communauté de Communes Les Avants-Monts en date du 02 août 2018.**
- 3) **Procès-verbal d'affichage en date du 15 octobre 2018.**
- 4) **Procès-verbal de synthèse adressé à Monsieur le président de la Communauté de Communes Les Avants-Monts en date du 12 octobre 2018.**
- 5) **Notification des réponses de Monsieur le président de la Communauté de Communes Les Avants-Monts en date du 22 octobre 2018.**
- 6) **Convention de vente d'eau au profit de la commune de NEFFIES en date du 19 octobre 2018.**
- 7) **L'avis de synthèse des services de l'état sur le projet de Révision du Plan d'Occupation des sols valant transformation en Plan Local d'Urbanisme.**
- 8) **Extrait du registre des délibérations et du conseil municipal de NEFFIES du 11 janvier 2018.**
- 9) **Avis des PPA**
 - **1 Avis de la chambre d'Agriculture de l'Hérault du 13 avril 2018**
 - **2 Avis de la Direction Générale des Services du Département de l'Hérault en date du 20 juin 2017.**
 - **3 Avis de l'Agence régionale de Santé délégation de l'Hérault du 15 mai 2017.**
 - **4 Avis de la Direction Régionale des affaires Culturelles du 3 mai 2017.**
 - **5 Avis de l'Institut National de l'Origine et de la Qualité du 28 mars 2018.**
 - **6 Avis de l'Unité départementale de l'Architecture et du Patrimoine de l'Hérault.**
 - **7 Avis di SCOT du biterrois du 16 février 2018.**
 - **8 Message de la mairie de Cabrières.**
 - **9 Note de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAE).**

