Envoyé en préfecture le 26/09/2025
Reçu en préfecture le 26/09/2025
Publié le 26/09/2025
ID : 034-213401631-20250923-DE212SG25N71-AR

VERDI

Dossier d'Arrêt – DCM du 23/09/2025

RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Bilan de la concertation



PLU approuvé par DCM du 09/07/2008

. Mises à jour par arrêtés des 21 aout 2008, *31 mars 2011, 31 janvier 2012, 26 mars 2015, 4 décembre 2017, et 6 janvier 2021*

. *modifiés par délibérations des 8 décembre 2009 (modifications N°1 et 2 et modifications simplifié n°1 et 2), 30 novembre 2010 (modification simplifiée n°3), 27 janvier 2011 (modification n°3), 22 mai 2012 (révision simplifiée n°4), 21 août 2012 (modification n°4), 1er septembre 2016 (modification n°6), 14 juin 2018 (modification n°5), 27 septembre 2018 (modification n°8) et 13 avril 2022 (modification n°9)*

Révision du PLU :

- Prescrite le 27/11/2012 et le 29/06/2020 (relance)
- Arrêtée le 23/09/2025

Envoyé en préfecture le 26/09/2025
Reçu en préfecture le 26/09/2025
Publié le 26/09/2025
ID : 034-213401631-20250923-DE212SG25N71-AR

APPROBATION DU DOCUMENT

	Rédigé par	Vérifié par	Validé par
Nom	Baptiste BAZOT	Véronique HENOCQ	Véronique HENOCQ Fabien CLAUZON
Date	Septembre 2025	Septembre 2025	Septembre 2025

Envoyé en préfecture le 26/09/2025
Reçu en préfecture le 26/09/2025
Publié le 26/09/2025
ID : 034-213401631-20250923-DE212SG25N71-AR

1. La réglementation de la concertation dans le cadre d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) 4

2. La concertation dans le cadre de la révision du PLU de la commune de Montarnaud 6

3. Les actions de la concertation obligatoire 7

3.1 Articles d'information sur la révision du PLU 7

3.2 Réunions publiques 17

3.3 Registre de concertation 31

3.4 Possibilité d'écrire au maire 31

3.5 Analyse du registre de concertation et des courriers reçus 31

3.6 Panneaux de concertation 32

3.7 Mise à disposition du dossier 40

4. Annexes 42

4.1 Compte-rendu de la réunion publique n°1 42

4.2 Compte-rendu de la réunion publique n°2 45

Envoyé en préfecture le 26/09/2025
Reçu en préfecture le 26/09/2025
Publié le 26/09/2025
ID : 034-213401631-20250923-DE212SG25N71-AR

1. LA REGLEMENTATION DE LA CONCERTATION DANS LE CADRE D'UN PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

La loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000 a rendu obligatoire la concertation auprès du public lors de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) et ce jusqu'à son arrêt en Conseil municipal ou communautaire.

L'article L103-2 du code de l'urbanisme créé par l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 et modifié par la loi n°2020-1525 du 7 décembre 2020 précise :

« Font l'objet d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées :

1° Les procédures suivantes :

a) L'élaboration ou la révision du schéma de cohérence territoriale et du plan local d'urbanisme ».

L'article L103-3 du code de l'urbanisme créé par l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 et modifié par l'ordonnance du 03 juin 2019 précise :

« Les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation sont précisés par :

1° L'autorité administrative compétente de l'Etat lorsque la révision du document d'urbanisme ou l'opération sont à l'initiative de l'Etat ;

2° Le représentant légal de la société SNCF Réseau mentionnée à l'article L. 2111-9 du code des transports ou de sa filiale mentionnée au 5° du même article lorsque l'opération est à l'initiative de l'une de ces deux sociétés ;

3° L'organe délibérant de la collectivité ou de l'établissement public dans les autres cas. ».

L'article L103-4 du code de l'urbanisme créé par l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 précise :

« Les modalités de la concertation permettent, pendant une durée suffisante et selon les moyens adaptés au regard de l'importance et des caractéristiques du projet, au public d'accéder aux informations relatives au projet et aux avis requis par les dispositions législatives ou réglementaires applicables et de formuler des observations et propositions qui sont enregistrées et conservées par l'autorité compétente ».

L'article L103-6 du code de l'urbanisme créé par l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 précise :

« A l'issue de la concertation, l'autorité mentionnée à l'article L103-3 en arrête le bilan. Lorsque le projet fait l'objet d'une enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, le bilan de la concertation est joint au dossier de l'enquête. »

Envoyé en préfecture le 26/09/2025
Reçu en préfecture le 26/09/2025
Publié le 26/09/2025
ID : 034-213401631-20250923-DE212SG25N71-AR

Ce bilan énonce les moyens de concertation mis en œuvre tout au long de la procédure de révision et relate les contributions des participants et les réponses apportées.

Envoyé en préfecture le 26/09/2025
Reçu en préfecture le 26/09/2025
Publié le 26/09/2025
ID : 034-213401631-20250923-DE212SG25N71-AR

2. LA CONCERTATION DANS LE CADRE DE LA REVISION DU PLU DE LA COMMUNE DE MONTARNAUD

Dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Montarnaud, la concertation a été organisée conformément aux modalités définies par la délibération de prescription de la révision n°1 du PLU du Conseil Municipal en date du 29 juin 2020.

En effet, pour rappel, la délibération en CM en date du 27/11/2012 de prescription de révision du PLU de Montarnaud a permis un premier arrêt projet du PLU le 28/06/2016 qui n'a pas abouti à une approbation du PLU.

La délibération en date du 29/06/2020 de relance de la procédure de révision du PLU vient ainsi relancer la procédure et redéfinir les objectifs de révision ainsi que les modalités de concertation listées ci-dessous.

Les modalités de concertation étaient les suivantes :

- Affichage de la délibération de prescription de la révision du PLU pendant toute la durée des études nécessaires ;
- Information par voie de presse, affichage, site internet de la ville ou tout autre moyen jugé utile
- Dossier de PLU disponible en mairie aux jours et heures d'ouverture habituels
- Mise à disposition du public d'un registre destiné aux observations de toute personne intéressée tout au long de la procédure, en mairie aux heures et jours habituels d'ouverture
- Organisation d'au moins deux réunions publiques

Envoyé en préfecture le 26/09/2025
Reçu en préfecture le 26/09/2025
Publié le 26/09/2025
ID : 034-213401631-20250923-DE212SG25N71-AR

3. LES ACTIONS DE LA CONCERTATION OBLIGATOIRE

3.1 Articles d'information sur la révision du PLU

3.1.1 Articles publiés dans le bulletin municipal

Les articles d'informations sont publiés à travers un périodique municipal appelé « Montarnaud Mag ». Ce dernier fait état d'une publication trimestrielle qui est complétée par le site internet de la ville de Montarnaud.

- « Projet d'envergure », « Montarnaud Mag » n°6, Avril/Mai/Juin 2023.



PROJETS D'ENVERGURE

Révision du PLU (Plan Local d'Urbanisme) afin d'assurer une cohérence dans le développement de Montarnaud Lancement d'une étude de programmation architecturale avec concertation citoyenne en vue de réhabiliter l'ancienne cave coopérative Etude de requalification de la plaine des sports : création d'un Pump-track, city stade, aire de street work-out, terrain de basket et de hand en partenariat avec le conseil départemental, et création de la maison des jeunes Etude urbaine **Réhabilitation d'un bâtiment communal en maison des associations Achat de la maison Berenguer sise aux 37 avenue de Montpellier**

6 Magazine de la ville de Montarnaud

- Affiche « Avis de concertation avec le public (rappel) », Site web Ville de Montarnaud (https://www.montarnaud.com)et affiché en mairie, 28 août 2023



Département de l'Hérault

Commune de Montarnaud

REVISION GENERALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) DE MONTARNAUD

AVIS DE CONCERTATION AVEC LE PUBLIC (RAPPEL)

Par délibération n° 2020-34 du 29 juin 2020, le Conseil municipal a prescrit la relance de la révision générale du Plan Local d'Urbanisme sur la totalité du territoire communal, redéfinit les objectifs poursuivis et fixé les modalités de la concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et toutes les personnes concernées conformément aux dispositions de l'article L.103-2, L.103-3 et L.103-4 du Code de l'urbanisme.

Au titre de cette concertation, un dossier des études en cours et les différentes pièces du dossier de PLU, au fur et à mesure de leur élaboration, ainsi qu'un registre dans lequel toutes les personnes intéressées peuvent consigner leurs observations, sont mis à la disposition du public, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, à la mairie de Montarnaud aux jours et heures habituels d'ouverture suivants :

- Le lundi, le mercredi, le jeudi et le vendredi de 8 heures 30 à 12 heures et de 14 heures à 17 heures
- Le mardi de 8 heures 30 à 12 heures

Au moins deux réunions publiques seront également organisées au cours de cette période. Elles seront préalablement annoncées par tout moyen en vigueur sur la Commune.

Cette délibération est consultable en mairie où elle est affichée depuis le 02 juillet 2020.

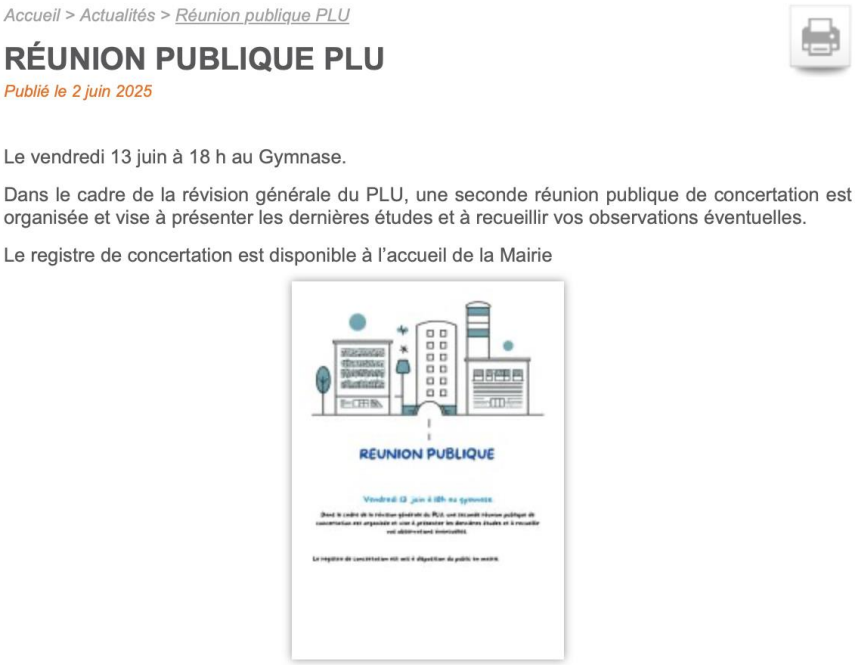
Fait à Montarnaud, le 28/08/2023

Le Maire

Jean-Pierre PUGENS

Envoyé en préfecture le 26/09/2025
Reçu en préfecture le 26/09/2025
Publié le 26/09/2025
ID : 034-213401631-20250923-DE212SG25N71-AR

- Affiche réunion publique n°2, Site web Ville de Montarnaud – Rubrique Actualités, 2 juin 2025.



Accueil > Actualités > Réunion publique PLU

RÉUNION PUBLIQUE PLU

Publié le 2 juin 2025

Le vendredi 13 juin à 18 h au Gymnase.

Dans le cadre de la révision générale du PLU, une seconde réunion publique de concertation est organisée et vise à présenter les dernières études et à recueillir vos observations éventuelles.

Le registre de concertation est disponible à l'accueil de la Mairie

Ci-dessous dans le mensuel d'information municipale de Montarnaud de septembre 2020 et mai 2021 annonce de la révision du PLU de Montarnaud aux habitants ainsi que la tenue de réunions publiques invitant les habitants à y participer.

Envoyé en préfecture le 26/09/2025
Reçu en préfecture le 26/09/2025
Publié le 26/09/2025
ID : 034-213401631-20250923-DE212SG25N71-AR



Envoyé en préfecture le 26/09/2025
Reçu en préfecture le 26/09/2025
Publié le 26/09/2025
ID : 034-213401631-20250923-DE212SG25N71-AR



Les Actions Municipales (suite)

CCAS : Modernisation et professionnalisation

Pour préserver la confidentialité des échanges, nous avons ouvert au rez-de-chaussée de la Mairie, un bureau indépendant et directement accessible depuis le parking. Il sera opérationnel ce mois-ci, et vous y retrouverez le travailleur social que nous avons recruté pour le suivi des dossiers.

Pour répondre à la demande en toute transparence et en respectant l'égalité de traitement à l'égard de nos administrés, nous nous engageons à nous appuyer sur trois principes :

• **Le principe de spécialité territoriale** : le CCAS ne peut intervenir qu'au profit des habitants de la commune • **Le principe de spécialité matérielle** : le CCAS ne peut intervenir que sur la base d'activités à caractère social • **Le principe d'égalité devant le service public** : implique que le CCAS s'engage à ce que toute personne ait droit au même secours qu'un autre bénéficiaire placé dans une situation objectivement identique.

Le Centre Communal d'Action Sociale animera une action générale de prévention et de développement social dans la commune, en liaison étroite avec les institutions publiques et privées.

Les montarnéens vont désormais bénéficier d'un accompagnement social qui les orientera au mieux dans leurs démarches et leur permettra de solliciter à raison les aides qui peuvent leur être proposées.



Fatiha Hamdaoui, Adjointe déléguée au social

Révision du PLU

La nouvelle municipalité vient d'engager la révision du PLU (Plan Local d'Urbanisme) afin d'assurer une cohérence dans le développement de Montarnaud, d'améliorer le cadre de vie de chacun, et de planifier le développement du village en ayant à cœur la préservation de son caractère, tout en se projetant vers l'avenir.

Une délibération en ce sens a été votée lors du Conseil Municipal du 29 juin 2020.

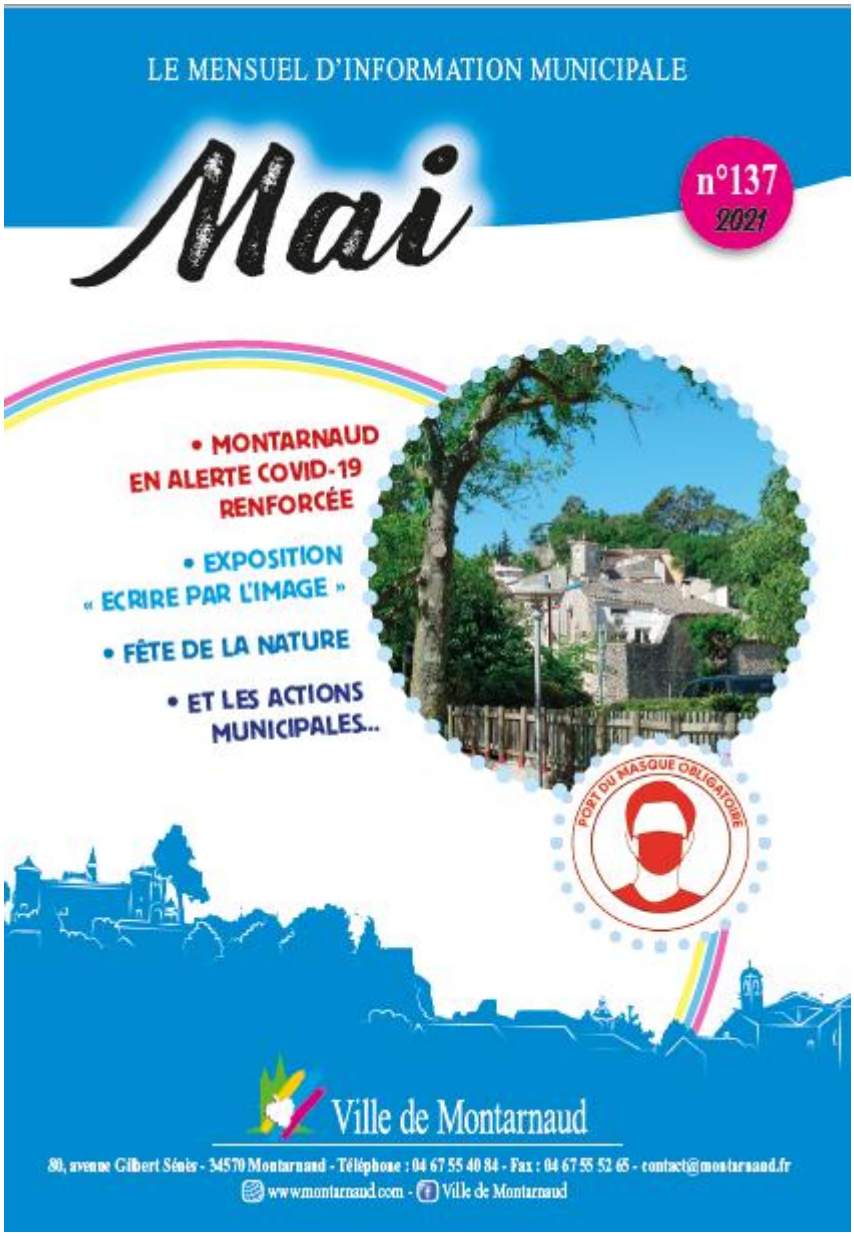
Il va s'agir de penser le village de demain autour de plusieurs axes : préserver le cadre de vie naturel et agricole de la commune, assurer un développement cohérent et raisonné du territoire, conforter l'attractivité et le dynamisme communal.

Nous inviterons tous les Montarnéens à prendre part à ce projet dans le cadre de réunions publiques.



Frédérique Tuffery, Conseillère municipale déléguée à l'urbanisme

Envoyé en préfecture le 26/09/2025
Reçu en préfecture le 26/09/2025
Publié le 26/09/2025
ID : 034-213401631-20250923-DE212SG25N71-AR



Envoyé en préfecture le 26/09/2025
Reçu en préfecture le 26/09/2025
Publié le 26/09/2025
ID : 034-213401631-20250923-DE212SG25N71-AR





Les Actions Municipales

● COMITÉ COMMUNAL DES FEUX DE FORETS (CCFF)

Animés par le même attachement à la sauvegarde du cadre de vie et du patrimoine naturel de notre commune, plusieurs d'entre vous ont répondu favorablement à notre appel aux bonnes volontés (l'Écho - n°12 Janvier/Décembre 2020) et ont manifesté, avec enthousiasme, le souhait de participer à des missions de prévention des risques incendie et de surveillance de nos massifs forestiers.
Soucieuse de la préservation de son territoire et portée par cette adhésion au projet, la Municipalité a donc validé la création de son Comité Communal des Feux de Forêts.
Afin d'étoffer son équipe, le CCFF de Montarnaud recrute des femmes et des hommes bénévoles. Si vous souhaitez participer à cette démarche citoyenne et même si vos disponibilités sont limitées, n'hésitez pas à nous contacter !
Contacts et renseignements :
Responsable du CCFF : Guillaume Dubuc - g.dubuc@montarnaud.fr
Mairie : 04 67 55 40 84 - contact@montarnaud.fr

● CONSEIL DES SAGES

L'installation du Conseil des Sages a eu lieu le 18 mars 2021. Lors de cette première rencontre, tous les membres se sont présentés et ont précisé les raisons de leur candidature. Trois commissions de travail ont été créées :
• Urbanisme et grands travaux,
• Environnement, développement durable,
• École, enfance, jeunesse.
Le Conseil des Sages a adopté son règlement intérieur qui a été entériné par le Conseil Municipal en date du 30 mars 2021. La commune va adhérer à la Fédération Française des Villes et Conseils des Sages (FVCS) - adresse : Boîte 113 – 71, boulevard Aristide Briand, 85000 La Roche-sur-Yon.
Le Conseil des Sages est un outil de démocratie locale, composé de seniors et de retraités qui apportent conseils et propositions à la Municipalité. Il sera présenté aux membres du Conseil Municipal dès que la situation sanitaire le permettra.

● PROCESSUS DE RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

La nouvelle Municipalité a engagé depuis son élection un processus de révision générale du Plan Local d'Urbanisme afin de remplacer l'actuel PLU datant de 2008.
En effet, ce PLU ne correspond plus aux enjeux sociaux, environnementaux et économiques actuels de notre beau village. C'est pourquoi une consultation vient d'être lancée pour désigner le bureau d'étude qui accompagnera la commune dans cette démarche.
Les enjeux sont multiples : le nouveau PLU doit permettre à notre village de se développer harmonieusement tout en préservant son patrimoine et en développant son attractivité et son dynamisme. Il conviendra également d'intégrer les besoins des habitants, tout en tenant compte des ressources de notre territoire.
Nous sommes tous conscients de la nécessité de limiter l'expansion démographique et de l'existence d'enjeux environnementaux forts.
C'est un véritable défi. Notre village doit continuer à vivre et permettre le vivre ensemble !
La démarche entreprise associera étroitement la population de Montarnaud tout au long du processus d'élaboration grâce à l'organisation de consultations et d'informations citoyennes.
Nous attendons que les Montarnéennes et les Montarnéens prennent toute leur place dans l'élaboration des orientations qui seront prises pour le futur de Montarnaud.

3.1.2 Article publié dans la presse locale

Un encart presse a été publié le 17/09/2025 dans Midi Libre afin de rappeler la prescription de la révision du PLU ainsi que le renvoi à la délibération de prescription précisant les modalités de concertation. L'article rappelle également que cette délibération peut être consultée en mairie où elle est affichée depuis le 02/07/2020.

3.1.3 Articles publiés sur les réseaux sociaux

La ville de Montarnaud publie activement les informations sur deux réseaux sociaux : Facebook et Instagram.

- Information de la réunion publique n°1 se tenant le 4 septembre 2023, *Facebook*, 22 août 2023.

Envoyé en préfecture le 26/09/2025
Reçu en préfecture le 26/09/2025
Publié le 26/09/2025
ID : 034-213401631-20250923-DE212SG25N71-AR



- Information de la réunion publique n°1 du 4 septembre 2023, *Instagram*, 22 août 2023.

Envoyé en préfecture le 26/09/2025
Reçu en préfecture le 26/09/2025
Publié le 26/09/2025
ID : 034-213401631-20250923-DE212SG25N71-AR



- Retour sur la réunion publique n°1 du 4 septembre 2023, *Instagram*, 5 septembre 2023.

Envoyé en préfecture le 26/09/2025
Reçu en préfecture le 26/09/2025
Publié le 26/09/2025
ID : 034-213401631-20250923-DE212SG25N71-AR



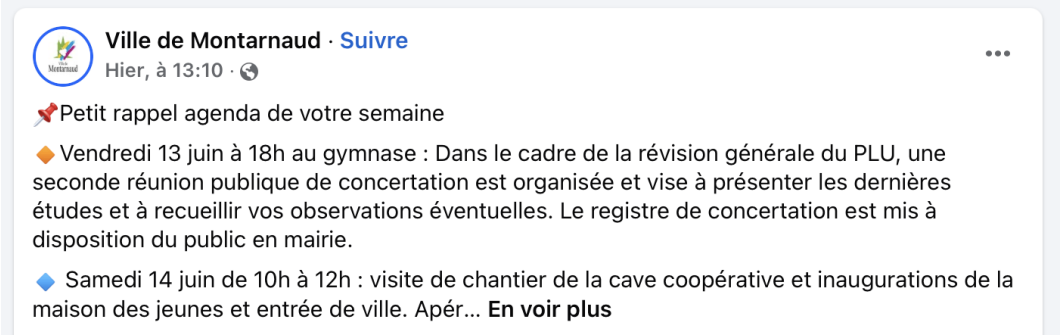


- Information de la réunion publique n°2 du 13 juin 2025, *Facebook*, 26 mai 2025.



Envoyé en préfecture le 26/09/2025
Reçu en préfecture le 26/09/2025
Publié le 26/09/2025
ID : 034-213401631-20250923-DE212SG25N71-AR

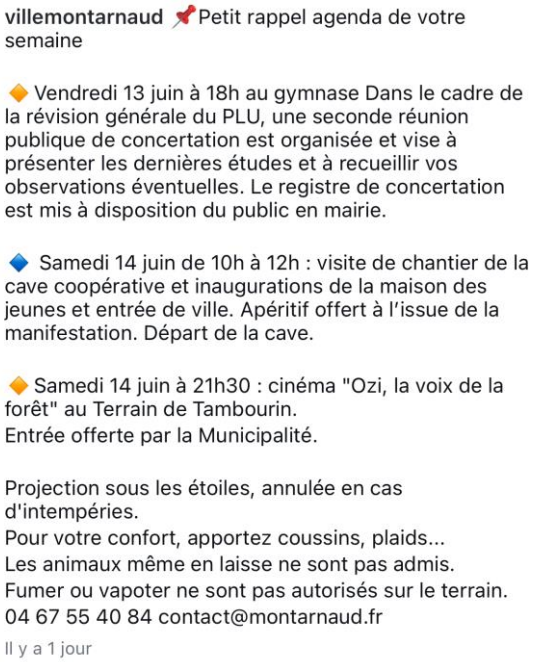
- Rappel de la réunion publique n°2 du 13 juin 2025, *Facebook*, 10 juin 2025.



- Information de la réunion publique n°2 du 13 juin 2025, *Instagram*, 10 juin 2025.



Envoyé en préfecture le 26/09/2025
Reçu en préfecture le 26/09/2025
Publié le 26/09/2025
ID : 034-213401631-20250923-DE212SG25N71-AR



villemontarnaud 📌Petit rappel agenda de votre semaine

🔶 Vendredi 13 juin à 18h au gymnase Dans le cadre de la révision générale du PLU, une seconde réunion publique de concertation est organisée et vise à présenter les dernières études et à recueillir vos observations éventuelles. Le registre de concertation est mis à disposition du public en mairie.

🔷 Samedi 14 juin de 10h à 12h : visite de chantier de la cave coopérative et inaugurations de la maison des jeunes et entrée de ville. Apéritif offert à l'issue de la manifestation. Départ de la cave.

🔶 Samedi 14 juin à 21h30 : cinéma "Ozi, la voix de la forêt" au Terrain de Tambourin.
Entrée offerte par la Municipalité.

Projection sous les étoiles, annulée en cas d'intempéries.
Pour votre confort, apportez coussins, plaids...
Les animaux même en laisse ne sont pas admis.
Fumer ou vapoter ne sont pas autorisés sur le terrain.
04 67 55 40 84 contact@montarnaud.fr

Il y a 1 jour

3.2 Réunions publiques

Au cours de la procédure de révision du PLU, deux réunions publiques ont eu lieu. Elles ont été le lieu d'échanges sur la procédure du PLU, les enjeux de la commune et ont permis de répondre aux questions de la population qui y a participé.

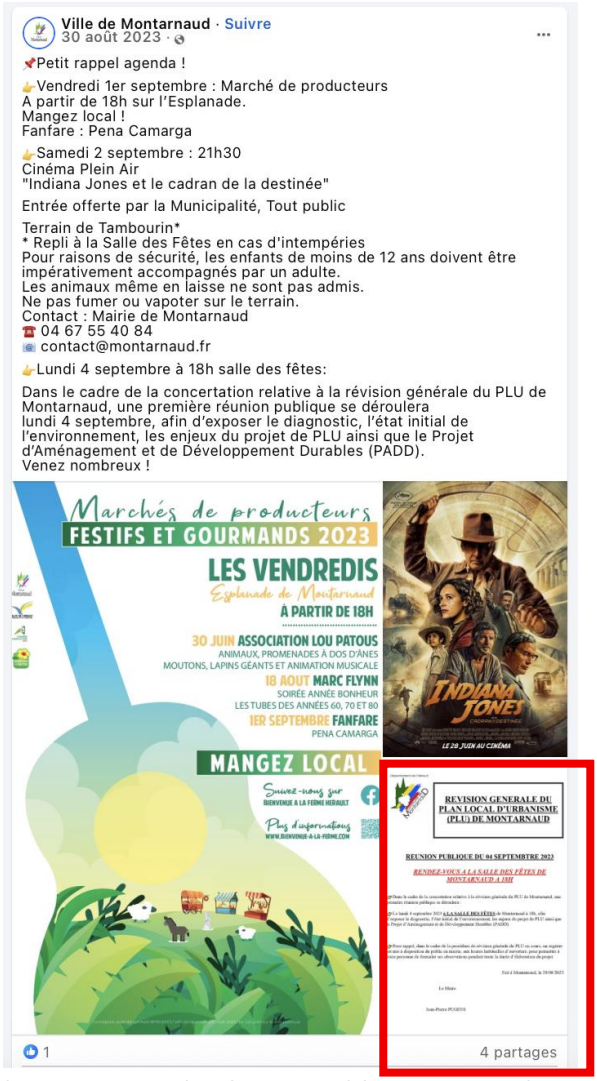
Les comptes-rendus de ces réunions sont joints en annexes.

3.2.1 Réunion publique n°1

Pour annoncer la première réunion publique :

- Des affiches ont été réalisées et un message a été posté sur les comptes Facebook et Instagram de la commune relayé sur son site internet.

Envoyé en préfecture le 26/09/2025
Reçu en préfecture le 26/09/2025
Publié le 26/09/2025
ID : 034-213401631-20250923-DE212SG25N71-AR



Publication et affiche annonçant la réunion publique n°1 sur la page Facebook de la commune.

Envoyé en préfecture le 26/09/2025
Reçu en préfecture le 26/09/2025
Publié le 26/09/2025
ID : 034-213401631-20250923-DE212SG25N71-AR

Département de l'Hérault

REVISION GENERALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) DE MONTARNAUD

REUNION PUBLIQUE DU 04 SEPTEMBTRE 2023

RENDEZ-VOUS A LA SALLE DES FÊTES DE MONTARNAUD A 18H

Dans le cadre de la concertation relative à la révision générale du PLU de Montarnaud, une première réunion publique se déroulera :

Le lundi 4 septembre 2023 **à LA SALLE DES FÊTES** de Montarnaud à 18h, afin d'exposer le diagnostic, l'état initial de l'environnement, les enjeux du projet de PLU ainsi que le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Pour rappel, dans le cadre de la procédure de révision générale du PLU en cours, un registre est mis à disposition du public en mairie, aux heures habituelles d'ouverture, pour permettre à toute personne de formuler ses observations pendant toute la durée d'élaboration du projet.

Fait à Montarnaud, le 29/08/2023

Le Maire

Jean-Pierre PUGENS

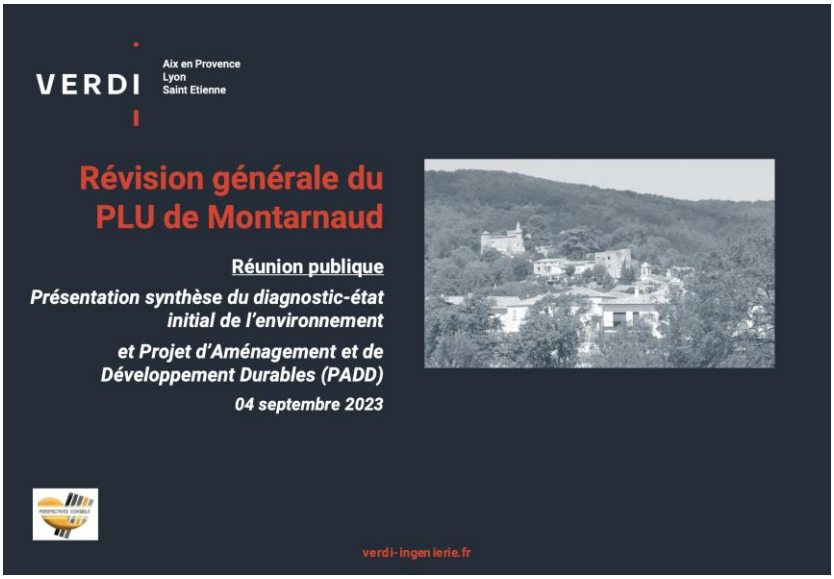
L'affiche annonçant la réunion publique n°1

Lors de la première réunion publique en date du 4 septembre 2023, réalisée à la salle des fêtes, une trentaine de personnes étaient présentes.



Photographie de la Réunion publique n°1 (post Instagram), Montarnaud, 5 septembre 2023.

Envoyé en préfecture le 26/09/2025
Reçu en préfecture le 26/09/2025
Publié le 26/09/2025
ID : 034-213401631-20250923-DE212SG25N71-AR



Extrait du support de présentation de la réunion publique n°1

Le déroulement de la réunion publique n°1 s'est organisé autour de la Présentation de la procédure du PLU, des documents cadres, de la synthèse du diagnostic territorial, de l'état initial de l'environnement, de la synthèse du PADD, par Monsieur le Maire, Madame Tuffery (conseillère municipale déléguée à l'urbanisme) et le bureau d'études VERDI.

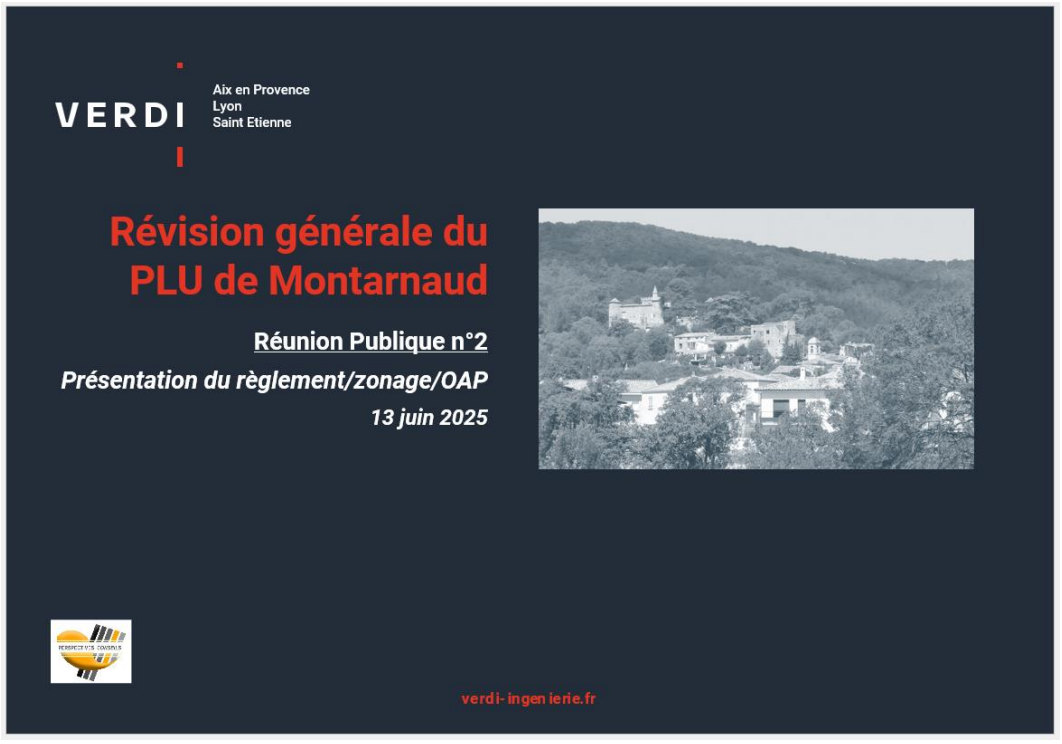
Cette réunion a également permis aux personnes présentes de poser des questions. Parmi les thèmes abordés : objectif d'extension de la zone d'activités de la Tour et de développement du commerce de proximité, le développement du photovoltaïque dans la commune, la mobilité et les circulations douces, la souveraineté alimentaire du territoire, l'accès à l'eau et à l'agriculture, les modifications pour les entrées de la ville, la gestion du trafic au niveau du centre bourg, le changement du potentiel de constructibilité sur plusieurs terrains.

Le compte-rendu de la réunion publique n°1 est en annexe du présent document.

3.2.2 Réunion publique n°2

La seconde réunion publique en date du 13 juin 2025 s'est organisée autour de la des modifications apportées au zonage, aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ainsi qu'au règlement par Monsieur le Maire, Madame Tuffery (conseillère municipale déléguée à l'urbanisme) et le bureau d'études VERDI.

Envoyé en préfecture le 26/09/2025
Reçu en préfecture le 26/09/2025
Publié le 26/09/2025
ID : 034-213401631-20250923-DE212SG25N71-AR



Extrait du support de présentation de la réunion publique n°2

Au cours de la réunion publique, les échanges ont porté sur :

- La densité du SCoT
- Le calcul du besoin en logements
- Les règles dans les zones du centre historique et les bâtiments du 19ème siècle
- La pleine terre
- La ZAC du Pradas
- Les zones A et Aa
- La constructibilité au sein de l'habitat diffus
- La culture au sein des zones N
- L'abattage d'arbres dans le cadre d'un plan de gestion
- Le photovoltaïque
- Le secteur des Pouses
- Les équipements sur le secteur Lucie Aubrac
- Les ruisseaux et la ripisylve
- La révision du SCoT vis-à-vis de la question de la ressource en eau
- Un projet d'écolodge
- Les marges de manœuvre dont dispose la commune pour révisé son PLU

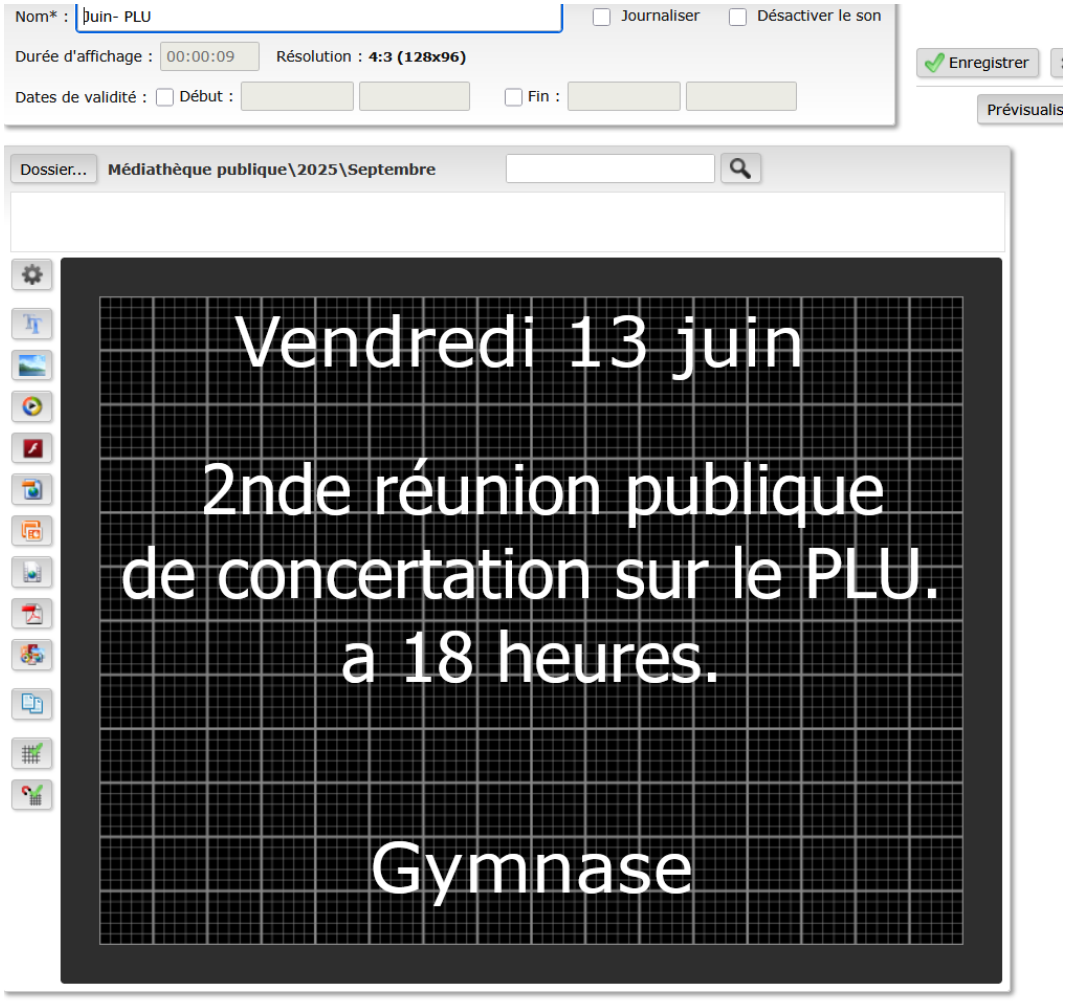
Le compte-rendu de la réunion publique n°2 est en annexe du présent document.

Pour annoncer la 2 éme réunion publique :

- Des affiches ont été réalisées et collées sur les panneaux d'information municipaux et retranscrites sur l'affichage numérique.

Envoyé en préfecture le 26/09/2025
Reçu en préfecture le 26/09/2025
Publié le 26/09/2025
ID : 034-213401631-20250923-DE212SG25N71-AR

- Un message a été posté sur les comptes Facebook et Instagram de la commune relayé sur son site internet. Voir extraits ci-dessous



Extrait panneau numérique de la ville annonçant la 2nde réunion publique du 13 juin 2025 à 18h.

Envoyé en préfecture le 26/09/2025
Reçu en préfecture le 26/09/2025
Publié le 26/09/2025
ID : 034-213401631-20250923-DE212SG25N71-AR



Ci-dessus, Affiche Indiquant la réunion publique n° 2 du PLU de Montarnaud du 13 juin 2025 et ci-dessous sur le site internet de la ville et le site Facebook et Instagram de la ville

Envoyé en préfecture le 26/09/2025
Reçu en préfecture le 26/09/2025
Publié le 26/09/2025
ID : 034-213401631-20250923-DE212SG25N71-AR



Site internet de la ville de Montarnaud



Envoyé en préfecture le 26/09/2025
Reçu en préfecture le 26/09/2025
Publié le 26/09/2025
ID : 034-213401631-20250923-DE212SG25N71-AR



REUNION PUBLIQUE

REVISION GENERALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE MONTARNAUD (PLU)

CONCERTATION AVEC LE PUBLIC

L'ensemble des montarnéens et des personnes intéressées est convié à la deuxième REUNION PUBLIQUE sur le projet de révision générale du PLU afin de présenter les modifications qui seront apportées au **zonage**, aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (**OAP**) et au **règlement**.

Cette présentation aura lieu :

VENDREDI 13 JUIN 2025 à 18 heures

AU GYMNASE YANNICK NOAH
1 rue Gabriela Mistral

Nous comptons sur votre participation.

villemontarnaud
Montarnaud, Languedoc-Roussillon, France

villemontarnaud 📌 Petit rappel agenda de votre semaine

🔸 Vendredi 13 juin à 18h au gymnase Dans le cadre de la révision générale du PLU, une seconde réunion publique de concertation est organisée et vise à présenter les dernières études et à recueillir vos observations éventuelles. Le registre de concertation est mis à disposition du public en mairie.

🔸 Samedi 14 juin de 10h à 12h : visite de chantier de la cave coopérative et inaugurations de la maison des jeunes et entrée de ville. Apéritif offert à l'issue de la manifestation. Départ de la cave.

🔸 Samedi 14 juin à 21h30 : cinéma "Ozi, la voix de la forêt" au Terrain de Tambourin.
Entrée offerte par la Municipalité.

Projection sous les étoiles, annulée en cas d'intempéries.
Pour votre confort, apportez coussins, plaids...
Les animaux même en laisse ne sont pas admis.
Fumer ou vapoter ne sont pas autorisés sur le terrain.
04 67 55 40 84 contact@montarnaud.fr

7 sem

Voir les statistiques

6 J'aime
10 juin

Site Instagram de la ville de Montarnaud

Envoyé en préfecture le 26/09/2025
Reçu en préfecture le 26/09/2025
Publié le 26/09/2025
ID : 034-213401631-20250923-DE212SG25N71-AR



Site Facebook de la ville de Montarnaud

Envoyé en préfecture le 26/09/2025
Reçu en préfecture le 26/09/2025
Publié le 26/09/2025
ID : 034-213401631-20250923-DE212SG25N71-AR



Certificat d'affichage concernant la réunion publique n° 2 du 13 juin 2025, ci-dessous

Envoyé en préfecture le 26/09/2025
Reçu en préfecture le 26/09/2025
Publié le 26/09/2025
ID : 034-213401631-20250923-DE212SG25N71-AR

Département de l'Hérault

Ville de
Montarnaud

Montarnaud, le 23 juin 2025.

Le Maire de Montarnaud
Jean-Pierre PUGENS

CERTIFICAT D'AFFICHAGE

Je soussigné, Jean-Pierre PUGENS, en qualité de Maire de Montarnaud, certifie avoir fait procéder à l'affichage en mairie, du 02/06/2025 au 20/06/2025 inclus, d'un avis relatif à l'organisation de la 2ème réunion publique de concertation sur le projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Cet avis a également été affiché du 02/06/2025 au 13/06/2025 inclus sur les panneaux extérieurs d'affichage officiel sis aux lieux ci-dessous désignés :

- à l'entrée de la Mairie
- route de Montpellier en face de la salle des fêtes
- rue Jean Moulin sur la façade de la bibliothèque
- avenue de Font Mosson devant le groupe scolaire
- rue Gabriela Mistral au niveau de l'école maternelle.

Un avis a également été publié :

- dans le Midi Libre du 07/06/2025 rubrique « annonces légales »
- sur le site internet de la Commune du 13/05/2025 au 13/06/2025 inclus
- sur les panneaux d'affichage électronique de la Commune du 13/05/2025 au 13/06/2025 inclus
- sur l'application « panneau pocket » de la Commune du 13/05/2025 au 13/06/2025 inclus
- sur les sites facebook et Instagram de la Commune de Montarnaud du 13/05/2025 au 13/06/2025 inclus.

Le Maire,

MAIRIE de MONTARNAUD (Hérault)

Jean-Pierre PUGENS

Envoyé en préfecture le 26/09/2025
Reçu en préfecture le 26/09/2025
Publié le 26/09/2025
ID : 034-213401631-20250923-DE212SG25N71-AR

legale-online.fr
Publiez facilement vos annonces légales en ligne

Vie des sociétés & Ventes aux enchères : 05.62.11.37.37
Marchés publics & Enquêtes publiques : 04.67.07.69.53

ATTESTATION DE PARUTION

Cette annonce (Réf : LDDM524668, N°212369) est commandée pour paraître, sous réserve de conformité à son usage, dans :

Edition : **Midi Libre - 34**

Date de parution : 07/06/2025

Coût de l'annonce :

Parution	108,46 € HT
logo	90,00 € HT
Justificatif(s) additionnel(s)	2,80 € HT
Frais techniques	10,00 € HT
Montant TVA :	42,25 €
Total TTC :	253,51 €

Fait à Montpellier, le 3 Juin 2025

Le Gérant

Jean-Benoît BAYLET

Consultation sur www.legale-online.fr, www.actulegales.fr: loi n°2012-387 art. 101 : « A compter du 1er janvier 2013, l'impression des annonces relatives aux sociétés et fonds de commerce (...) est complétée par une insertion dans une base de données numérique centrale ».
L'usage des Rubriques de Petites Annonces des Journaux doit être conforme à leur destination. L'Agence s'autorise à ne pas publier toute annonce ne respectant pas l'organisation éditoriale du Journal et ne respectant pas les conditions générales de vente. La mise en page de l'annonce, située sur la partie droite de la présente attestation est donnée à titre indicatif. Elle ne saurait préjuger de la mise en page effective dans les colonnes des publications concernées.

midi.legales
L'EXPERT DES ANNONCES LÉGALES

SNC evelyne
Rue du Mas de Grille – 34438 Saint Jean de Vedas Cedex
RCS Montpellier 401 310 209 – Code APE : 7312T - Siret : 404 310 209 00017
N°TVA intracom. inunautaire : FR32404310209

evelyne.

Envoyé en préfecture le 26/09/2025
Reçu en préfecture le 26/09/2025
Publié le 26/09/2025
ID : 034-213401631-20250923-DE212SG25N71-AR

Midi Libre - 34 du 07/06/2025

Ville de Montarnaud

AVIS AU PUBLIC

Révision générale du Plan Local d'Urbanisme de Montarnaud (PLU)

2ème REUNION PUBLIQUE DE CONCERTATION

L'ensemble des montarnéens et des personnes intéressées est convié à la deuxième REUNION PUBLIQUE sur le projet de révision générale du PLU de Montarnaud afin de présenter les modifications qui seront apportées au zonage, aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et au règlement.

Cette présentation aura lieu :

vendredi 13 juin 2025 à 18 heures

AU GYMNASE YANNICK NOAH
1 rue Gabriela Mistral
34570 MONTARNAUD

Nous comptons sur votre participation.



Photo prise lors de la Réunion publique n° 2

Envoyé en préfecture le 26/09/2025
Reçu en préfecture le 26/09/2025
Publié le 26/09/2025
ID : 034-213401631-20250923-DE212SG25N71-AR

3.3 Concertation avec les agriculteurs

Dans le cadre de la concertation en lien avec la révision du PLU, un questionnaire a été transmis aux agriculteurs leur permettant d'exprimer leurs besoins et projets. Un travail a également été effectué avec le Pays Cœur d'Hérault sur le volet agricole.

3.4 Registre de concertation

Un registre a été mis à disposition du public à la mairie de Montarnaud pendant la totalité de la procédure de révision aux horaires d'ouverture :

- Lundi/mercredi/jeudi/vendredi : 8h30-12h & 14h-17h
- Mardi : 8h30 – 12h et depuis le 13 mai 2025, 8H30-12h & 15h-17h

Les citoyens ont pu y répertorier leurs remarques et demandes relatives au PLU.

Ci-après une synthèse des demandes émises. Celles-ci ont été répertoriées par thématique et classées par nombre d'occurrence.

3.5 Possibilité d'écrire au maire

Durant toute la procédure de révision, toute personne avait la possibilité d'écrire au maire.

3.6 Analyse du registre de concertation et des courriers reçus

Thématiques	Précisions	Nombre de requête	Répartition	Réponse positive	Réponse positive partielle	Réponse négative	Sans objet
Constructibilité	Demande de classement en zone U ou augmentation des droits à bâtir	13	24%	5	1	7	0
Intégrations projets spécifiques		4	7%	0	0	3	1
Evolution secteurs de plans masses		0	0%	0	0	0	0
Evolution protections architecturales		0	0%	0	0	0	0
Evolution ER	Suppression ou réduction	1	2%	1	0	0	0
Evolution EBC	Suppression ou réduction	1	2%	0	0	0	1
Evolution protections paysagères et environnementales	Evolution arbres remarquables / jardins paysagers / cônes de vue...	1	2%	0	1	0	0
Evolutions règles spécifiques		4	7%	1	0	3	0
Classement en N ou A		28	52%	21	4	2	1
Adaptation des règles en N ou A		0	0%	0	0	0	0
Renseignements	Demande de renseignements	1	2%	0	0	0	1
Opposition au projet		0	0%	0	0	0	0
RDV	Demande de RDV	0	0%	0	0	0	0
Autres		1	2%	0	0	0	1
		0	0%	0	0	0	0
		0	0%	0	0	0	0
		0	0%	0	0	0	0
		0	0%	0	0	0	0
	TOTAL	**54**	**1**	**28**	**6**	**15**	**5**

Envoyé en préfecture le 26/09/2025
Reçu en préfecture le 26/09/2025
Publié le 26/09/2025
ID : 034-213401631-20250923-DE212SG25N71-AR

Depuis 2012, date de la révision générale engagée, au total, 53 requêtes ont été reçues.

Sur les 54 requêtes reçues :

- 24% portaient sur la constructibilité
- 7% sur l'intégrations de projets spécifiques
- 52% sur une demande de classement en zone N ou A
- 2% sur la suppression ou réduction d'un emplacement réservé
- 2% sur la suppression d'EBC
- 2% sur l'évolution des protections paysagères et environnementales
- 7% sur la demande d'évolution de règles spécifiques
- 2% de demande de renseignement
- 2% autre demande

Hormis la demande de renseignement, sur les 54 requêtes, 28 ont reçu une réponse positive, 6 requête a reçu une positive partielle, 15 réponses négatives et 5 réponses sans objet

3.7 Panneaux de concertation

Par ailleurs, des panneaux de concertation ont été proposés à la population :

- Un panneau de révision du plan local d'urbanisme,
- Un panneau de diagnostic territorial et état initial de l'environnement (synthèse),
- Un panneau de diagnostic territorial et état initial de l'environnement (enjeux),
- Deux panneaux de présentation du Projet d'Aménagement et de Développement Durables,
- Un panneau de présentation du zonage simplifié et du règlement,
- Un panneau de présentation des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Envoyé en préfecture le 26/09/2025
Reçu en préfecture le 26/09/2025
Publié le 26/09/2025
ID : 034-213401631-20250923-DE212SG25N71-AR

Révision PLU MONTARNAUD

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

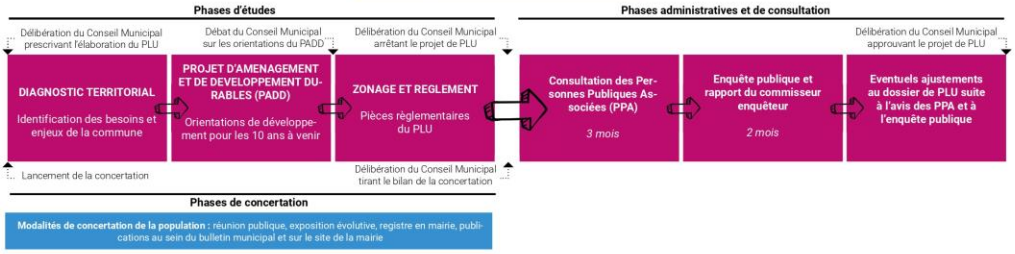
QU'EST-CE QU'UN PLU ?

Le PLU, Plan Local d'Urbanisme est le **document d'urbanisme de planification communale**. Il offre aux communes la possibilité d'exprimer une **politique d'aménagement durable** et de la mettre en oeuvre.

Le PLU doit être :
- **Evolutif**, puisqu'il s'inscrit dans la durée
- **Durable**, les conditions de réalisation du projet aujourd'hui ne doivent pas hypothéquer les capacités du projet à s'accomplir dans l'avenir

La démarche de révision du PLU doit être :
- **Globale** : prise en compte de toutes les thématiques de l'évolution du territoire
- **Intégrée** : prise en compte des différentes échelles spatiales
- **Concertée** : contribution des différents acteurs du territoire

Les étapes de la révision du PLU



La commune dispose d'un **PLU approuvé le 9 novembre 2008** et a fait l'objet de plusieurs modifications et une révision simplifiée. Outre l'intégration de nouvelles exigences règlementaires, dont l'évaluation environnementale, l'objectif principal de la révision du PLU est l'adaptation du projet de développement urbain de la Commune pour une nouvelle période à venir (horizon 2032) et la mise à jour du document qui en découlera. Le Conseil Municipal a prescrit la révision le 3 décembre 2012. Le projet de PLU a été arrêté en conseil municipal le 11 juillet 2016 mais n'a jamais été approuvé à ce jour. Depuis l'été 2021, les études ont repris et notamment la mise à jour du diagnostic en lien avec les documents supra communaux avec lesquels PLU doit être compatible ainsi qu'avec les lois Grenelle, ELAN, ALUR, Climat et résilience.

Les objectifs de la révision

1 Une politique d'ensemble

Donner plus de cohérence à l'urbanisation du village : la commune de Montarnaud souhaite avoir une réflexion d'ensemble en matière d'urbanisme et d'aménagement.

Promouvoir un développement urbain maîtrisé et harmonieux est l'une des premières orientations. Elle s'inscrit dans une dynamique de cohérence cherchant à concilier les aspects qui fondent la ville : le vieux village et les nouveaux quartiers (la ZAC du Pradas notamment). Le but est d'établir un équilibre entre l'extension de l'urbanisation et la préservation des espaces naturels et agricoles.

Créer un projet urbain 2

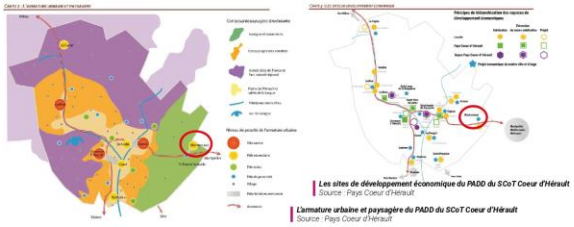
Mise en compatibilité du PLU avec les documents de portée supérieur

Le PLU doit être compatible avec les documents supra communaux suivants :
> le Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) Occitanie
> le projet de Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Cœur d'Hérault
> le Plan de déplacements urbains (PDU) de Montpellier Méditerranée Métropole
> le Programme local de l'habitat de la Vallée de l'Hérault. Ce dernier va être relancé par la Communauté de Communes de la Vallée de l'Hérault
> le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) Languedoc Roussillon
> le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) du Gard
> le Plan de Protection de l'Atmosphère (PPA) de l'Aire urbaine de Montpellier
> le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Rhône-Méditerranée 2022-2027

VERDI

Projet de schéma de Cohérence Territorial (SCoT) Coeur d'Hérault

- Le SCoT Coeur d'Hérault est en cours d'élaboration.
- La commune est identifiée au SCoT comme un **pôle secondaire** avec un **« projet économique de centre-ville et village »**
- La **Zone d'Activités (ZA) de La Tour** est considérée comme en **espace de développement économique local et en extension** de zones existantes.



Les sites de développement économique du PADD du SCoT Coeur d'Hérault
Source : Pays Coeur d'Hérault

L'armature urbaine et paysagère du PADD du SCoT Coeur d'Hérault
Source : Pays Coeur d'Hérault

Envoyé en préfecture le 26/09/2025
Reçu en préfecture le 26/09/2025
Publié le 26/09/2025
ID : 034-213401631-20250923-DE212SG25N71-AR

Révision PLU MONTARNAUD

DIAGNOSTIC TERRITORIAL ET ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

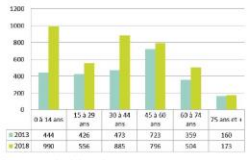
SYNTHESE

Pour analyser le territoire communal, un diagnostic territorial, socio-économique et environnemental a été réalisé. Il dessine une ville bénéficiant d'une situation géographique et d'un cadre de vie privilégiés à proximité de Montpellier. Phase essentielle dans la révision du Plan Local d'Urbanisme, l'état des lieux réalisé permet de faire émerger les forces et les faiblesses du territoire, les richesses à préserver, les contraintes à maîtriser, les opportunités à saisir.

Diagnostic territorial

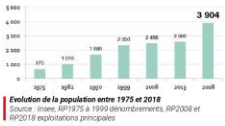
Une croissance démographique et des ménages qui évoluent

- 4100 habitant au 1er janvier 2021
- Une variation annuelle moyenne de la population très importante de +8,6% entre 2013 et 2018.
- Une population très jeune



	0 à 14 ans	15 à 29 ans	30 à 44 ans	45 à 60 ans	61 à 74 ans	75 ans et +
2013	444	426	473	723	359	160
2018	990	556	885	796	504	173

Structure par âge de la population entre 2013 et 2018 en %
Source : Insee, RP1975 à 1999 dénombrements, RP2008 et RP2018 exploitations principales

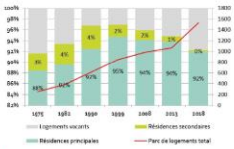


Evolution de la population entre 1975 et 2018
Source : Insee, RP1975 à 1999 dénombrements, RP2008 et RP2018 exploitations principales

- Une taille des ménages de nouveau en hausse depuis 2013 (2,58 contre 2,77 en 2018) avec l'arrivée de familles avec des enfants en bas âge
- 1473 ménages fiscaux, dont 53% sont imposables, et un taux de pauvreté sur la commune avoisinant les 10% (plus bas que la CCVH et le département)

Une construction neuve dynamique

- 1530 logements en 2018
- Une hausse des logements vacants
- Une croissance constante et non négligeable du parc de logements depuis 1975 avec une forte augmentation depuis 2013
- Une majorité de maisons mais une hausse du nombre d'appartement
- Une majorité de logements de grandes tailles et du nombre de propriétaires.
- Une moyenne d'environ 43 permis de construction accordés/an sur la période 2006-2020.
- La création d'une nouvelle STEP en 2019 a permis une recrudescence de la construction



Evolution du parc de logements
Source : Insee, RP2008 et RP2018 exploitations principales

Un développement en phases successives créant plusieurs pôles de centralités

- Une urbanisation discontinue depuis les années 1970 : vers l'est dans les années 1990 et vers le sud depuis les années 2000 avec notamment la ZAC du Pradas
- Une zone urbaine marquée par l'habitat individuel

Analyse foncière

- Une consommation d'espace relativement importante en lien avec la ZAC du Pradas et celle de la zone d'activités de La Tour
- Le logement individuel comme forme urbaine majoritaire, très consommatrice d'espaces
- Un potentiel constructible encore important dans l'enveloppe urbaine existante notamment au sein de la ZAC du Pradas

Un dynamisme économique et une présence d'activités agricoles et touristiques

- Une hausse du taux d'activité mais un taux de chômage à la hausse
- Des déplacements pendulaires importants
- Présence de la zone d'activités économique communautaire de la Tour (essentiellement à vocation artisanale)
- Une ville « centre » aux fonctionnalités de centralité vis-à-vis de son territoire environnant
- Un centre-ville « fédérateur » à travers ses commerces, ses lieux d'animation, son patrimoine et ses services publics
- Une activité agricole bien présente sur le territoire avec notamment les garrigues du Mas Dieu
- Une offre commerciale de proximité satisfaisante regroupée essentiellement sur 2 sites et plus ponctuellement dans le centre et à ses abords
- Une activité touristique axée sur les éléments patrimoniaux (Château), chemin de randonnée (Saint Jacques de Compostelle), la gastronomie et la viticulture



Vignoble
Source : Verdi, 2022

Une commune bien équipée mais un fonctionnement urbain à repenser

- Le projet de la cave coopérative permettra de recréer une centralité entre le village et la ZAC du Pradas au sud en délocalisant certains équipements sur un même site
- Un territoire bien desservi
- Une desserte en transport en commun relativement faible
- Des cheminements piétons généralement de qualité moyenne voir absent dans certains quartiers
- Des aménagements cyclables ponctuels, parfois peu lisibles et non maillés

Une absence de ressource en eau mais des réseaux et équipements suffisants

- Une dépendance à la Communauté de Communes du Grand Pic-Saint-Loup (CCGPSL) pour son approvisionnement en eau potable
- Une eau potable de très bonne qualité
- Equipée d'une nouvelle station d'épuration d'une bonne capacité répondant à la forte augmentation récente de la population.

VERDI

Etat initial de l'environnement

Une topographie marquée et un réseau hydraulique en lien avec la Mosson

- Une topographie marquant trois ensembles paysagers : des collines allongées au nord-ouest, un large vallon au centre et un causse culminant à 200 mètres d'altitude au sud
- De nombreux talwegs entre les collines ruissellent uniquement en période de pluie. Tous les cours d'eau sont temporaires. Ils sont inclus dans le bassin versant de la Mosson qui prend sa source sur le territoire

Un patrimoine et un cadre de vie riche

- Une agriculture se résumant principalement à des vignes, du pâturage équin et des cultures annuelles. Quelques friches agricoles. Au sud, les garrigues du Mas Dieu et de Tamareau accueillent des cultures pérennes : olivettes, de la vigne et un élevage bovin
- 2 ZNIEFF de type II et 2 ZNIEFF de type I (Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique)
- Natura 2000 : 1 site d'intérêt communautaire (SIC) et une zone de protection spéciale (ZPS) sur la commune
- Une végétation variée dans les milieux urbanisés : des boisements composés majoritairement de chaines verts, des garrigues et des pelouses sèches
- Présence de plusieurs espèces floristiques et faunistiques présentant un intérêt patrimonial fort
- Une coupure en termes de paysage et écologique : l'A750
- Des lignes électriques haute tension au Sud du territoire marquant par le paysage



Trame Verte et Bleue : les potentielles jonctions écologiques du territoire de Montarnaud
Réalisation : Écologistes de l'Euzière, 2014



Le Château
Source : Verdi, 2022



Pâturage équin
Source : Verdi, 2022



Itinéraire cyclable à travers les espaces naturels
Source : Verdi, 2022



Entrée de ville Sud, en cours de construction
Source : Verdi, 2022

- Des entrées de ville, au nord, à l'est et à l'ouest, sans transition entre la zone urbaine et les espaces naturels, agricoles et boisés
- Une entrée de ville Sud, en cours de construction avec la réalisation de la ZAC du Pradas
- Un patrimoine bâti présent dans le centre médiéval, les extensions vigneronnes et disséminé sur le territoire pouvant être davantage classés ou protégés



Source de la Mosson
Source : Verdi, 2022



Maisons vigneronnes, avenue de l'Argelliers
Source : Verdi, 2022



Immeuble du centre ancien
Source : Verdi, 2022

Une commune concernée par des risques

- Le plan de prévention des risques inondation «Haut bassin de la Mosson» en vigueur
- Un risque mouvement de terrain lié au retrait et gonflement des argiles
- Des risques de mouvements différentiels de terrains liés à l'existence de mines ont été identifiés au sud-ouest du territoire
- Une commune en zone de sismicité 2 (faible)
- Un risque global d'incendie en aléa moyen
- Une conduite de gaz haute pression traverse la commune et présente un risque technologique
- L'A750 et la RN 109 présentent un risque lié au transport de matières dangereuses.

Envoyé en préfecture le 26/09/2025
Reçu en préfecture le 26/09/2025
Publié le 26/09/2025
ID : 034-213401631-20250923-DE212SG25N71-AR

Révision PLU MONTARNAUD

DIAGNOSTIC TERRITORIAL ET ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

ENJEUX

Les éléments de contexte apportés par le diagnostic territorial et l'état initial de l'environnement ont permis de mettre en évidence les principales caratéristiques de Montarnaud. Dans l'objectif du passage à l'étape suivante d'élaboration d'un Projet d'Aménagement et Développement Durables (PADD) pour les 10 ans à venir, des enjeux ont été identifiés et pour certains cartographiés. Il s'agit de mettre en exergue les éléments-clés nécessaires au territoire, de faire émerger les pincipales orientations à suivre pour l'avenir de la commune en termes d'urbanisation, de croissance démographique, de préservation de l'environnement, de développement économique, etc. Propres à Montarnaud, ces enjeux résultent de l'analyse en amont des différentes thématiques territoriales et environnementales.

Enjeux territoriaux

Vers une prise en compte des besoins de la population

- Maintenir l'attractivité de la commune et adapter les besoins en équipements
- Prendre en considération l'évolution de la taille et de la composition des ménages afin d'adapter l'offre en logements et offrir un parcours résidentiel complet sur le territoire

Des besoins en matière de logements à satisfaire

- Répondre à la demande et aux besoins en logements pour maintenir les jeunes sur le territoire et toujours accueillir les jeunes ménages et les ménages plus modestes
- Continuer à soutenir la réalisation de logements sociaux
- Encourager la réalisation de logements en lien avec l'évolution de la taille et de la composition des ménages
- Inciter à la réhabilitation des logements vacants, en particulier en centre ancien, afin de les remettre sur le marché
- Favoriser des formes urbaines plus denses pour limiter la consommation de l'espace et maitriser le développement urbain

Vers une réduction de la consommation d'espace et une densification raisonée

- Freiner le développement urbain en privilégiant la densification raisonée et le comblement des dents creuses
- Veiller à limiter la consommation des espaces agricoles et naturels tout en répondant aux besoins en logements, en encourageant l'implantation des formes urbaines tout à la fois plus denses et respectueuses de l'environnement et de la préservation des paysages
- Préserver les morphologies urbaines existantes

Un fonctionnement urbain à repenser

- Une réflexion d'ensemble sur le réaménagement et la sécurisation des principales voies de communications par des traitements spécifiques
- Développer un réseau de liaisons douces entre les différents quartiers et équipements
- Un renforcement des liaisons entre les différents centres de polarités
- Mise en place d'une nouvelle centralité via le projet de la cave coopérative permettant de relier le centre ancien et le reste de la zone urbaine au sud
- Connecter Gignac à Montpellier via le sud de Montarnaud (projet d'aménagement de voie verte via l'ancienne voie ferrée)
- Réinterroger la place des véhicules en stationnement dans le cœur de village au profit d'une requalification des espaces publics et/ou d'une mise en valeur/ sécurisation des itinéraires/parcours piétons et/ou cyclables (avenue des Pins), place de la Fontaine, Av. Gilbert Senes...etc
- Anticiper les besoins de stationnement liés aux projets d'aménagement aux abords du cœur de ville ; une offre à calibrer, à organiser pour limiter les conflits d'usage

Des activités économiques à soutenir

- Maintenir les activités économiques pour conforter l'attractivité de la commune, en s'appuyant sur les atouts du territoire, et notamment sa position géographique particulièrement intéressante à proximité de l'échangeur autoroutier
- Aider au maintien et à la création de commerces de proximité pour maintenir la dynamique du centre ancien
- Valoriser et soutenir l'activité agricole et les éventuelles initiatives en la matière.
- Préserver le Mas Dieu tout en ayant une réflexion quant à la valorisant du site
- Renforcer le rôle de bourg-centre en s'appuyant sur :
  > la structuration du territoire afin d'équilibrer les zones de vie et les lier entre elles par un réseau de déplacement doux
  > un aménagement de l'espace permettant aux montarnéens de s'identifier à un coeur de ville revitalisé, attractif et rayonnant, afin de permettre à la population du territoire intercommunal de bénéficier de services multiples et de qualité
- Conforter le rôle fédérateur du centre ancien, grâce aux commerces et aux services
- Organiser l'accueil pour les visiteurs et les touristes et affirmer l'entrée Sud comme une entrée urbaine marquée

Enjeux environnementaux

Des ressources naturelles à préserver

- Un développement communal devant respecter la topographie, les ensembles paysagers et la présence de la Mosson et de cours d'eau temporaires
- Limiter la consommation d'eau de surface et souterraine
- Sécuriser l'alimentation et la consommation d'eau potable de la commune en diversifiant les sources d'approvisionnement
- Limiter la consommation d'énergie liée au développement urbain
- Inciter à l'amélioration des performances énergétiques des constructions et aux innovations bioclimatiques
- Permettre le développement d'énergies renouvelables, tout en veillant aux enjeux patrimoniaux et paysagers de la commune

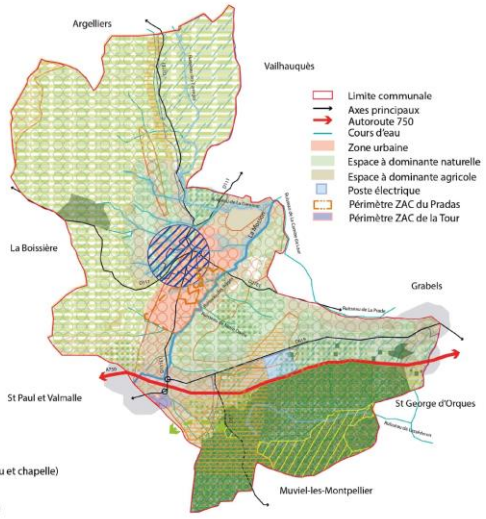
Un patrimoine et un cadre de vie riche à protéger

- Maintenir les cônes de vue, panoramas et percées visuelles sur le grand paysage et sur le château
- Limiter l'étalement urbain en préférant la densification à un développement dispersé dans l'espace agricole, les boisements et garrigues
- Préserver les ripisylves et lutter contre l'altération des cours d'eau
- Assurer une protection tant des principaux espaces d'intérêt écologique que des continuités écologiques – Trame Verte et Bleue – existantes sur le territoire.
- Poursuivre la mise en valeur du petit patrimoine bâti remarquable et les éléments remarquables du patrimoine naturel
- Finaliser de manière qualitative l'entrée de de ville Sud en lien avec la ZAC du Pradas

Des effets sur la santé humaine à réduire

- Interdire le développement urbain dans les zones soumises à un risque fort
- Intégrer les normes et préconisations spécifiques aux risques naturels et technologiques de manière à assurer la sécurité des personnes et des biens
- Informer et sensibiliser le grand public aux différents risques que présente le territoire
- Maintenir une faible exposition de la population aux nuisances sonores diurnes et nocturnes

Cartographie des enjeux du territoire communal



SRCE Trame bleue
SRCE Réservoir de biodiversité
SRCE Corridor écologique
Zone Natura 2000 (Directive oiseau)
Zone Natura 2000 (Directive habitat)
ZNIEFF type 2
ZNIEFF type 1
Zone de présomption de prescriptions archéologiques
Zone agricole protégée (INAO)
Zone de protection des captages d'eau potable
Périmètre de protection Monuments historiques (Château et chapelle)
Secteur concerné par mines de lignite
Risque mouvement de terrain (retrait gonflement argiles)
Aléa fort
Aléa Moyen
Risque inondation (zone rouge et bleue du PPRI)
Risque feu de forêt
Risque transport de matière dangereuse

VERDI

Envoyé en préfecture le 26/09/2025
Reçu en préfecture le 26/09/2025
Publié le 26/09/2025
ID : 034-213401631-20250923-DE212SG25N71-AR

Révision PLU MONTARNAUD

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

L'étape-clé de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme consiste en la définition du projet de développement de la commune à l'horizon 10 ans, en cohérence avec les besoins et les enjeux identifiées dans le diagnostic territorial, ainsi qu'avec les projets et ambitions de l'équipe municipale.
Les grandes orientations retenues pour le développement de Montarnaud à l'horizon 10 ans sont établis au sein du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) qui s'appuie sur trois axes, déclinés en orientations puis en actions.

AXE N°1 — Programmer un développement urbain maîtrisé et équilibré

Orientation 1 : MAITRISER LA CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE

Action 1
Maîtriser l'arrivée de nouveaux habitants en cohérence avec l'offre de services/le niveau d'équipements de la commune et l'identité communale.

Action 2
Stabiliser un rythme de croissance autour de +1,5 % par an sur la période 2018-2030, puis de 1% sur 2030-2033 afin d'atteindre environ 4809 habitants à l'horizon 2033.
> permettre l'accueil d'environ 905 habitants supplémentaires

Orientation 2 : PERMETTRE LA REALISATION D'UN PARCOURS RESIDENTIEL

Action 1
Créer un nombre de logements en adéquation avec l'évolution démographique projetée
> En compatibilité avec les orientations du projet SCoT Cœur d'Hérault et en adéquation avec le taux de croissance, environ 300 logements sont nécessaires

Action 2
Répondre aux besoins en logements en intégrant les évolutions sociétales et en densifiant de manière raisonnée
> promouvoir des formes urbaines diversifiées
> promouvoir une variété de taille de logements afin de répondre aux besoins de tous

Action 3
Poursuivre le développement d'une offre sociale
> permettre aux jeunes de se loger sur la commune

Orientation 3 : MODERER LA CONSOMMATION D'ESPACES

Action 1
Prioriser le développement au sein des enveloppes bâties existantes afin de préserver le cadre de vie et lutter contre l'étalement urbain
> optimiser l'enveloppe bâtie
> un potentiel d'environ 120 logements a été identifié au sein de l'enveloppe urbaine. Ce qui permet de tendre vers 60% mobilisables en densification et réinvestissement.

Action 2
Permettre, en complément de la densification de l'enveloppe bâtie, d'épaissir l'enveloppe urbaine et la finalisation de la ZAC du Pradas
épaissir l'enveloppe urbaine secteur des Pouses : production de 62 logements
finaliser l'urbanisation du sud de la ZAC du Pradas : production de 133 logements

Action 3
Densifier le tissu bâti
une densité moyenne minimale
un projet communal permettant l'urbanisation d'environ 10,54 hectares

AXE N°2 — Renforcer l'attractivité du territoire en préservant son authenticité et son cadre de vie

Orientation 1 : POURSUIVRE LE RENFORCEMENT DU DYNAMISME ECONOMIQUE LOCAL ET LE DEVELOPPEMENT DES EMPLOIS SUR LA COMMUNE

Action 1
Maintenir et renforcer l'offre commerciale et de services de proximité
> Maintenir les activités économiques pour conforter l'attractivité de la commune
Aider au maintien et à la création de commerces de proximité pour maintenir la dynamique du centre ancien
Renforcer le rôle de bourg-centre

Action 2
Conforter la zone d'activités à vocation économique de La Tour

Action 3
Préserver le terroir agricole
> maintenir et préserver les activités agricoles et les espaces présentant un fort potentiel agricole : garrigue du Mas Dieu et de Tamareau, plaine agricole périphérique au village (viticulture, oléiculture), pâturages,...

Orientation 2 : PRÉSERVER ET VALORISER LES RICHESSES NATURELLES ET PATRIMONIALES, GARANTES D'UN CADRE DE VIE DE QUALITÉ ET GÉNÉRATRICES D'UNE ÉCONOMIE TOURISTIQUE

Action 1
Préserver et valoriser les éléments identitaires du territoire
> unités paysagères
> cônes de vue
> patrimoine bâti et végétal
> développement en lien avec l'existant

Action 2
Conforter et développer l'attractivité touristique
> préserver les richesses environnementales et patrimoniales
maintenir et conforter les activités liées au tourisme
mettre en valeur et rendre accessible les éléments patrimoniaux

Action 3
Finaliser de manière qualitative l'entrée de de ville sud en lien avec la ZAC du Pradas

Orientation 3 : ANTICIPER LES BESOINS EN EQUIPEMENTS ET EN INFRASTRUCTURES

Action 1
Recréer une centralité entre les pôles existants
permettre la réalisation du projet de valorisation, restructuration du site de l'ancienne cave coopérative afin de recréer une centralité entre le village et la zone urbaine au sud, et notamment la ZAC du Pradas, en lien également avec les modes doux

Action 2
Permettre aux habitants de mieux se déplacer
requalifier les espaces publics et/ou d'une mise en valeur/ sécurisation des itinéraires/parcours piétons et/ou cyclables
réglementer l'offre en stationnement au plus près des commerces et services
organiser l'offre en stationnement
organiser l'offre en stationnement
Connecter Montarnaud à Montpellier, via l'ancienne voie ferrée à aménager en voie verte
Mettre en œuvre un schéma d'itinéraires piétons et cyclables
créer un réseau de mobilités douces entre les quartiers
- assurer une hiérarchisation des usages de la voirie

Action 3
Poursuivre le déploiement de la fibre optique

VERDI

Envoyé en préfecture le 26/09/2025
Reçu en préfecture le 26/09/2025
Publié le 26/09/2025
ID : 034-213401631-20250923-DE212SG25N71-AR

Révision PLU MONTARNAUD

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

AXE N°3

Mettre l'environnement au coeur du développement

Orientation 1 : MAINTENIR ET CONFORTER LES ELEMENTS CONSTITUTIFS DE LA TRAME VERTE ET BLEUE

Action 1
Préserver les cœurs de biodiversité et ensembles naturels patrimoniaux
Protéger la richesse écologique des abords des cours d'eau
Préserver la mosaïque de milieux
Le Mas Dieu

Action 2
Maintenir la fonctionnalité des corridors écologiques et des réservoirs de biodiversité identifiés par le SRCE Languedoc Roussillon

Action 3
Assurer la préservation des éléments de nature ordinaire, garants de la cohérence du territoire
> haies
> arbres isolés
plantations d'alignements

Action 4
Limiter l'étalement urbain et le mitage urbain dans les espaces agricoles, les boisements et garrigues et ainsi le fractionnement de l'espace afin de préserver les populations végétales et animales

Orientation 2 : PROMOUVOIR UN URBANISME SOUTENABLE

Action 1
Préserver et valoriser la ressource en eau
prendre en compte les périmètres de protection du captage dans les choix de développement et en diversifiant les sources d'approvisionnementqui a la compétence

Action 2
Assurer une cohérence entre développement urbain et capacité des réseaux, ressource en eau
optimiser les réseaux existants,
prendre en compte les contraintes techniques de raccordement, conditionner l'urbanisation à la ressource en eau.

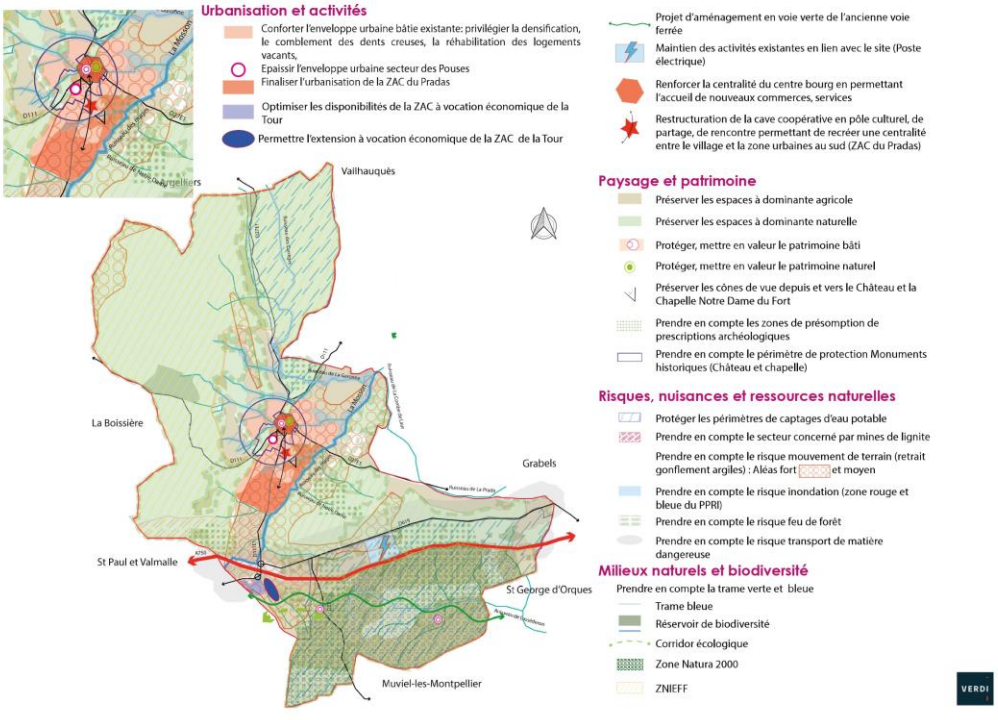
Action 3
Maîtriser les énergies
> favoriser la sobriété des constructions
> - Encourager l'efficacité énergétique des constructions
Promouvoir le photovoltaique en toiture

Orientation 3 : REDUIRE LES VULNERABILITES FACE AUX RISQUES ET LIMITER L'EXPOSITION AUX NUISANCES

Action 1
Intégrer la gestion des risques et nuisances dans les choix de développement
> prendre en compte le risque inondation lié aux débordements de la Mosson
> réduire le risque incendie
> prendre en compte le risque lié au transport de matières dangereuses et aux canalisations de gaz

Action 2
Maîtriser le ruissellement
> limiter le développement dans les secteurs concernés par des risques de ruissellement
> réduire l'emprise des surfaces imperméabilisées
> promouvoir une gestion intégrée des eaux pluviales

Action 3
Limiter l'exposition aux nuisances en éloignant les zones d'habitat et les équipements sensibles des pôles générateurs de pollutions et/ou de bruit.



Envoyé en préfecture le 26/09/2025
Reçu en préfecture le 26/09/2025
Publié le 26/09/2025
ID : 034-213401631-20250923-DE212SG25N71-AR

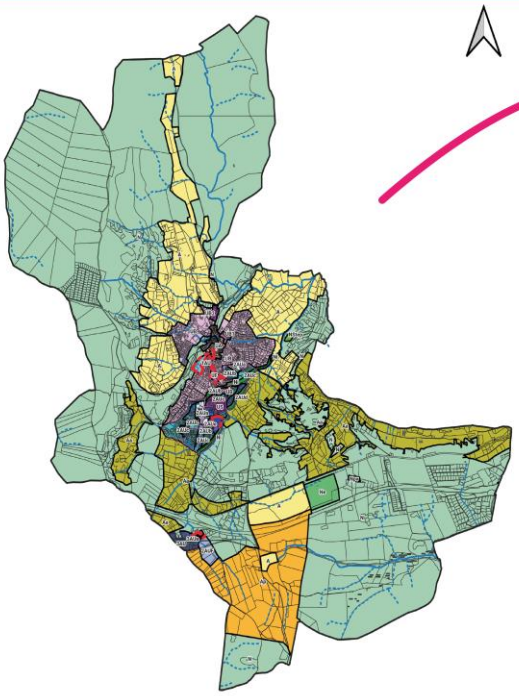
Révision PLU MONTARNAUD

ZONAGE SIMPLIFIÉ ET RÈGLEMENT

Le règlement du Plan Local d'Urbanisme (PLU) délimite différentes zones au sein desquelles des règles d'urbanisme s'appliquent afin d'assurer un développement qualitatif de la commune. En cohérence avec la stratégie d'aménagement et de développement communale à l'horizon 2033 qui est définie au sein du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). La commune de Montarnaud est divisée en quatre grands types de zones au sein desquelles des sous-secteurs peuvent être délimités.

LES ZONES URBAINES (U) : UA, UA1, UB, UB1, UB2, UF et US
LES ZONES A URBANISER (AU) : 1AU, 2AUa, 2AUb, 2AUc, 2AUd, 2AUe, 2AUf, 3AU et 3AUa
LES ZONES AGRICOLES (A) : A, Aa et Ap
LES ZONES NATURELLES (N) : N, Ni, Ne, Npv et NStep

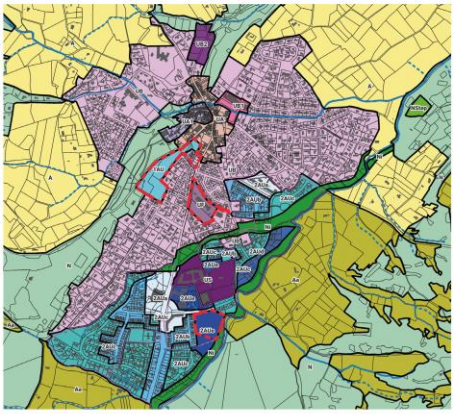
Cartographie du Zonage



Objectif

Traduire les principales orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) dans les pièces règlementaires

Enveloppe urbaine



Périmètres des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Zones Urbaines (U)

UA : Centre ancien

UA1 : Vieux village moyenâgeux

UB : Zones d'urbanisation à vocation principale d'habitat, de commerces et d'activités de service

UB1 : Urbanisation de type petits collectifs et commerces

UB2 : Secteur non desservi par l'assainissement collectif

UF : Zone urbaine à vocation principale de bureaux, de commerces et d'équipements d'interêt collectif

US : Zone urbaine reservée à des équipements publics, sportifs et scolaires (collège, stade, halle des sports, tennis, boulodromes, pumptrack, skate-park)

Zones A Urbaniser (AU)

1AU : Urbanisation à court terme à vocation de logements, commerces et activités de services

2AUa : Accueil de logements collectifs, commerces, activités de services et des activités tertiaires (ZAC du Pradas)

2AUb : Accueil de logements avec bâti plus dense que l'habitat individuel isolé. Zone destinée au groupe d'habitation, habitat individuel en bande, pourra recevoir des commerces et activités de services (ZAC du Pradas)

2AUc : Accueil de logements avec bâti individuel diffus ou en bande (ZAC du Pradas)

2AUd : Accueil de logements avec bâti collectif et individuel (ZAC du Pradas)

2AUe : Accueil d'équipements d'intérêt collectif et services publics (ZAC du Pradas)

2AUf : Projet d'extension, sous forme d'opération d'ensemble, à vocation économique de la ZAC de la Tour

3AU : Implantation d'activités économiques dont activités commerciales. Zone de «la Tour».

3AUa : Constructions et installations privées pour la pratique du paddel et un lieu de culte

Zones Naturelles (N)

N : Secteur naturel à protéger de toute urbanisation en raison de la qualité des sites et des paysages qui la composent et de la préservation des milieux naturels

Ni : Zones naturelles innondables aux abords des zones urbaines ou à urbaniser

Ne : Secteur destiné au poste électrique de Tamareau

NStep : Secteur destiné à la station d'épuration de la commune

Npv : Secteur destiné à l'aménagement d'un poste de stockage d'énergie

Zones Agricoles (A)

A : Secteur agricole comportant des parcelles actuellement cultivées, ou en friches abandonnées qui possèdent des potentialités agricoles

Aa : Espace agricole où les extensions sont autorisées

Ap : Espace agricole à protéger pour des raisons paysagères et/ou de protection des périmètres de captage

VERDI

Envoyé en préfecture le 26/09/2025
Reçu en préfecture le 26/09/2025
Publié le 26/09/2025
ID : 034-213401631-20250923-DE212SG25N71-AR

Révision PLU MONTARNAUD

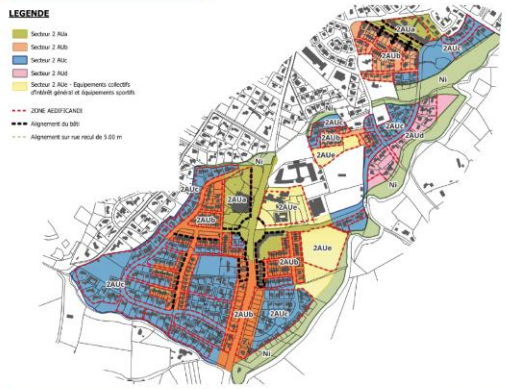
Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sont une des pièces constitutives du Plan Local d'Urbanisme (PLU). Elles sont établies dans le respect des orientations générales définies au Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Les OAP constituent un outil clé d'encadrement et de maîtrise du développement ou du renouvellement urbain dans les secteurs à enjeux du territoire. Elles sont opposables aux autorisations d'occupation du sol et aux opérations d'aménagement qui doivent être compatibles avec elles.

Dans le cadre de la révision du PLU de Montarnaud, cinq OAP ont été définies :

- à proximité du centre ancien, une zone dédiée à l'accueil de logements dans le secteur des Pouses.
- sur le secteur de l'ancienne cave coopérative visant à créer une nouvelle centralité avec des équipements publics.
- sur le secteur du Pradas pour une Zone d'Aménagement Concertée (ZAC), pour la production de logements, équipements et commerces .
- au sein de la Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) du Pradas, aménagement d'équipements d'intérêt collectif et services publics.
- au Sud de la commune, un projet dédié à accueillir des activités de service avec l'accueil d'une clientèle et l'aménagement d'un lieu de culte.

OAP ZAC du Pradas



OAP Ancienne Cave Coopérative

Périmètre de l'OAP

A. Principe d'insertion paysagère et prise en compte des risques et nuisances
- Création d'un espace libre «fête de village» perméable
- Aménagement de la cuve existante pour la récupération des Eaux Pluviales
- Vue sur le château à préserver

B. Principe de maillage
- Aménagement de la voirie pour les mobilités douces
- Principe d'accès (à titre indicatif)
- Aménagement d'une aire de stationnement
- Principe d'accès piéton (à titre indicatif)
- Allée piétonne plantée

C. Principe et phasage des composantes urbaines
- Phase 1 : Rénovation de l'ancienne cave en Mairie et salle de spectacles
- Phase 1 : Bâtiment à démolir
- Phase 2 : Espace dédié à l'aménagement d'une bibliothèque et police municipale



Source : IGN Orthoexpress 2024 Réalisation : Verdi 2025

OAP Secteur des Pouses



Source : IGN Orthoexpress 2024 Réalisation : Verdi 2025

A. Principe d'insertion paysagère et prise en compte des nuisances
- Interface paysagère à créer/aménager
- Espace paysager hydraulique
- Espace paysager
- Recul lié à la RD 111
- Cône de vue vers l'église à préserver

Périmètre de l'OAP

B. Principe de maillage
- Principe d'accès (à titre indicatif)
- Voirie à créer en sens unique (minimum 3,5 m de large), aménagements pour les circulations douces et plantées (tracés indicatifs)
- Voirie privée à créer (minimum 3 m de large)
- Voirie à requalifier

C. Principe et phasage des composantes urbaines
- Espace dédié à accueillir des logements sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble (≈ 47 logements)
- 10 logements sociaux
- Logements en rez-de-chaussée uniquement
- Placette
- Espace dédié à accueillir des logements sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble (≈ 5 logements) en R+1 maximum

OAP Lucie Aubrac



Source : IGN OrthoExpress 2024 Réalisation : Verdi 2025

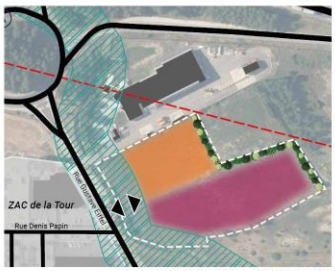
Périmètre de l'OAP

A. Principe d'insertion paysagère et prise en compte des risques et nuisances
- Interface paysagère à créer/aménager
- Interface feu de forêt à créer en lien avec le risque feu de forêt (aléa très faible à faible)
- Atlas des Zones Inondables : Lit majeur de la Mosson

B. Principe de maillage
- Principe d'accès (à minima et à titre indicatif)

C. Principe et phasage des composantes urbaines
- Espace dédié à accueillir des équipements d'intérêt collectif et services publics

OAP La Vabre



Source : IGN OrthoExpress 2024 Réalisation : Verdi 2025

Périmètre de l'OAP

A. Principe d'insertion paysagère et prise en compte des risques et nuisances
- Recul lié à la loi Barnier - A750
- Espace de Bon Fonctionnement Ecologique et zone non aedificandi de 20 mètres de part et d'autre du cours d'eau temporaire
- Interface paysagère à créer/aménager

B. Principe de maillage
- Principe d'accès (à minima et à titre indicatif)

C. Principe et phasage des composantes urbaines
- Zone d'implantation des constructions à vocation d'activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- Zone d'implantation des constructions à vocation d'un lieu de culte

VERDI

Envoyé en préfecture le 26/09/2025
Reçu en préfecture le 26/09/2025
Publié le 26/09/2025
ID : 034-213401631-20250923-DE212SG25N71-AR

3.8 Mise à disposition du dossier

Tout au long de la procédure, certaines pièces du PLU étaient consultables sur le site internet de la commune, https://www.montarnaud.com/,dans la rubrique « Urbanisme » et disponible en mairie.


PIECES DES ETUDES

- Etat Initial de l'Environnement au 28/06/2022

Etat Initial de l'Environnement 28/06/2022

- Diagnostic au 22/02/2023

Diagnostic 22/02/2023

- Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) au 15/05/2023

PADD 15/05/2023


- Débat sur le PADD en Conseil Municipal le 15/05/2023

Débat sur PADD le 15/05/2023

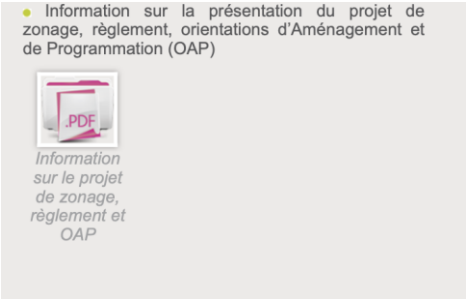
- Réunion publique du 04/09/2023 : support de présentation synthèse du diagnostic-état initial de l'environnement et Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

réunion publique du 04/09/2023 : présentation synthèse EIE diag PADD

- Avis de 2ème réunion publique de concertation le 13/06/2025 à 18h au gymnase Yannick Noah : présentation du projet de zonage, règlement, orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

2ème REUNION PUBLIQUE DE CONCERTATION LE 13 JUIN 2025 à 18h

Envoyé en préfecture le 26/09/2025
Reçu en préfecture le 26/09/2025
Publié le 26/09/2025
ID : 034-213401631-20250923-DE212SG25N71-AR



Capture d'écran des pièces consultables sur le site internet de la commune en Juin 2025.

Envoyé en préfecture le 26/09/2025
Reçu en préfecture le 26/09/2025
Publié le 26/09/2025
ID : 034-213401631-20250923-DE212SG25N71-AR

4. ANNEXES

4.1 Compte-rendu de la réunion publique n°1

Etude :	**Révision du PLU – commune de Montarnaud**	**CR n°**	11
Objet de la réunion :	**Présentation du diagnostic et du projet de PADD**		
Date & lieu :	04-09-2023	Salle des Fêtes	
Rédacteur :	Véronique HENOCQ	**Nombre de pages :**	3
Diffusé le :	18-09-2023		

- Objet de la réunion

Réunion publique, présentation du diagnostic territorial et du Projet de Développement Durables (PADD)

Une quarantaine de personnes était présente à la réunion.

Déroulé de la réunion/introduction

Monsieur le Maire ouvre la réunion en rappelant les objectifs de la révision du PLU, à savoir maîtriser le développement de l'urbanisation en prenant en compte l'environnement au sein du projet.

Me Tuffery complète en exposant les grandes étapes en cours et à venir de la procédure de révision. Elle indique que le PADD a été présenté mi-avril aux personnes publiques associées, services de l'Etat et débattu en conseil municipal le 15 mai 2023.

Elle rappelle que dans le cadre de la concertation de la population :

. Des panneaux d'exposition évolutifs sur le diagnostic/enjeux et PADD sont exposés en mairie (mis également ce soir dans la salle polyvalente),

. Un registre a été ouvert en mairie afin de recueillir les remarques des habitants et ceci jusque l'arrêt projet du PLU,

Envoyé en préfecture le 26/09/2025
Reçu en préfecture le 26/09/2025
Publié le 26/09/2025
ID : 034-213401631-20250923-DE212SG25N71-AR

. Des articles ont été réalisés dans le bulletin municipal.

Puis, la synthèse du diagnostic et du PADD est présentée par Me HENOCQ du bureau d'études Verdi-ingénierie. Suite à cet exposé, le débat prend place.

Questions/réponses

. Une personne dans l'assemblée prend la parole et explique qu'elle est complétement en accord avec l'objectif énoncé d'extension de la **Zone d'activités de la Tour et du développement du commerce de proximité** qui vont permettre tant de maintenir les emplois en place et d'en créer. Ceci va dans le sens de la sobriété énergétique en limitant les déplacements domicile travail.

Monsieur le Maire ajoute que cela va dans le sens des orientations du SCOT avec lequel le PLU doit être compatible et notamment la création d'emplois. Concernant la ZAC de la Tour, le SCOT autorise 4,5 ha d'extension, pour des entreprises à haute valeur ajoutée, qui sont ainsi inscrits dans le projet.

. Concernant **le photovoltaïque**, un habitant fait remarquer que le projet incite à son développement, ce qui est très bien mais il n'est pas aisé d'en réaliser en toiture à ce jour au sein du périmètre de protection des Monuments Historiques où tout projet est soumis à l'avis de l'Architecte de Bâtiments de France.

Pourquoi il a été autorisé d'en faire par exemple secteur Mas Dieu (ombrières) en pleine zone naturelle sensible alors que c'est difficile à réaliser sur toiture en zone urbaine ?

Monsieur le Maire précise qu'il est possible d'en réaliser sur toiture dans une certaine mesure et après bien sûr échanges et avis de l'ABF et cite notamment l'exemple du projet de la cave coopérative.

. Un habitant fait remarquer concernant la revente d'électricité dans le cas de surplus (photovoltaïque), cela se fait à des coûts moindres.

Monsieur le Maire explique en effet qu'il vaut mieux dans ce cas des installations plus petites.

. Une remarque a été émise concernant la mobilité, les **circulations douces** (piétons, cycles) en lien avec les équipements publics et la mobilité du quotidien.

Envoyé en préfecture le 26/09/2025
Reçu en préfecture le 26/09/2025
Publié le 26/09/2025
ID : 034-213401631-20250923-DE212SG25N71-AR

Monsieur le Maire indique qu'une étude centre bourg est en cours à ce sujet parallèlement au PLU. Les grandes intentions sont intégrées au sein du projet de PLU.

. Concernant la **souveraineté alimentaire du territoire de Montarnaud**, qu'en est-il ?

Monsieur le Maire précise que les espaces à vocation agricole sont à préserver dans le PADD et seront classés en zone agricole (A) au zonage du PLU. Une réflexion est en cours concernant le maraîchage en lien avec l'accès à l'eau et un travail avec la SAFER pour réinstaller de jeunes exploitants agricoles sur le territoire.

. Une remarque relative à **l'accès à l'eau pour le territoire et l'agriculture** est soulevée avec d'éventuelles solutions (amener l'eau du Bas Rhône sur le territoire, … ?) sinon il n'y aura plus de viticulteurs.

. Une **déviation du centre bourg** par l'extérieur est-elle prévue ?

Monsieur le Maire indique que cela n'est pas l'objectif du projet et notamment de l'étude centre bourg qui va notamment permettre de mieux gérer, organiser les flux (routiers, doux, …) et le stationnement.

. A propos des **entrées de ville**, comment contraindre les usagers à emprunter plus la route de Montpellier que celle de Saint Paul ?

Monsieur le Maire reprécise que l'étude en cours intègre également la réflexion sur les entrées de ville.

. Au vu du projet exposé ce jour, une personne constate que **certains terrains qui étaient constructibles (zones AU inscrits au PLU opposable) ne le seront plus dans le cadre du présent projet**.

Monsieur le Maire rappelle que le PLU doit être en compatibilité avec les documents supra communaux et notamment le SCOT qui projette une évolution de population d'ici 2030 générant un nombre de logements à atteindre. Force est de constater aujourd'hui, qu'au sein de l'enveloppe urbaine actuelle, intégrant la ZAC du Pradas et les projets liés à cette dernière qui sortent encore « de terre » ou restants à finaliser, il y a suffisamment de logements potentiels qui pourront être réalisés pour répondre à l'évolution démographique souhaitée par le SCOT. Il n'y a donc pas besoin d'ouvrir à l'urbanisation des zones en extension, consommant ainsi de l'espace ; ce qui implique de supprimer celles non construites du PLU opposable.

Envoyé en préfecture le 26/09/2025
Reçu en préfecture le 26/09/2025
Publié le 26/09/2025
ID : 034-213401631-20250923-DE212SG25N71-AR

4.2 Compte-rendu de la réunion publique n°2

Etude :	**Révision du PLU – commune de Montarnaud**		**CR n°**	16
Objet de la réunion :	**Réunion publique n°2 – présentation synthétique du PADD, règlement, zonage et OAP**			
Date & lieu :	13-06-2025	Salle Yannick Noah		
Rédacteur :	Baptiste BAZOT		**Nombre de pages :**	6
Diffusé le :	07-07-2025 (V2)			

Une quarantaine de personnes étaient présentes à la réunion publique.

Sauf remarques écrites sous huitaine, les décisions qui sont contenues dans ce compte-rendu seront considérées comme contractuelles et comme tacitement approuvée

Envoyé en préfecture le 26/09/2025
Reçu en préfecture le 26/09/2025
Publié le 26/09/2025
ID : 034-213401631-20250923-DE212SG25N71-AR

Déroulé de la réunion/ relevé de décisions

1. **Introduction de la réunion par Madame Tuffery conseillère municipale chargée de l'Urbanisme :**
    a. **remerciements**
    b. **cadrage sur le SCoT**
    c. **résumé du travail effectué avec les PPA**
2. **Présentation de la synthèse du PADD, la présentation synthétique du règlement, du zonage et des OAP par Madame Tuffery et le bureau d'études VERDI.**

3. **Questions des personnes présentes lors de la réunion et réponses :**

a) Concernant le SCoT, la densité de 30 logements/ha est un minimum ou maximum ?

Réponse de la commune :

C'est un minimum à atteindre mais la densification se fera de manière raisonnée. Le projet vise à produire du logement individuel mais aussi du petit collectif. Avec la loi Climat et Résilience, le ZAN implique une forte diminution de l'étalement urbain. Montarnaud, en tant que pôle secondaire du SCoT se doit de respecter 30 logements/ha et les contraintes qui cadrent la commune, en matière de documents supra-communaux et risques.

b) Comment le besoin en logements est-il calculé ?

Réponse de Verdi :

Le SCoT cadre la commune sur une croissance puis dans le calcul entre en jeu la prise en compte de 4 phénomènes : desserrement, logements vacants, logements secondaires et renouvellement ; en se basant sur les recensement de l'INSEE. La fourchette affichée pour le besoin futur provient du desserrement qui est compris entre deux projections de desserrement.

c) Concernant les zones du centre historique, UA et UA1, vous indiquez aucun changement sur ces zones, mais certaines parcelles comportent des incohérences dans la morphologie urbaine créant une densité trop importante ou des éventuels conflits de voisinage

Réponse de Verdi :

Ces zones vont être réanalysées pour éviter toute incohérence au niveau de la morphologie urbaine.
A noter que ces parcelles se situent dans le périmètre de protection des monuments historiques soumis aux obligations définies par l'Architecte des Bâtiments des France.

Envoyé en préfecture le 26/09/2025
Reçu en préfecture le 26/09/2025
Publié le 26/09/2025
ID : 034-213401631-20250923-DE212SG25N71-AR

d) Qu'est-ce que la pleine terre ?

Réponse de Verdi :

Le coefficient de pleine terre sont des coefficients d'espaces libres non bâtis, ni en surface, ni en sous-sol qui sont perméables.

e) La ZAC du Pradas est-elle maintenue ?

Réponse de Verdi :

Le zonage et le règlement de la ZAC du Pradas en vigueur sont maintenus.

f) Quel est la différence entre les zone A et Aa ?

Réponse de Verdi :

Le projet de règlement prévoit la rédaction suivante :
Dans la zone A sont autorisées :
➢ Les constructions, installations et extensions destinées à l'habitation nécessaires à
l'exploitation ne dépassant pas 150m² de surface de plancher (pas plus de 20% de
la SPD initiale) dans un rayon de 100m autour du bâtiment principal.
➢ Extensions limitées des habitations : 150m² de surface de plancher (pas plus de 20% de la SPD initiale)
➢ Annexes (max 50 m²) et piscines dans un rayon de 30 m
➢ Reconstruction à l'identique
➢ Constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs compatibles avec l'activité agricoles
➢ Constructions et installations nécessaire à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles

Dans le secteur Aa, sont autorisés :
Les extensions nécessaires aux exploitations agricoles : 100 m du siège, 80 m pour la
création d'un nouveau siège, 150 max de SDP
➢ Extensions limitées des habitations : 150m² de surface de plancher (pas plus de 20% de la SPD initiale)
➢ Annexes (max 50 m²) et piscines dans un rayon de 30 m
➢ Reconstruction à l'identique
➢ Constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs compatibles avec l'activité agricoles
➢ Constructions et installations nécessaire à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles

Réponse de la commune :
Le règlement reste globalement les mêmes règles que le PLU en vigueur (sauf les surfaces de SDP qui ont été diminué suite aux remarques des PPA) mais pour rappel il y aura un passage en CDPENAF (Commission Départementale de Protection des Espaces

Envoyé en préfecture le 26/09/2025
Reçu en préfecture le 26/09/2025
Publié le 26/09/2025
ID : 034-213401631-20250923-DE212SG25N71-AR

Naturels Agricoles et Forestiers) donc les règles dans les zones N et A sont très cadrées et tout doit être justifié.

g) Est-il possible de construire dans l'habitat diffus ?

Réponse de la commune :

Dans l'habitat diffus, en zone A ou secteur Aa, sont uniquement autorisées les extensions dans limite de 150 m² de surface de plancher totale (pas plus de 20% de la SDP initiale). Les servitudes sont à appliquer et les documents supra-communaux sont à respecter. En zone N, aucune construction n'est permise hormis ce qui est autorisé dans les secteurs.

h) En zone N, peut-on cultiver ?

Réponse de Verdi :

Oui tout à fait, l'agriculture et la sylviculture durables peuvent être autorisées si elles sont compatibles avec les objectifs de conservation de la zone. Il n'est pas possible de défricher une zone naturelle dont l'objet du zonage est de la qualité des sites et paysages, les boisements et les richesses écologiques.

i) Peut-on couper des arbres dans le cadre d'un plan simple de gestion ?

Réponse de Verdi :

Oui si l'Espace Boisé Classé (EBC) a été au préalable supprimé du zonage.
Réponse de la commune :

Les coupes et abattages d'arbres prévus dans un plan simple gestion sont autorisées sans autre formalité préalable.

j) Des centrales photovoltaïques sont-elles prévues ?

Réponse de la commune :

Les zones les moins impactantes d'un point de vue paysager serait de part et d'autre de l'autoroute mais le SCoT ne permet pas l'installation de centrales photovoltaïques à ce stade car il est cartographié dans le SCoT des corridors écologiques de la Trame verte et bleue.

k) Le secteur des Pouses est-il un nouveau secteur à urbaniser ?

Réponse de la commune :

Cette zone était déj à urbaniser dans le PLU en vigueur. Le PLU révisé maintient et cadre l'urbanisation du secteur.

l) Les bâtiments du 19ème siècle seront-ils détruits ?

Envoyé en préfecture le 26/09/2025
Reçu en préfecture le 26/09/2025
Publié le 26/09/2025
ID : 034-213401631-20250923-DE212SG25N71-AR

Réponse de Verdi :

Afin de permettre une protection renforcée, au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, certains bâtiments et des séquences remarquables sont protégés dans le PLU.

m) Sur le secteur Lucie Aubrac, quels seront les équipements ?

Réponse de la Commune :

A ce jour, il n'y a pas de projet défini, c'est une réserve. La programmation des équipements n'a pas été définie.

n) Les ruisseaux et la ripisylves sont protégés dans le PLU ?

Réponse de la commune et Verdi :

Oui l'OAP trame verte et bleue protège les cours d'eau et leur ripisylve.
Le zonage cartographie des Espaces de Bon Fonctionnement (EBF) de part et d'autre des cours d'eau.
En matière de risques, en plus du PPRi, ont été cartographiées et réglementées :

- *des zones non aedificandi de 10 m de part et d'autre des berges classées zone rouge R du PPRi*
- *des zones de précaution des inondations quand le cours d'eau n'est pas concerné par le PPRi.*

o) Est-ce que le SCoT devra être révisé vis-à-vis de la question de la ressource en eau ?

Réponse de la commune:

Si le SCoT est révisé, le PLU devra être compatible. Soit une modification suffit soit une révision sera à engager.

Concernant la ressource en eau, des recherches sont en cours.

p) J'ai fait une demande concernant un projet d'écolodge, l'avez-vous reçu ?

Réponse de Verdi :

Oui nous avons bien reçu la demande. Il faut savoir que si la commune souhaite intégrer le projet dans la révision du PLU, vu qu'il est en zone N Naturelle, ce dernier fera l'objet d'un STECAL (Secteur de Taille et de Capacité Limitée) qui passera en CDPENAF (Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers). Le texte de loi impose qu'à l'intérieur du STECAL, le règlement précisera obligatoirement :

• les conditions de hauteurs, d'implantation et de densité des constructions

Envoyé en préfecture le 26/09/2025
Reçu en préfecture le 26/09/2025
Publié le 26/09/2025
ID : 034-213401631-20250923-DE212SG25N71-AR

• les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles devront satisfaire les aménageurs de terrains pour l'installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs dans les STECAL.

Toutes ces règles doivent être transmises à la commune pour les intégrer au règlement du PLU.

Lors de l'arrêt projet, si le pétitionnaire estime que sont projet n'a pas été pris en compte dans la révision du PLU, il pourra refaire sa demande lors de l'enquête publique.

q) <u>Au vu de toutes les contraintes et instances, quelles marges de manœuvre disposent la commune ?</u>

Réponse de la commune:

La révision du PLU est encadrée par les documents supra-communaux et accompagnée par les PPA (Personnes Publiques Associées). Les pièces que nous venons de vous présenter sont la traduction réglementaire du PADD.

Concernant la ZAC du Pradas, Monsieur le Maire précise que cette opération est ancienne, qu'elle était déjà actée et la commune ne peut aller à l'encontre.