

**REGION OCCITANIE  
DEPARTEMENT DE L'HERAULT  
COMMUNE DE BELARGA**

**ENQUETE PUBLIQUE  
(du 23/04/ 2019 au 25/05/ 2019)**

**RELATIVE A L'ELABOATION DU PLU  
de la commune de BELARGA**

-----



**PREMIERE PARTIE : RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

**DEUXIEME PARTIE : CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

**ANNEXES**

Le Commissaire enquêteur  
Jean-Pierre DEBUIRE

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'J. Debuire', written over a horizontal line.

# **S O M M A I R E**

## **PREMIERE PARTIE - RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

### Préambule

#### **CHAPITRE I : GENERALITES**

- I - 1 – OBJET DE L'ENQUETE
- I - 2 – LE CADRE JURIDIQUE DE L'ENQUETE
- I - 3 – LE DOSSIER PRESENTE AU PUBLIC
- I - 4 – NATURE ET CARACTERISTIQUES DU PROJET PLU DE BELARGA
  - 1.4.1 - La commune de Belarga
  - 1.4.2 - Le Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)
  - 1-4.3 - Compatibilité avec les documents d'urbanisme

#### **CHAPITRE II : ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE**

- 2-1 – PREPARATION DE L'ENQUETE - CONCERTATION AVEC LE MAITRE D'OUVRAGE ET VISITE DU SITE
- 2-2 – CALENDRIER DE L'ENQUETE
- 2-3– L'INFORMATION DU PUBLIC
  - 2-3.1 – Affichage dans les lieux publics
  - 2-3.2 – Avis dans la presse
  - 2-3.3 – Publicité élargie
  - 2-3.4 – Conditions de réception du public
  - 2-3.5 – Incidents en cours d'enquête
  - 2-3.6 – Clôture de l'enquête

#### **CHAPITRE III : ANALYSE DES OBSERVATIONS**

- 3-1 – ANALYSE QUANTITATIVE DES OBSERVATIONS
- 3-2 – ANALYSE SUR LE FOND DES OBSERVATIONS DU PUBLIC
  - 3-2.1 – Les observations favorables du public
  - 3-2.2 – Les observations défavorables du public
    - 3-2.2.1- Observations du cabinet d'avocats CGCB
    - 3-2.2.2- Les observations défavorables par zones
    - 3-2.2.3 - Autres considérations défavorables ou demandes particulières
- 3-3 – LES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES
  - 3.3.1 - Avis de synthèse des services de l'Etat
  - 3.3.2 - Avis de l'ARS
  - 3.3.3 - Avis de la MR Ae
  - 3.3.4 - Avis de la chambre d'agriculture
  - 3.3.5 - Avis de la Communauté de Communes Vallée de l'Hérault
  - 3.3.6 - Avis du CRPF OCCITANIE
  - 3.3.7 - Avis de la Direction Générale des services du Département

## **DEUXIEME PARTIE - CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

### Conclusions

- 1 – L'OBJET DE L'ENQUETE
- 2 – DEROULEMENT DE L'ENQUETE
  - 2-1 –L'arrêté prescrivant l'enquête
  - 2-2 – Information du public
- 3 – AVIS DES SERVICES DE L'ETAT
- 4 – AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES
- 5 – LES OBSERVATIONS DU PUBLIC

## **ANNEXES**

***PREMIERE PARTIE :***  
***RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR***

## **Préambule**

*Les différentes lois relatives à l'urbanisme (SRU du 13 décembre 2000, loi sur l'urbanisme et l'habitat du 02 juillet 2003, etc..) ont pour objectif d'offrir aux décideurs publics un cadre juridique permettant d'envisager un développement harmonieux des villes ou des villages en cherchant à prendre toute la mesure des enjeux d'aujourd'hui : lutter contre la péri-urbanisation et le gaspillage de l'espace, favoriser le renouvellement urbain, inciter – voir contraindre – à la mixité urbaine et sociale, tout en mettant en œuvre une politique de déplacements au service du développement durable.*

*Le village de BELARGA, situé au cœur de l'Hérault à l'ouest de Montpellier, doit inscrire son évolution urbaine dans le cadre de ces lois.*

## **CHAPITRE I : GENERALITES**

### **I - 1 – OBJET DE L'ENQUETE**

La commune de Bélarga disposait d'un Plan d'Occupation des Sols (POS approuvé le 23 juin 1988) qui est devenu caduque à compter du 27 mars 2017. Son urbanisme actuellement soumis au Règlement d'Urbanisme National (RNU) doit passer sous le régime d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU), lequel lui permettra de s'adapter à la réglementation actuelle, aux particularités locales, aux évolutions prévisibles et aux objectifs de la commune.

Le présent projet présenté à cette enquête publique a donc pour objet l'élaboration du PLU du village de Bélarga.

L'autorité organisatrice de l'enquête est Monsieur le Maire de Bélarga,

Le siège de l'enquête est la mairie de Bélarga sise place de la République - 34230 Bélarga.

### **I - 2 – LE CADRE JURIDIQUE DE L'ENQUETE**

Le cadre juridique de la présente enquête est précisé en partie dans l'arrêté municipal qui la prescrit. Le projet de PLU et l'enquête doivent se conformer au cadre juridique suivant :

- Le code général des collectivités territoriales,
- Le code de l'urbanisme et notamment les articles L101-2, L.151-1 et suivant et R.151-1 et suivant,
- Le code de l'environnement et notamment ses articles L.123-1 à L123-19 et R123-1 à R123-46,
- La délibération du conseil municipal en date du 19 mars 2015 prescrivant la transformation du POS en PLU,
- La délibération du conseil municipal en date du 23 octobre 2018 présentant le bilan de concertation publique et arrêtant le projet,
- Les pièces du dossier du plan local d'urbanisme soumis à l'enquête publique,
- Les avis des différentes personnes publiques consultées,
- La décision n° E 19000012/34 du 6 février 2019 de M. le Président du Tribunal Administratif de Montpellier désignant M. DEBUIRE Jean-pierre en qualité de commissaire enquêteur.

### **I - 3 – LE DOSSIER PRESENTE AU PUBLIC**

Le dossier du projet d'élaboration du PLU de la commune de BELARGA comprend les six chapitres suivants :

- les pièces administratives dont trois extraits du registre des délibérations du conseil municipal, un bilan de la concertation préalable et le résumer non technique,
- le rapport de présentation,
- le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD),
- les Orientations d'Aménagement et de programmation (OAP),
- les règlements écrits et graphiques,
- les annexes générales.

Ont été mis à la disposition du public dans un dossier séparé, les différents avis des Personnes Publiques Associées.

Dans sa forme, ce dossier comprend tous les éléments conformément à la réglementation imposée pour un dossier d'élaboration de PLU.

### **I - 4 – NATURE ET CARACTERISTIQUES DU PROJET PLU DE BELARGA**

#### **1.4.1 - La commune de Belarga**

Située au cœur du département de l'Hérault, à 40 kms de Montpellier, de Lodève et de Béziers et à une quinzaine de kms de Gignac, Pézenas et Clermont l'Hérault, la commune de Bélarga occupe une position privilégiée au sein d'un triangle formé par les autoroutes A9, A75 et A750. La commune est traversée dans sa partie ouest par l'Hérault et par la départementale D32. La partie urbaine se compose d'un habitat ancien à proximité de l'Hérault et d'une zone pavillonnaire plus récente incluant quelques espaces viticoles.

Bélarga est un village au caractère rural de 586 habitants. La commune fait partie de la CCVH (Communauté de Communes de la Vallée de l'Hérault), elle-même adhérente au SYDEL (syndicat mixte de développement local) regroupant 77 communes. De ce fait, la commune de Bélarga peut bénéficier des moyens mutualisés du SYDEL selon une charte de développement durable élaborée en 2003.

L'analyse thématique figurant dans le dossier de présentation du PLU (dossier réalisé par le bureau d'étude **L'Artifex**) mentionne les caractéristiques suivantes :

- La commune s'étend sur 413 hectares sur un relief peu marqué occupé majoritairement en dehors de la zone urbaine, de friches et de vignes,
- De rares espaces naturels suivent principalement les cours d'eau, l'Hérault, le ruisseau de la Rouvière et le Dardaillon. Un PAEN de la Rouvière (préservation des espaces naturels et agricoles) est en cours de mise en place,
- Une économie peu développée principalement axée sur l'activité viticole qui souffre d'un manque d'irrigation,
- Une évolution démographique spectaculaire (247 hab. en 1968 -586 hab. en 2017) accompagnée par une augmentation importante du nombre de logements (117 en 1968 – 261 en 2015) occupés majoritairement en tant que résidence principale,
- Une diminution importante des exploitants agricoles,
- Un risque lié aux inondations et coulées de boues,
- Une partie ouest importante de la commune est concernée par le PPRI Moyenne Vallée de l'Hérault ; de plus, elle est concernée par l'AZI de l'Hérault,
- Un habitat laissant peu de possibilité de densification (12 logements possibles).

- Les capacités du SIEVH (Syndicat Intercommunal des Eaux de la Vallée de l'Hérault) de production d'eau ne sont actuellement pas suffisantes pour desservir les terrains au nord du Pioch et ceux intégrés à l'intérieur du tissu urbain.

#### **1.4.2 - Le Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)**

Le PADD permet de cerner les contours du projet adopté par le conseil municipal le 23 octobre 2018. Ce PADD se décline selon les quatre grands axes suivants :

- 1) *Etablir un équilibre entre un développement urbain favorisant la mixité sociale et une gestion économe des espaces naturels et agricoles.*
- 2) *Conforter le cadre de vie. Préserver les qualités environnementales, paysagères et patrimoniales.*
- 3) *Encourager le développement économique du territoire, en particulier au travers d'une offre touristique nouvelle.*
- 4) *Définir un aménagement spatial qualifiant.*

#### **Les objectifs de logements**

Tel qu'il apparaît dans le projet de PLU, le diagnostic communal en matière de population montre une croissance importante depuis 1968. J'ai noté notamment que l'hypothèse d'augmentation de la population est de 1,8%, soit une population atteignant 752 habitants en 2030.

Partant de cette hypothèse, la commune table sur un Programme Local de l'Habitat qui prévoit la construction de 7,1 logements par an dont 25% de logements sociaux.

Les terrains choisis pour une future urbanisation sont situés dans l'enveloppe de la forme urbaine actuelle. Le document graphique montre qu'il y a possibilité de densifier la zone urbaine existante, de plus il est proposé trois zones nouvelles à urbaniser notées AUa, AUb et AUm. Le PLU doit être compatible avec le Plan Local de l'Habitat approuvé en 2008 et révisé pour la période 2016-2020, lequel demande une production de 10% de logements sociaux à Bélarga. Le projet de PLU répond à cette exigence avec 9 logements sociaux supplémentaires.

#### **Les objectifs en équipement**

Les besoins en équipement de la commune doivent naturellement accompagner la réalisation des futurs logements. La desserte en eau potable du secteur AUb situé au nord du Pioch et à proximité de la zone inondable implique des travaux de renforcement de la canalisation en eau potable qui conditionnent l'urbanisation des parcelles concernées.

Une nouvelle mairie est envisagée (zone AUa), ainsi qu'un équipement pour la petite enfance et des équipements sportifs.

#### **Les objectifs économiques**

Afin de favoriser le développement économique du village, la commune propose des aménagements en bordure de l'Hérault pour des activités de loisirs (site de baignade) et, plus important, elle envisage dans une zone à urbaniser AUm, un projet d'hébergement porté par une Association Reconnue d'Utilité Publique (Vacances Répit Famille). Cette zone AUm a été située en dehors de l'enveloppe urbaine actuelle.

#### **Les déplacements**

L'amélioration des déplacements à l'intérieur de la commune est très peu évoquée dans le PADD. Il s'agit : *d'améliorer les connexions urbaines (cheminements doux)*

entre les tissus bâtis récents et les autres tissus bâtis, encadrer une offre de stationnement améliorant l'accès au village et à ces commerces et équipements. Le règlement graphique montre quatre créations de voie douce d'une largeur de 2 m ainsi que l'aménagement de trois parkings.

### Le cadre de vie

La volonté de conforter le cadre de vie et de préserver les qualités environnementales, paysagères et patrimoniales est clairement affichée. Il s'agit principalement de mettre en évidence les abords des cours d'eau, de préserver les espaces naturels, de mettre en place une zone agricole protégée, et de valoriser le bâti à caractère patrimonial.

### **1-4.3 - Compatibilité avec les documents d'urbanisme**

Le projet de PLU doit être compatible avec les orientations envisagées du SCOT actuellement en cours d'élaboration.

J'ai noté que le conseil communautaire de la CCVH a conclu que ce PLU était compatible avec les documents d'urbanisme dits « supérieurs » : SAGE , SDAGE, SRCE, SRCAE, PRSE et PLH. (Voir lettre en annexe de Mme Céline PERONNET du service urbanisme de la CCVH).

De même, le PLU respecte les dispositions du PPRI.

La commune n'étant pas couverte par un SCOT applicable, la commune est soumise à la réglementation dite de l'urbanisation limitée en application de l'article L.111-4 du code de l'urbanisme. Cependant selon l'article L.142-5, il peut être dérogé à cette disposition. Par une lettre du 28 mars 2019, la demande de dérogation sollicitée par la commune a été acceptée par Monsieur le Préfet de l'Hérault pour les secteurs 1 et 2, c'est-à-dire les zones AUb et AUm.

## **CHAPITRE II : ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE**

### **2-1 – PREPARATION DE L'ENQUETE - CONCERTATION AVEC LE MAITRE D'OUVRAGE ET VISITE DU SITE**

J'ai été désigné en qualité de Commissaire enquêteur par décision du Tribunal Administratif n° E19000012/34 en date du 6 février 2019.

Le mardi 5 mars, le dossier d'enquête étant prêt, je me suis rendu à la mairie de Bélarga pour en récupérer un exemplaire. A cette occasion, j'ai pu obtenir de Monsieur le Maire ainsi que de son adjointe chargée de l'urbanisme une première présentation de leur commune. De mon côté, je leur ai précisé toutes les dispositions à adopter afin que le public soit bien informé de l'existence et du déroulement de l'enquête.

Après une première lecture à mon domicile de ce dossier projet de PLU, nous avons eu avec ces mêmes personnes, un deuxième contact le mercredi 20 mars 2019 pour une visite plus approfondie de la commune concrétisée par un déplacement sur le terrain.

Le mardi 09 avril 2019, lors d'une troisième visite sur place nous avons ensemble réorganisé la présentation du dossier sans en changer le contenu. Le même jour, nous avons également fixé ensemble les dates probables de l'enquête, ainsi que les permanences du Commissaire enquêteur.

Le dossier a également été complété par les observations des personnes publiques associées.

## **2-2 – CALENDRIER DE L'ENQUETE**

Par arrêté n° UR/14-03/04/2019 en date du 03 avril 2019, Monsieur le Maire de Bélarga a prescrit cette enquête pour une durée de 33 jours consécutifs.

Cet arrêté précise les conditions dans lesquelles le public pourra prendre connaissance du dossier et présenter ses observations sur le registre d'enquête papier et sur le site internet dédié <https://www.democratie-active.fr/enquete-plu-belarga/>. Il précise également les dates et heures de réception du public par le Commissaire enquêteur ainsi que les conditions dont seront rendus le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur.

Dates de l'enquête : du 23 avril au 25 mai 2019

Dates et heures des permanences :

- mardi 23 avril 2019 , de 9 h30 à 12 h30
- mardi 07 mai 2019 , de 9 h30 à 12 h30
- vendredi 24 mai 2019 , de 9 h30 à 12 h 30

## **2-3- L'INFORMATION DU PUBLIC**

### **2-3.1 – Affichage dans les lieux publics**

L'avis d'ouverture d'enquête a été affiché régulièrement quinze jours avant le début de l'enquête en plusieurs emplacements disséminés sur la commune. Un certificat d'affichage signé de Monsieur le Maire m'a été remis.

### **2-3.2 – Avis dans la presse**

Le public a pu être informé par l'intermédiaire de la presse des conditions dans lesquelles il pouvait consulter le dossier. Celui-ci a été réalisé dans les deux journaux suivants :

- Midi Libre le 5 avril et le 23 avril 2019
- Paysan du midi le 5 avril et 10 mai 2019.

J'ai noté que la deuxième parution de l'avis d'enquête dans le journal Paysan du midi a été réalisée le 10 mai donc au-delà de la première semaine d'enquête. La faute en incomberait au journal qui aurait oublié de faire paraître l'avis dans les délais.

### **2-3.3 – Publicité élargie**

Le dossier d'enquête présenté comprend un chapitre comprenant le bilan de la consultation préalable. Ce bilan fait état de deux réunions publiques au cours desquelles Monsieur le Maire a pu présenter le projet de PLU, le public présent a pu poser toutes les questions et émettre ses observations sur un registre, Le public a pu également être informé par l'intermédiaire du site Internet de la mairie.

Le bulletin municipal décembre 2018 a fait état de l'approbation du PLU par le conseil municipal.

#### **2-3.4 – Conditions de réception du public**

Le dossier d'enquête a été consultable pendant toute la durée de celle-ci dans deux salles de la mairie situées en étage. Les conditions de réception du public ont été correctes sauf pour les personnes à mobilité réduite. Mais aucune ne s'est présentée pour consulter le dossier.

#### **2-3.5 – Incidents en cours d'enquête**

Aucun incident n'a perturbé le déroulement de l'enquête. J'ai constaté qu'aucune pièce n'avait disparu du dossier. En dehors des permanences, le dossier a été constamment surveillé par une personne des services de la mairie.

#### **2-3.6 – Clôture de l'enquête**

L'enquête a été clôturée réglementairement le Samedi 25 mai 2019 à 17h30 et notifiée par ma signature sur le registre d'enquête le lundi 27 mai 2019.

J'ai pu alors emporter l'ensemble du dossier projet de PLU, ainsi que le registre d'enquête.

## **CHAPITRE III : ANALYSE DES OBSERVATIONS**

### **3-1 – ANALYSE QUANTITATIVE DES OBSERVATIONS**

Du mardi 23 avril 2019 au samedi 25 mai 2019, le public a eu la possibilité de consulter le dossier d'enquête mis à sa disposition en mairie de BELARGA et de consigner ses observations sur un registre d'enquête publique prévu à cet effet. En outre, il a pu également déposer ses observations par internet sur un registre dématérialisé. Plusieurs personnes sont venues consulter le dossier en mairie, dont certaines venues par curiosité sans déposer d'observations écrites. Je n'ai donc comptabilisé que les interventions écrites sur le registre papier et celles déposées sur le registre dématérialisé.

J'ai dénombré uniquement les interventions, sachant que certaines comprennent plusieurs observations. J'ai pu comptabiliser 85 interventions. Certaines personnes ont déposé des observations sur les deux registres.

#### **Sur le registre papier**

14 interventions, toutes clairement identifiées, ont été déposées sur le registre papier soit en version manuscrite directement sur le registre, soit par courriers. Sept courriers ont été soit collés directement sur une page du registre, soit mis par mes soins sous une enveloppe collée au registre.

Parmi ces 14 interventions, 2 émanent des cabinets d'avocats :

- Le cabinet CGCB - sis 8 place du marché aux fleurs 34000 Montpellier - intervient dans l'intérêt des propriétaires suivants : la SARL RMC, Mme Hélène COULON, Mme Inès CUNY, Mme France SIOHAN-CUNY et M. SIOHAN-CUNY.

- Le cabinet Victor CHAVILLE - 141 avenue du 21 août 1944 13400 Aubagne - intervient pour le compte de M. Jean Manuel PERIS. A cette intervention est joint un rapport de M. David SEVCIK, Expert Agricole.

Par ailleurs, un procès-verbal de constat d'huissier SCP Véronique BERTHEZENE-Benjamin BICHAT a été déposé au registre papier à la requête de Mme SIOHAN France.

### Sur le registre dématérialisé

71 interventions, dont 42 anonymes, ont été déposées sur le registre dématérialisé.

## **3-2 – ANALYSE SUR LE FOND DES OBSERVATIONS DU PUBLIC**

### **3-2.1 – Les observations favorables du public**

43 personnes identifiées dont 25 anonymes se sont exprimés favorablement sur le PLU (4 ont émis un avis neutre) qui selon elles, redynamisera la commune considérée actuellement comme une cité dortoir. Les projets inscrits dans le projet de PLU tel que la création d'un établissement répit-famille, d'un local commercial, de logements sociaux, d'aménagements à des fins touristiques et d'équipement pour la petite enfance sont ressentis comme contribuant à une nécessaire évolution de la commune. Ces personnes considèrent que Bêlarga pourra « *évoluer et s'agrandir* », que cela permettra « *d'obtenir des services de proximité* ». « *Que deviendra...dans quelques années un village qui se meurt* », « *je ne vois que des avantages pour le village, cela donnera une dynamique* ».

Une observation émise par un anonyme avance l'argument qu'il n'est pas logique de dire que les produits phytosanitaires utilisés pour les vignes sont incompatibles avec une maison de repos alors que cela n'a pas empêché la réalisation de constructions à proximité des vignes.

Cette personne suggère que les viticulteurs se lancent dans le BIO.

Monsieur Alcazar Pierre Noël, plus nuancé, trouve le projet intéressant mais remarque que les parcelles 24,26,27,28 classées Ap sont enclavées au milieu des maisons avec tous les ennuis que cela peut provoquer (dérives phytosanitaires, bruits dus aux traitements des vignes jours et nuits).

### **3-2.2 – Les observations défavorables du public**

J'ai dénombré 34 interventions défavorables dont 15 émises par des anonymes. Les observations qu'elles contiennent sont plus particulièrement ciblées sur les aspects techniques du PLU et relèvent souvent de situations particulières. Plusieurs mettent en cause, le plus souvent de façon anonyme, l'équipe municipale et la famille du Maire. Cependant, aucune ne critique l'intérêt de disposer d'un PLU. Comme l'écrit un anonyme, « *Nous sommes tous favorables au développement et pour une intelligente cohabitation entre nouveaux arrivants et enfants originaires du village entre agriculteurs et riverains de zones cultivées* ». Ce sont bien les zones d'implantation de ce projet qui font débat et qui interrogent.

### 3-2.2.1- Observations du cabinet d'avocats CGCB

L'avis défavorable le plus étayé vient du cabinet d'avocat CGCB qui intervient dans l'intérêt de plusieurs propriétaires :

- La SARL RMC dont le gérant est Monsieur Patrick SAUT, propriétaire de la parcelle 425,
- Mme Hélène COULON, propriétaire de la parcelle 555,
- Mme Inès CUNY, propriétaire des parcelles 255 et 556,
- Mme France SIOHAN-CUNY, propriétaire des parcelles 246, 247,248, 249, 250, 251 et 439,
- M.Michel SIOHAN-CUNY, copropriétaire avec Mme France SIOHAN-CUNY des parcelles 252 et 25

Le cabinet CGCB considère que le zonage retenu dans le projet de PLU arrêté est nécessairement entaché d'erreur manifeste d'appréciation. Il est donc demandé que soit modifié :

- ✓ Le classement en zone U2 ou U3 des parcelles cadastrées 255, 425, et 556 au prétexte que ces parcelles sont incluses dans une zone urbanisée.
- ✓ Le classement partiel en zone N des parcelles 243, 244, 248, 249, 250 et 459. La surface du corridor végétal ne devrait pas être prise au détriment de ces parcelles situées en zone U mais plus logiquement sur les parcelles AUb qui les jouxtent. Il est donc demandé que ces parcelles retrouvent en totalité la zone U3, et en conséquence le classement partiel en zone N des parcelles 226,227 et 440.
- ✓ Le classement en zone AU des parcelles 226, 227, 31, 342, 343, 416, 440 et 459. L'argumentation s'appuie sur les réserves émises par les services de l'Etat (DDTM et MRAe) et sur l'avis défavorable de la Chambre d'agriculture. Il est écrit que *« l'extension de l'urbanisation qu'un tel classement permet s'avère disproportionné aux besoins de la commune. Il eut été préférable d'ouvrir à l'urbanisation les dents creuses de la commune qui se trouvent dans l'enveloppe du bourg actuel »*.  
Il est donc demandé que ces parcelles soient classées en zone N ou A.

- ✓ Le classement en zone AUm des parcelles 230 et 489. Il est souligné que la création de la zone AUm *« se heurte, d'une part, à la lutte contre l'étalement urbain et, d'autre part, à la desserte d'eau potable »*.

Le cabinet CGCB relève une rupture d'égalité entre certaines parcelles du secteur U3 qui ne seraient pas raccordables bien que proches du réseau supprimé, donc dans l'impossibilité d'accueillir de nouveau projet et l'exception faite pour la zone AUm. Evoquant les préconisations du législateur dans les lois ALUR et ELAN et s'appuyant également sur les avis de la CDPENAF, du Conseil Départemental et de la Chambre d'agriculture, Il demande que la zone AUm (parcelles 230 et 489) soit classée en N ou A.

### 3-2.2.2- Les observations défavorables par zones

- Zone AUb

L'emplacement de la zone AUb est un sujet de polémiques.

Pour M. PERIS, les critères qui ont mené au choix de cette zone sont obscurs. Il considère que le projet constitué sur cette zone est démesuré et nécessite le renforcement de 350 m de réseau qu'il aurait été préférable d'investir ailleurs. Il note que le principe d'alignement avec les zones déjà construites retenu lors de la commission chargée de l'établissement du PLU n'a pas été respecté. Une contre-proposition avait été présentée lors de cette commission pour que cette zone AUb soit placée vers les parcelles référencées 311, 312, 313, 314, 316 qui n'ont plus vocation à être agricoles mais cette proposition n'a pas été retenue. Elles étaient d'ailleurs classées en zone Nd au précédent POS selon M. PERIS qui joint à ses observations écrites une lettre recommandée du cabinet d'avocat Victor CHANVILLE ainsi qu'un rapport d'expert agricole.

Le cabinet d'avocat CGCB (voir paragraphe précédent) considère que le parti d'aménagement de la zone AUb est critiquable et s'avère contradictoire avec les besoins de la commune. Ce constat s'appuie sur des observations des personnes publiques associées et l'avis défavorable de la Chambre d'agriculture. Pour lui, le classement des parcelles 226, 227, 31, 342, 343, 416, 440 et 459 ne paraît pas opportun. Il ajoute qu'il aurait été préférable d'ouvrir à l'urbanisation les dents creuses de la commune qui se trouvent dans l'enveloppe du bourg actuel.

En outre, il remarque que la création d'un corridor naturel vient impacter les parcelles 243, 244, 248, 249, 250 et 439 alors qu'il aurait été plus logique que ce corridor soit pris sur les parcelles 226, 227 et 440.

Par ailleurs M. et Mme SIOHAN-CUNY, propriétaires de la cave viticole située sur les parcelles 252 et 253 sont inquiets du fait de la proximité de la zone AUb. Ils font savoir que leurs activités de vinification sont sources de nuisances olfactives et sonores, et, afin de se prémunir face aux éventuels acquéreurs des terrains voisins, ils joignent à leur observation un procès-verbal de constat d'huissier requis à l'effet de procéder à toutes constatations utiles relatives aux volumes sonores des opérations de pressage.

- zones Ap

Pour certains, la zone Ap incluse dans les zones U est manifestement constitutive d'une dent creuse. Le cabinet CGCB argumente en s'appuyant sur les articles du code de l'urbanisme R123-7, R151-23 et sur des jurisprudences. Il indique que ses clients avaient exprimé leur souhait de voir leurs parcelles classées en zone U en déposant un certificat d'urbanisme qui leur a été refusé au motif « *que le terrain n'est pas raccordé au réservoir de distribution et ne bénéficie pas de l'autonomie suffisante en cas de coupure sur le réseau d'adduction* ». Il indique que les parcelles de cette zone ne disposent que d'un potentiel agronomique limité qui ne saurait justifier un classement en zone agricole, à fortiori en zone Ap, que le secteur est circonscrit par les limites actuelles de l'urbanisation, que ces parcelles sont desservies par les réseaux viaire, électrique et public d'eau potable et que, s'il était considéré qu'elles n'étaient pas raccordables au réseau d'eau, cela s'avèrerait être une contradiction manifeste avec l'existence de la zone AUm située hors zone urbaine. Il souligne également une contradiction avec le PADD qui prône la limitation de la consommation des espaces agricoles.

D'autres estiment que laisser des terrains agricoles en plein milieu d'une zone urbanisée ne servirait qu'à continuer à causer des désagréments dus aux produits phytosanitaires.

M. Marc, ancien maire et initiateur de l'ancien POS, se dit étonné en constatant que des parcelles anciennement constructibles soient passées en zone Ap (les héritiers ont

attendu la disparition de leur père avant d'envisager des constructions). Pour lui, le POS qu'il avait initié était d'une grande cohérence.

- Zone AUm

La position de l'établissement répit-famille pose problème pour certains, lesquels voient une contradiction du fait que cette zone serait raccordable au réseau AEP alors que celles situées au sein ou à proximité de la zone urbanisée (parcelles 222, 223) ne le sont pas.

D'autres considèrent que cette zone est une « verrue » en contradiction avec la volonté affichée de circonscrire l'urbanisation dans une aire maîtrisée.

### 3-2.2.3 - Autres considérations défavorables ou demandes particulières

M. GAZAGNE ne souhaite pas que ses terres soient classées en parking ou non constructibles (parcelles 225, 230, 318).

M. COLRAT Jean-Louis s'étonne que sa parcelle 317 ait été classée en zone Ap, car il estime qu'elle n'a plus vocation agricole comme les parcelles avoisinantes. Il avait demandé qu'elle soit classée en zone à urbaniser car elle est proche de l'approvisionnement en eau sur le chemin des Carres au lieu-dit « la Cale ».

M. CANO David et Mme LEYDIER Catherine souhaitent construire sur la parcelle 426 située en zone U2, sachant que les parcelles 429 et 310 qui l'entourent et dont ils sont propriétaires sont actuellement raccordées au réseau.

Mmes ALLIEZ-BLOQUISE Christine, CASTANIE-BLOQUISE Sylvie et PELISSIER-BLOQUISE Isabelle souhaitent préserver l'existence de jardins privatifs à l'usage de leurs maisons en zone AUa, respectivement cadastrées AB 162 , AB163, AB182, et AB460. Elles souhaitent conserver la partie de la parcelle 361 pour laquelle le projet prévoit une destination de jardin public, et naturellement conserver l'entièreté de la parcelle 197. Elles sont disposées à céder la propriété des parcelles 194 et la surface restante de la parcelle 361.

Toutes les observations ont fait l'objet d'un PV de synthèse que j'ai remis en main propre le mercredi 29 mai 2019 à Madame Langree, Conseillère municipale chargée de la commission d'urbanisme. Le 30 mai 2019, j'ai adressé un complément au PV de synthèse.

Un mémoire en réponse m'a été remis le 12 juin 2019 par internet et le lendemain par lettre recommandée.

### **3-3 – LES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES**

Les Personnes Publiques Associées sollicitées sont :

- La Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM), service agriculture et forêt (CDPENAF) et service territoire et urbanisme.
- La Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe).
- L'Agence Régionale de Santé (ARS).
- La Communauté de Communes Vallée de l'Hérault.
- Le Centre Régional de la Propriété Forestière (CRPF).
- La Chambre d'Agriculture de l'Hérault.
- La Direction Générale des Services du Département.

### **3.3.1 - Avis de synthèse des services de l'Etat**

Conformément à l'article L.153-16 du code de l'urbanisme la DDTM - service territoires et urbanisme - a émis un avis favorable sur le projet de PLU sous réserve d'apporter avant approbation du document les modifications demandées dans ses deux premières parties. Les points essentiels devant être impérativement être modifiés concernent principalement la ressource en eau, la desserte incendie, les risques d'inondation et de ruissellement. D'autres points sont à améliorer : rédaction et contenu du règlement, règlement de la zone A, éléments inventoriés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, consommation des espaces agricoles, capacités de stationnement et justifications à clairement exprimer.

La DDTM a également exprimé que le dossier soit configuré sous une forme plus compact.

### **3.3.2 - Avis de l'ARS**

L'ARS dans son courrier du 18 mai 2018 s'interroge sur la gouvernance du réservoir et écrit que *« ce PLU ne peut pas de mon point de vue être approuvé en l'état. Il convient de régler le problème de la gouvernance du réservoir et de retirer les zones ne pouvant pas être desservies par le syndicat avant l'échéance du PLU »*.

L'ARS demande que le dossier PLU prenne en compte une nouvelle DUP relative au forage du domaine de LAVAGNAC. Par ailleurs, elle propose de modifier la rédaction de l'article 4 de l'ensemble des zones de la manière suivante : *« Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur »*. Un avis complémentaire relatif aux thèmes Air/Bruits/Santé était annoncé dans ce courrier. Il n'a, semble-t-il, jamais été envoyé.

### **3.3.3 - Avis de la MRAe**

En application de l'article R.104-21 du code de l'urbanisme, la MRAe a été saisie d'une demande d'avis sur ce projet de PLU. Après avoir énuméré les principaux enjeux environnementaux, la MRAe observe que le dossier est complet répondant aux attentes de l'article R151-3 du code de l'urbanisme, mais souligne que sa structure désordonnée ne permet pas d'appréhender de manière satisfaisante le projet arrêté. Aussi, elle fait plusieurs propositions pour améliorer et compléter la forme du document.

Sur le fond, elle établit des recommandations :

- concernant la problématique de la ressource en eau (effets cumulés des projets démographiques des communes voisines, rendements des réseaux, nature et calendrier des travaux, condition de desserte de la zone AUm),
- sur les risques d'impact des activités agricoles sur la qualité de l'air,
- sur l'impact du PLU sur les cours d'eau,
- sur Les nuisances lumineuses,
- sur la sécurisation des déplacements.

### **3.3.4 - Avis de la chambre d'agriculture**

Dans un courrier du 4 février 2019 la chambre d'agriculture remarque *qu'elle a fait l'objet d'un défaut de concertation dans le cadre de la procédure de la prescription du PLU*.

Elle explique que le diagnostic agricole ne répond pas à l'ensemble de leurs attentes (données agricoles obsolètes, omission IGP Terres du MIDI...), que *les enjeux agricoles de la commune ne sont pas suffisamment démontrés*, que le *PLU affiche un respect relatif du principe d'utilisation économe de l'espace et que le PADD de soutien à l'agriculture sont discutables par les choix en matière de zonage agricole et de règlement pour y parvenir*.

La chambre d'agriculture conclut par **un avis défavorable** à ce projet de PLU.

### **3.3.5 - Avis de la Communauté de Communes Vallée de l'Hérault**

Le conseil de la CCVH s'est réuni le lundi 17 décembre 2018 et a décidé à l'unanimité des suffrages exprimés d'émettre **un avis favorable** au PLU de la commune de Bélarga. Il a considéré que le projet était compatible avec le Plan Local de l'Habitat, que la prospective démographique est en adéquation avec la capacité de la station d'épuration, que la mise en place d'une micro crèche est préférable sur le secteur des eaux basses, que le projet médico-touristique est une réelle opportunité et que la mise aux normes de la bibliothèque est souhaitable.

### **3.3.6 - Avis du CRPF OCCITANIE**

Le CRPF n'a formulé aucune remarque particulière sur le projet de PLU et a donc exprimé un **avis favorable**.

### **3.3.7 - Avis de la Direction Générale des services du Département**

Le Département a émis un **avis favorable** au projet de PLU **sous réserves** de la prise en compte de ses observations dans le cadre de ses compétences.

Il précise qu'il n'y a pas d'emplacement réservé sur les routes départementales de la commune, que les principes piétonniers pourraient être accentués concernant l'OAP Eaux basse/Croix Saint Antoine. Il souligne que la desserte envisagée pour le secteur médico- touristique n'est pas adaptée à une accessibilité partagée entre véhicules motorisés et modes doux et qu'il faut donc que cette accessibilité avec le centre du village soit étudiée.

Par ailleurs, le Département, à titre de conseil, fait quelques observations concernant les zones humides et zones à protégées et, concernant la ressource en eau, il demande que les orientations et les programmes d'action du Plan de Gestion de la Ressource en Eau (PGRE) soit clairement pris en compte dans le document d'urbanisme.

En outre, il considère que le projet d'intérêt général d'hébergement temporaire situé en partie sur des terres agricoles et sur des friches doit rester une exception par rapport aux limites urbaines.

## ***DEUXIEME PARTIE : CONCLUSION ET AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR***

### **Conclusions**

#### **1 – L'OBJET DE L'ENQUETE**

La présente enquête a pour objet de recueillir les observations du public relatif au projet d'élaboration du PLU de la commune de Bélarga.

## **2 – DEROULEMENT DE L'ENQUETE**

### **2-1 –L'arrêté prescrivant l'enquête**

Après désignation du Commissaire Enquêteur par le Tribunal Administratif de Montpellier (décision n° E19000012/34 en date du 6 février 2019), Monsieur le maire a prescrit l'enquête par arrêté municipal n°UR/14 en date du 03/04/2019.

Cet arrêté précise principalement :

- la durée de l'enquête ; 33 jours du 23 avril 2019 au 25 mai 2019,
- le lieu de l'enquête – Mairie de Bélarga,
- les conditions dans lesquelles le public sera averti de l'enquête,
- les conditions dans lesquelles le public pourra consulter le dossier et déposer ses observations,
- les dates et heures de permanences du Commissaire enquêteur,
- les délais accordés au commissaire enquêteur pour remettre son rapport et ses conclusions et avis au maire de Bélarga.

### **2-2 – Information du public**

Le public a été informé par affichage de l'avis d'ouverture d'enquête en deux points aux entrées du village. Cet affichage a été mis en place 15 jours avant le début d'enquête.

L'information du public a été complétée par la publication de l'avis précité dans les journaux locaux (*Midi Libre* les 05 avril 2019 et 10 mai 2019 et dans *Paysans du Midi* les 5 avril 2019 et 10 mai 2019). J'ai noté que la seconde publication de l'hebdomadaire *Paysans du Midi* est intervenue avec quelques jours de retard. J'ai constaté que ce retard de publication n'a pas empêché une large participation du public et j'ai donc considéré que cela ne pouvait pas entacher d'illégalité le processus de l'enquête.

Un certificat d'affichage nous a été remis au cours de l'enquête.

**Nous considérons que le public a été informé suffisamment.**

Le public a pu consulter le dossier pendant les 33 jours qu'a duré l'enquête. Il était disponible dans la salle d'accueil de la mairie dans des conditions peu favorables étant donné l'étroitesse des lieux. Lors de mes permanences, j'ai pu recevoir le public dans la salle du conseil municipal aux meilleures conditions.

Aucun incident n'est venu perturber la conduite de l'enquête.

Mes permanences ont été exécutées conformément à ce qui était prescrit dans l'arrêté précité.

## **3– AVIS DES SERVICES DE L'ETAT**

Tous les points qui ont fait l'objet d'observations dans l'avis de synthèse établi par la DDTM ont reçu une réponse favorable de la commune qui s'engage à procéder aux modifications et compléments demandés. Sans énumérer toutes les nombreuses modifications qui s'imposent, je citerai principalement celles relatives à la desserte en eau potable : le règlement de la zone AUb devra conditionner l'ouverture à l'urbanisation de cette zone à une modification ou révision du PLU et à la réalisation du

renforcement du réseau d'AEP. De même, en l'absence de dispositifs de défense incendie, le règlement conditionnera l'ouverture à l'urbanisation des zones AUb et AUm à une modification ou révision du PLU. Le règlement précisera dans son article 1 que toute occupation du sol dans ces deux zones est interdite dans l'immédiat.

J'ai noté également que des modifications, des améliorations et des compléments au règlement doivent être apportées au chapitre des risques d'inondation par débordement et à celui de la gestion du ruissellement.

#### **4- AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES**

##### **La Chambre d'agriculture**

Seul l'avis de la chambre d'agriculture a émis plusieurs critiques. Elle conclut par un avis défavorable au projet de PLU, prétextant notamment une faiblesse de l'analyse agricole, l'emploi de données agricoles obsolètes, l'absence de traitement de la desserte agricole et de la question des conflits d'usages ainsi que l'omission de l'appellation IGP « *Terres du Midi* ».

Par lettre du 29 mars 2019, la commune a répondu point par point aux observations de la Chambre d'agriculture en confirmant que les données agricoles seront actualisées et que l'IGP « *Terres du Midi* » sera mentionné. Elle explique que le projet médico-social est une opportunité pour le village et que la consommation des espaces agricoles et naturels examinée lors de son passage en CDPENAF reste limitée.

**La MRAe**, après avoir énuméré tous les enjeux environnementaux que le PLU doit prendre en compte, fait plusieurs recommandations tant sur la forme du document que sur son fond.

**La CDPENAF**, réunie le 15 février 2019 a émis trois avis favorables pour la consommation des espaces, les extensions et annexes de logements en zones A et l'ouverture de deux secteurs par dérogation à l'urbanisation en absence de SCOT. Ces deux derniers avis ont été assortis de réserves. Le préfet de l'Hérault a accordé une dérogation pour les secteurs 1 et 2 correspondant aux zones AUb et AUm (lettre du 28 mars 2019).

**Le CRPF OCCITANIE** n'a fait aucune remarque sur le projet de PLU et a émis un avis favorable.

**Le Conseil communautaire de la CCVH** a émis à l'unanimité des suffrages exprimés un avis favorable au PLU.

**La Direction Générale des Services du Département de l'Hérault** a rappelé les objectifs de la commune. Elle demande que le PLU inclut quelques compléments d'informations relatifs aux principes piétonniers, aux routes départementales et aux zones humides. Elle souhaite que soient réétudiées l'accessibilité à la zone AUm, De même, elle souhaite que les orientations du Plan de Gestion de la Ressource en Eau (PGRE) soient clairement respectées. Elle conclut par un avis favorable sous réserve de la prise en compte de ses observations.

**L'ARS** demande que le PLU soit modifié au niveau des servitudes AS1 et propose de modifier l'article 4 de l'ensemble des zones en ce qui concerne le raccordement en eau de toute nouvelle construction.

Par ailleurs, j'ai noté que le **Syndicat Mixte des Eaux de la Vallée de l'Hérault**, par courrier daté du 15 février 2019, confirme que les travaux de renforcement du réseau permettant l'urbanisation de la zone AUb sont prévus au budget 2020.

## **5 – LES OBSERVATIONS DU PUBLIC**

J'ai comptabilisé 85 interventions dont certaines comprenaient plusieurs observations. Presque la moitié de ces observations favorables ou défavorables ont été exprimées de façon anonyme. Aussi, mon avis s'est construit exclusivement à partir des remarques clairement identifiées émanant de particuliers, des Personnes Publiques Associées et des justifications de la commune, sans tenir compte du décompte des observations.

Personne ne critique l'élaboration d'un PLU puisque les dernières lois de l'urbanisme obligent à l'élaboration d'un tel document. Les personnes favorables au projet de PLU pensent que les projets envisagés vont dynamiser la commune et en conséquence apporter des services de proximité dans une commune qu'ils considèrent actuellement comme une cité dortoir.

Pour les personnes ayant émis un avis défavorable, c'est le contenu du projet présenté et notamment le zonage envisagé qui est leur principal problème. Certains ne comprennent pas que leurs parcelles initialement constructibles dans le cadre de l'ancien POS ne le soient plus dans le projet de PLU. D'autres constatent que leurs parcelles sont incluses dans une zone Ap alors qu'ils les considèrent comme n'étant plus à vocation agricole, n'ayant plus aucun potentiel agronomique et classées auparavant en zone N, compte-rendu d'expert à l'appui. Ils les auraient voulues dans une zone AU. Ils critiquent le choix de la zone AUb qui, lui, fait l'objet d'une exploitation agricole effective et qui induit des investissements et des frais autant pour la collectivité que pour les futurs habitants. D'autres ne comprennent pas que la zone Ap qui est incluse dans la zone U2 et U3 reste à vocation agricole au lieu de s'urbaniser.

J'ai noté quelques demandes particulières qui peuvent se négocier.

### **De la consultation du dossier, des observations du public et de celles des Personnes Publiques Associées, j'émetts les considérations suivantes :**

- l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme est une obligation réglementaire et une nécessité très attendue, du fait notamment des prévisions d'augmentation de la population,
- la concertation préalable concrétisée par deux réunions publiques a permis une première présentation du projet de PLU à la population locale,
- le public a été réglementairement et largement informé de la tenue de l'enquête par affichage et par publication dans les journaux locaux,
- l'enquête s'est déroulée sans incident majeur qui pourrait l'annuler
- l'enquête a pu être conduite dans des conditions satisfaisantes tant pour le public que pour le Commissaire Enquêteur,
- le projet de PLU a provoqué certaines rancœurs et une division entre les pro et les anti PLU,

- le dossier présenté au public, mal structuré, a néanmoins été déclaré complet par la MRAe,
- les enjeux ont été clairement énoncés dans ce dossier (cf.§1.4 justifications)
- le zonage proposé est cohérent avec la volonté de maintenir les zones urbanisées ou à urbaniser dans une limite claire préservant la qualité paysagère des espaces à l'est du Pioch tout en permettant l'accueil de 166 Habitants. Il respecte les objectifs définis par les quatre axes du PADD,
- l'emplacement de la zone AUm se détachant de la zone urbaine me semble être la meilleure solution. L'activité vigneronne à proximité peut-être, au contraire de ce qui est parfois argumenté, un atout agréable et apaisant pour les occupants de l'établissement répit-famille. J'ai d'ailleurs noté que plusieurs vignerons ont la volonté de se lancer dans une viticulture bio moins dérangement, car utilisant moins de produits phytosanitaires,
- l'argument principal de la majorité des observations favorables est que ce PLU apportera un certain dynamisme à la commune, et l'espoir qu'il contribuera à créer des emplois et provoquera l'arrivée de services de proximité actuellement pratiquement inexistantes,
- peu d'observations favorables s'expriment sur le zonage,
- au contraire, les observations défavorables sont très critiques sur les choix de zonages proposés,
- certains s'interrogent sur l'existence d'une zone Ap incluse au sein des secteurs U2 et U3, Pour ma part, constatant que beaucoup d'autres communes ont des hectares de vignes accolées voir inclus au zones urbaines sans que cela pose de problème, tel que je le constate dans mon propre village, je pense donc que ces proximités ne sont pas incompatibles et peuvent même être considérées comme avantageuses d'un point de vue paysager. Cependant, au delà de la durée du PLU (2030) ce qui relève du moyen terme, voir du court terme, si l'ensemble de la zone urbaine est saturée d'habitation et si la pression démographique est constante, il faudra trouver des solutions dont certainement l'urbanisation de ces zones Ap,
- parmi les Personnes Publiques Associées, seule la chambre d'agriculture a émis un avis strictement défavorable mettant principalement en évidence le manque d'analyse agricole au regard de l'occupation réelle des sols,
- les autres Personnes Publiques Associées ont émis des avis favorables parfois assortis de nombreuses réserves,
- comme le demande l'ARS, Il y a lieu de justifier l'adéquation entre les besoins et la ressource en eau et de résoudre le problème de la gouvernance du réservoir,

- la fragilité du réseau AEP affirmé par le SMIEVH interdit actuellement toute nouvelle urbanisation sans renforcement du réseau,
- le seul renforcement de ce réseau budgété pour 100000€ en 2020 par le comité syndical du SMIEVH concerne un tronçon de canalisation qui alimentera la zone Aub,
- du fait de l'absence du SCOT, la commune a obtenu par dérogation l'autorisation préfectorale d'ouvrir à l'urbanisation les zones Aub et Aum, le préfet a considéré que ces deux secteurs présentent une superficie limitée au regard des zones urbaines et qu'ils s'inscrivent dans le cas d'une réduction globale de la consommation d'espaces dédiée à l'habitat au regard de la consommation d'espace des dix dernières années, De même la CDPENAF a considéré que la consommation d'espace reste modérée compte tenu de l'augmentation de la population pour la durée du PLU,
- l'avis de M. David SEVCIK expert agricole et foncier, agissant pour le compte de M. Jean-Manuel PERIS propriétaire de parcelles AE 311 à AE316, et s'appuyant sur l'article R151-22 du code de l'urbanisme, conclut que la localisation, les accès et la configuration du secteur ne permettent pas un usage normal des parcelles pour une exploitation agricole,
- les demandes particulières des sœurs, nées BLOQUISE, peuvent faire l'objet d'une négociation dans l'intérêt des deux parties,
- je comprends la déception de ceux qui ont constaté le passage de leurs parcelles en zone inconstructible alors qu'elles étaient constructibles dans l'ancien POS. La commune aurait intérêt à réfléchir à ce sujet. L'argumentation paysagère et l'argumentation de contrainte de la limite de la zone urbaine sont-elles vraiment applicables à la parcelle des frères Sanchez ?
- le parking de l'établissement répit-famille peut-il être souterrain? Ce qui permettrait peut-être à la parcelle 230 appartenant à M. GAZAGNES de récupérer cette parcelle.
- les nombreuses modifications exigées par la DDTM , l'ARS et la MRAe devront être suivies d'effets
- dans sa réponse aux observations à la DDTM, la commune s'engage à effectuer toutes les modifications et améliorations exigées.

### **De ce qui précède**

**J'émet un avis FAVORABLE avec RESERVES au projet d'élaboration  
du PLU de la commune de Bélarga**

**Les réserves :**

- 1) Le dossier devra être présenté sous une forme beaucoup plus structurée et compactée (voir la synthèse de l'avis de la MRAe et son paragraphe IV.2),
- 2) Toutes les suggestions, modifications écrites et graphiques, améliorations exigées par la DDTM, la MRAe, la Direction générale des Services du département et l'ARS devront être suivies d'effets. Certaines recommandations de ces services pourraient être utilement prises en compte,
- 3) Concernant la problématique de la ressource en eau, il me semble indispensable que le rapport de présentation fournisse les éléments permettant de confirmer que la ressource en eau potable est suffisante pour permettre l'accueil de la population projetée. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau AEP et être alimentée en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur, Il s'agit donc de bien justifier l'adéquation entre les besoins et la ressource en eau. Par ailleurs, il serait souhaitable que le SMIEVH fournisse un descriptif complet de l'état du réseau AEP, avec l'historique des incidents qui montrerait la réalité de sa fragilité.
- 4) Il y a lieu d'insister auprès de l'ARS pour obtenir un avis complémentaire sur les thèmes Air/Bruits/Santé et que cet avis soit inclus au dossier,
- 5) Concernant les parcelles de la zone Ap sud-est, n'étant pas expert agricole et considérant l'expertise agricole de M. David SEVCIK, il me semble qu'une nouvelle expertise indépendante doit être diligentée afin de statuer définitivement sur le cas de ces parcelles.
- 6) L'accessibilité à l'établissement répit-famille devra être réétudiée.  
(voir l'avis de la direction générale des services du Département)

- Arrêté n° UR/14 du 3 avril 2019 de Monsieur le Maire de la commune de Bélarga,
- Avis d'enquête publique,
- Décision n° E19000012/34 en date du 6 février 2019 du Président du Tribunal administratif de Montpellier,
- Dossier projet d'élaboration du PLU de la commune de Bélarga,
- Synthèse des remarques des PPA
- Registre des observation du public,
- Certificat d'affichage en date du 18 avril 2019,
- Extraits des journaux *MIDI LIBRE* et *PAYSANS DU MIDI* (1<sup>ère</sup> publication) du 05 avril 2019,
  - Extrait du journal *MIDI LIBRE* (2<sup>ème</sup> publication) du 23 avril 2019,
  - Extrait du journal *PAYSANS DU MIDI* (2<sup>ème</sup> publication) du 10/05/2019,
  - Procès-verbal des observations émises par le public,
  - Complément au Procès-verbal des observations émises par le public,
  - Réponses au Procès-Verbal des observations public.
- Lettre de Mme Céline PERONNET responsable du service urbanisme pôle Aménagement et Environnement de la CCVH sur la compatibilité du PLU avec les documents dits « supérieurs ».

-----