COMMUNE DE MONTARNAUD (HÉRAULT)

ANNEXE AU RAPPORT, CONCLUSIONS ET AVIS,

concernant l'enquête publique unique portant sur le projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Montarnaud et sur la création d'un Périmètre Délimité des Abords (PDA) du château de Montarnaud.

SOMMAIRE.

CERTIFICAT D'AFFICHAGE..... 2
PANNEAUX D'AFFICHAGE DE LA CONCERTATION..... 3
LETTRE DU MAIRE DE MONTARNAUD – DEMANDE DE REPORT..... 6
COURRIEL DE MONSIEUR GILLES HENRY..... 7

CERTIFICAT D'AFFICHAGE.

Département de l'Hérault

Ville de Montarnaud

Le Maire de Montarnaud
Jean-Pierre PUGENS

CERTIFICAT D'AFFICHAGE INITIAL

Je soussigné, Jean-Pierre PUGENS, en qualité de Maire de Montarnaud, certifie avoir fait procéder à l'affichage numérique sur le site internet de la Commune, et au format papier en mairie de Montarnaud, à partir du 22 janvier 2026, de l'arrêté n°AR212URB26N05 portant prescription d'une enquête publique unique sur les projets de révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Montarnaud et de création d'un Périmètre Délimité des Abords (PDA) du château de Montarnaud.

Je certifie, en outre, qu'un avis se rapportant à cette enquête a été :

- publié par voie de presse dans les journaux Midi Libre et l'Hérault Juridique et Economique du 22 janvier 2026 ;
- publié par voie d'affiches A2 à caractères noirs sur fond jaune, à compter du 22 janvier 2026, en mairie et sur les panneaux d'affichage officiel de la Commune situés avenue Gilbert Sénès devant l'entrée de la mairie, route de Montpellier en face de la salle des fêtes, avenue de Font Mosson devant le groupe scolaire, rue Jean Moulin sur la façade de la bibliothèque et rue Gabriela Mistral à l'entrée de l'école maternelle ;
- mis en ligne sur le site internet de la commune à la rubrique « Urbanisme/Plan Local d'Urbanisme-PLU/Enquête publique » à compter du 22 janvier 2026 ainsi qu'une information s'y rapportant à la rubrique « Urbanisme/Plan Local d'Urbanisme-PLU/Révision générale du PLU » et sur la page d'accueil à la rubrique « Actualités » ;

En outre, je certifie qu'une information a également été :

- publiée sur les réseaux sociaux (Facebook, Instagram, Panneau Pocket) le 22 janvier 2026 ;
- mise en ligne sur les panneaux d'affichage lumineux de la Commune à compter du 22 janvier 2026 ;
- publiée dans la newsletter du vendredi 23 janvier 2026.

Pour faire valoir ce que droit,

Fait à Montarnaud, le 23 janvier 2026.

MAIRIE de MONTARNAUD (Hérault)

Le Maire,

Jean-Pierre PUGENS

MAIRIE DE MONTARNAUD
80, Avenue Gilbert Sénès - 34570 MONTARNAUD - Téléphone : 04.67.55.40.84. - Télécopie : 04.67.55.52.65.
site : www.montarnaud.com

PANNEAUX D'AFFICHAGE DE LA CONCERTATION.

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 montaméens 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

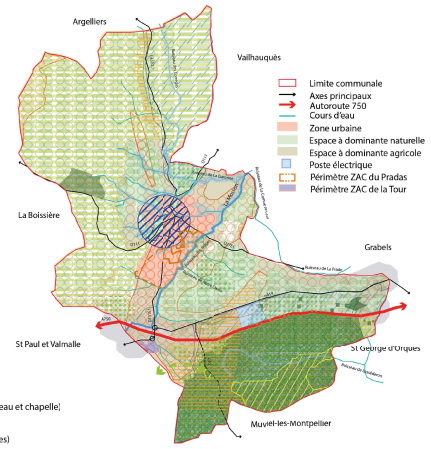
Un patrimoine et un cadre de vie riche à protéger

- 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

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

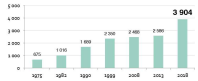
Une croissance démographique et des ménages qui évoluent

- 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	60 à 74 ans	75 ans et +
2013	666	426	673	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

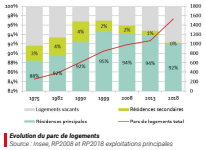


Evolution de la population entre 1975 et 2018
Source : Insee, RP1975 à 1999 dénombrements, RP2008 et RP2018 exploitations principales

- 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

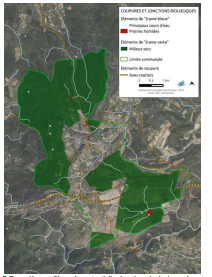
Etat initial de l'environnement

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 : Ecologistes de l'Eurière, 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 dissémié sur le territoire pouvant être davantage classés ou protégés



Source de la Mosson
Source : Verdi, 2022



Maisons vigneronnes, avenue de l'Argellières
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.

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

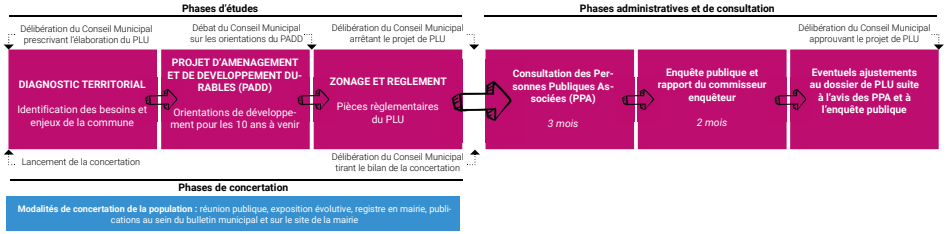
QU'EST-CE QU'UN PLU ?

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.

Créer un projet urbain 2

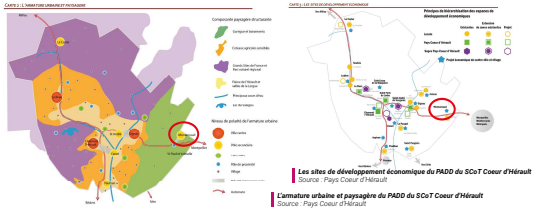
Promouvoir un développement urbain maîtrisé et harmonieux est l'une des premières orientations. Elle s'inscrit dans une dynamique de cohérence cherchant à concilier les aspects qui fondent la ville : le vieux village et les nouveaux quartiers (la ZAC du Pradas notamment). Le but est d'établir un équilibre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

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

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

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 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

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



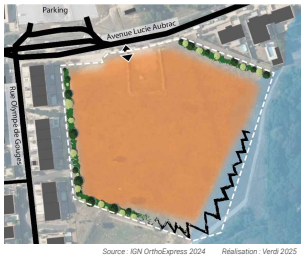
OAP Ancienne Cave Coopérative



OAP Secteur des Pouses



OAP Lucie Aubrac



OAP La Vabre



Périmètre de l'OAP

A. Principe d'insertion paysagère et prise en compte des risques et 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

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

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

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

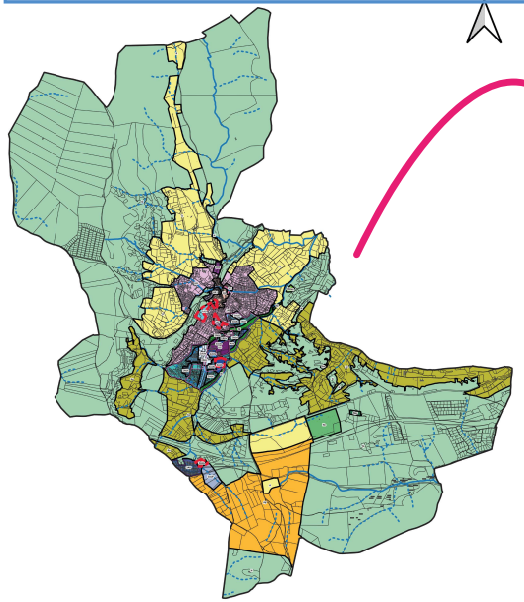
Révision PLU MONTARNAUD

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

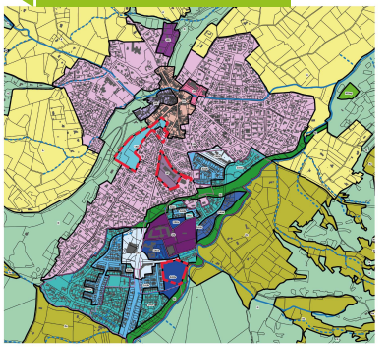
Cartographie du Zonage



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)

Périmètre Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) du Pradas

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'intérêt 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

LETTRE DU MAIRE DE MONTARNAUD – DEMANDE DE REPORT.

Montarnaud, le 2 avril 2026.

Ville de Montarnaud

Monsieur RIVIECCIO Georges
19 rue des coquelicots
34130 MAUGUIO

Affaire suivie par Corinne LABATUT-DUEE

Objet : Projets de révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Montarnaud et de création d'un Périmètre Délimité des Abords (PDA) du château de Montarnaud

Monsieur le Commissaire enquêteur,

Dans le cadre de l'enquête publique unique relative aux projets visés en objet, organisée conformément aux dispositions des articles L.123-1 et suivants et R.123-1 et suivants du Code de l'environnement, la commune est appelée à formuler ses réponses aux observations recueillies.

Vous nous avez adressé le 15 mars 2026, votre procès-verbal de synthèse des observations dont nous avons accusé bonne réception le 16 mars 2026.

Conformément à l'article L.153-18 du Code de l'urbanisme, il appartient à la commune d'analyser les observations du public et de vous transmettre ses réponses dans un délai de quinze jours.

Toutefois, à la suite des élections municipales du 15 mars dernier, une nouvelle équipe municipale a été installée. Dans ce contexte, Monsieur le Maire, ses adjoints et les conseillers municipaux doivent pouvoir prendre connaissance de l'ensemble du dossier et en apprécier les enjeux avant de formuler une réponse aux observations.

Dans ces conditions, la commune sollicite un report du délai de remise de ses réponses aux observations du public jusqu'au 30 avril 2026.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Commissaire enquêteur, l'expression de notre considération distinguée.

MAIRIE de MONTARNAUD (Hérault)

Le Maire,

Denis TERRAILLON

MAIRIE DE MONTARNAUD
80, Avenue Gilbert Sénès - 34570 MONTARNAUD - Téléphone : 04.67.55.40.84. – Courriel : contact@montarnaud.fr
site : www.montarnaud.com

COURRIEL DE MONSIEUR GILLES HENRY

Subject : Re: Révision PLU Montarnaud - PV enquête publique

Date : Thu, 30 Apr 2026 19:34:10 GMT

30 avril 2026.

M. Riviecco,

Vu le retard pris et les les congés de vacances scolaires, nous n avons pas pu finaliser notre réponse à votre PV.
Nous nous excusons pour ce retard, et vous sollicitons pour un report supplémentaire de 15 jours pour la remise de nos réponses.
Nous vous remercions de votre compréhension et nous nous organiserons afin de convenir d une date de réunion en fonction de vos disponibilités la semaine du 11 au 14 mai.
Le maire, Denis Terraillon étant absent la semaine prochaine, vous pouvez me contacter si nécessaire.

Bien cordialement

Gilles Henry
Commune de Montarnaud
Adjoint à l urbanisme