CONCLUSIONS ET AVIS

COMMUNE DE MONTARNAUD (HÉRAULT)

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.

Ces conclusions et avis motivé ont été établis selon les prescriptions de l'article R123-19 du code de l'environnement, modifié par Décret n°2024-742 du 6 juillet 2024 – art.9 et comprennent :

A. UN RAPPEL.

1. Le contexte de l'enquête publique.
2. L'objet de l'enquête publique.
3. Le cadre juridique de l'enquête publique.
4. La concertation préalable.
5. La composition du dossier d'enquête publique.
6. La nature et les caractéristiques des projets.
   - Révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Montarnaud.
   - Création du Périmètre Délimité des Abords (PDA) du château de Montarnaud.
7. L'organisation et le déroulement de l'enquête publique.

B. ANALYSE DES CONTRIBUTIONS.

1. L'analyse des avis des personnes publiques associées.
2. L'analyse des observations du public.

C. CONCLUSIONS ET AVIS PLU.

1. Respect de la procédure.
2. Prise en compte des observations.
   - Personnes Publiques Associées (PPA).
   - Public.
3. Efficience du projet.
4. Avis concernant le PLU

D. CONCLUSIONS ET AVIS PDA.

1. Respect de la procédure.
2. Prise en compte des observations.
3. Efficience du projet.
4. Avis concernant le PDA

SOMMAIRE

A. RAPPEL. 6

A.1. CONTEXTE 6

A.2. OBJET DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE. 6

A.3. CADRE JURIDIQUE. 7

A.3.1. PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) DE LA COMMUNE DE MONTARNAUD. 7

Textes législatifs et réglementaires. 7

Documents de rang supérieur. 7

Documents communaux 8

A.3.2. PÉRIMÈTRE DÉLIMITÉ DES ABORDS (PDA) DU CHATEAU DE MONTARNAUD. 8

Principaux documents, délibérations et arrêtés. 8

A.4. CONCERTATION PRÉALABLE. 9

A.5. COMPOSITION DU DOSSIER 10

A.5.1. PARTIE PIECES COMMUNES. 10

A.5.2. RÉVISION DU PLU DE MONTARNAUD. 10

A.5.3. CRÉATION DU PDA DU CHÂTEAU DE MONTARNAUD. 11

A.6. NATURE ET CARACTÉRISTIQUES DES PROJETS. 12

A.6.1. PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU). 12

A.6.1.1. Rapport de présentation. 12

A.6.1.2. Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD). 12

A.6.1.3. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ; 13

A.6.1.4. Règlement. 13

A.6.1.5. Annexes. 14

A.6.2. PÉRIMÈTRE DÉLIMITÉ DES ABORDS (PDA). 14

A.7. ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE. 15

A.7.1. DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES. 15

A.7.2. INFORMATION ET SENSIBILISATION DU PUBLIC. 15

A.7.3. MODALITES DE PARTICIPATION. 16

A.7.4. CLÔTURE ET SUITES DE L'ENQUETE. 16
B. ANALYSE DES CONTRIBUTIONS ET DES RÉPONSES DU MAIRE DE MONTARNAUD. 17
B.1. ANALYSE DES AVIS DES SERVICES DE L'ÉTAT, DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES(PPA) ET DES RÉPONSES DU MAIRE DE MONTARNAUD 17
B.1.1. PRÉAMBULE. 17
B.1.2. SYNTHÈSE DE L'ANALYSE DES RÉPONSES DU MAIRE AUX AVIS DES SERVICES DE L'ÉTAT ET DES PPA. 18
COMMENTAIRE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR. 20
B.2. ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC ET RÉPONSES DU MAIRE DE MONTARNAUD. 20
B.2.1. PREAMBULE. 20
B.2.2. SYNTHESE DE L'ANALYSE DES REPONSES DU MAIRE DE MONTARNAUD. 21
B.2.3. RÉPONSES DU MAIRE À CHACUNE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC. 22
B.2.3.1. Demandes ayant reçu un accord. 22
B.2.3.2. Demandes refusées par le maire. 23
B.2.3.3. Demandes ayant fait l'objet d'un compromis. 25
B.2.3.4. Réponses du maire à des questions diverses. 25
COMMENTAIRE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR 27
C. CONCLUSIONS ET AVIS DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE MONTARNAUD 28
C.1. RESPECT DE LA PROCÉDURE. 28
C.1.1. Cadre juridique. 28
C.1.2. Composition du dossier. 29
C.1.3. Organisation de l'enquête. 29
C.2. PRISE EN COMPTE DES OBSERVATIONS. 29
C.3. EFFICIENCE DU PROJET. 29
C.3.1. Efficience du Plan local d'urbanisme 29
C.3.1.1. Prise en compte des avis des PPA (État, SCoT, Chambre d'Agriculture). 29
C.3.1.2. Gestion des risques et protection environnementale. 30
C.3.1.3. Réponses aux observations du public. 30
C.4. AVIS CONCERNANT LE PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE MONTARNAUD 31
D. CONCLUSIONS ET AVIS SUR LE PÉRIMÈTRE DÉLIMITÉ DES ABORDS DU CHÂTEAU DE MONTARNAUD. 32

D.1. RESPECT DE LA PROCÉDURE. 32
D.1.1. Cadre juridique. 32
D.1.2. Composition du dossier. 32
D.1.3. Organisation de l'enquête. 32
D.2. PRISE EN COMPTE DES OBSERVATIONS. 33
D.3. EFFICIENCE DU PERIMETRE DELIMITE DES ABORDS DU CHÂTEAU DE MONTARNAUD. 33
D.4. AVIS SUR PROJET DE CREATION DU PERIMETRE DELIMITE DES ABORDS DU CHATEAU DE MONTARNAUD. 34

A. RAPPEL.

A.1. CONTEXTE.

La commune de Montarnaud est située à 20 km à l'Ouest de la ville de Montpellier à laquelle elle est reliée par l'autoroute A 750. Elle fait partie de la communauté de communes de la vallée de l'Hérault (CCVH) dont le siège est à Gignac.

L'ancienneté de son Plan Local d'Urbanisme (PLU) opposable a été approuvé le 9 juillet 2008. La multitude des modifications et révisions simplifiées de son PLU, nécessite de doter la commune d'un nouveau document d'urbanisme répondant aux nouvelles exigences législatives et aux attentes du territoire actuel.

Il est donc apparu nécessaire, au conseil municipal de la commune de Montarnaud, de redéfinir les orientations en matière d'urbanisme, d'aménagement et de développement durable dans le cadre d'une révision générale de son PLU.

Elle a souhaité également d'associer, à cette révision générale du PLU, la création d'un Périmètre Délimité des Abords (PDA) du château de Montarnaud.



A.2. OBJET DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE.

Dans ce contexte, par délibération du 23/09/2025, le conseil municipal de la commune de Montarnaud a approuvé :

- Le projet de la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) conformément à l'article L153-14 du code de l'urbanisme ;
- Le projet de création d'un Périmètre Délimité des Abords (PDA) du château de Montarnaud conformément à l'article R621-93 du code du patrimoine.

L'objet de l'enquête publique est donc de présenter ces projets pour :

- Assurer l'information et la participation du public ainsi que de recueillir ses observations et propositions ;
- Prendre en compte les intérêts des tiers ;
- Recueillir les avis des services de l'État et des personnes publiques associées (PPA).

Concernant le projet de la révision du PLU de la commune de Montarnaud, l'enquête publique poursuit plusieurs objectifs fondamentaux présentés au public :

- Définir un projet concerté qui concilie les besoins en logements, services et activités des habitants avec la préservation de l'environnement et la modération de la consommation d'espace ;
- Mettre à jour le document d'urbanisme pour encadrer la croissance démographique et urbaine de la commune pour les années à venir (2033) ;
- Rendre les choix d'aménagement et leurs incidences sur l'environnement lisibles pour le public. À ce titre, le résumé non technique sert à synthétiser l'évaluation environnementale afin que les citoyens puissent comprendre les enjeux écologiques locaux (comme les sites NATURA 2000) ;
- Expliquer et justifier les dispositions retenues dans les différentes pièces du PLU, notamment :
    - Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) qui fixe les grandes orientations ;

- Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) pour les secteurs stratégiques ;
- Le règlement écrit et graphique, qui définit les règles d'utilisation des sols par zone ;

- Mettre en conformité législative, la révision nécessaire pour intégrer les exigences des lois récentes, Grenelle 1 et 2, loi ALUR et assurer la compatibilité avec les documents supra-communaux comme le SCoT du Pays Cœur d'Hérault.

Concernant le projet de création du PDA du château de Montarnaud, l'enquête publique a pour objet de :

- Présenter au public la modification de la servitude de protection qui porte sur la proposition de substituer le rayon de protection automatique de 500 mètres par un tracé spécifique, mieux adapté au terrain et à l'environnement réel du monument ;
- Consulter les propriétaires du château de Montarnaud inscrit au titre des monuments historiques ;
- Permettre au Préfet de région de créer officiellement par arrêté le PDA, approuvé par délibération du conseil municipal de la commune de Montarnaud.

A.3. CADRE JURIDIQUE.

Les projets du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Montarnaud et de création du Périmètre Délimité des Abords (PDA) du château de Montarnaud reposent sur un cadre juridique fondé sur des textes législatifs et réglementaires et basé sur une cohérence et compatibilité avec des documents de rang supérieur.

A.3.1. PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) DE LA COMMUNE DE MONTARNAUD.

Textes législatifs et réglementaires.

Le PLU est principalement régi par le Code de l'Urbanisme, qui en dicte à la fois la procédure de révision et le contenu attendu. Plusieurs lois majeures ont fait évoluer ce cadre au fil du temps :

- La loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU), qui a instauré le PLU comme cadre de définition du projet de territoire autour de trois exigences, une plus grande solidarité, l'encouragement au développement durable, le renforcement de la démocratie et de la décentralisation ;
- Les lois Grenelle 1 et 2 (2009 et 2010), qui ont renforcé la prise en compte des enjeux environnementaux dans les documents d'urbanisme ;
- La loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du24 mai 2014 qui favorise la transition écologique des territoires et encourage la construction de logements en fixant trois objectifs majeurs, réguler les marchés immobiliers et encadrer les pratiques abusives, favoriser l'accès au logement en protégeant les populations les plus vulnérables, développer l'innovation et la transparence ;
- Le décret de modernisation de 2015, entré en vigueur en décembre 2015, qui a apporté de nouveaux outils aux élus pour simplifier et clarifier les règlements, tout en favorisant la mixité fonctionnelle et sociale.
- La Loi ELAN du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique ;
- La Loi Climat et Résilience du 22 août 2021 portant contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets.

Documents de rang supérieur.

Le PLU doit s'inscrire également dans un cadre juridique garantissant une cohérence et une compatibilité avec des documents de rang supérieur (principe de subsidiarité). Il doit notamment respecter :

- Les engagements internationaux, communautaires (UE) et nationaux en matière d'environnement (climat, biodiversité, eau, etc.) ;
- Le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) Pays Cœur d'Hérault, qui détermine l'organisation spatiale et les grandes orientations de développement des 77 communes du Pays Cœur d'Hérault ;

- Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) Occitanie qui détermine les grandes priorités régionales en matière d'aménagement du territoire à l'horizon 2040 ;
- Le Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET) du Pays Cœur d'Hérault qui vise, par la concertation locale, à répondre au défi du changement climatique en poursuivant deux objectifs principaux, la lutte contre le changement climatique et l'adaptation aux effets du changement climatique ;
- Le Programme Local d'Habitat (PLH) de la communauté de communes Vallée de l'Hérault qui a mis en place des dispositifs pour accompagner les habitants dans leur parcours résidentiels, lutter contre le mal-logement et proposer des solutions adaptées aux jeunes, aux ménages modestes et aux nouveaux arrivants ;
- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Rhône-Méditerranée, 2022-2027, qui fixe la stratégie pour l'atteinte du bon état des milieux aquatiques en 2027 et définit les actions à mener pour atteindre cet objectif ;
- Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Lez-Mosson-Étangs Palavasiens, approuvé par le Préfet le 15 janvier 2015, qui détermine 4 grands objectifs de la gestion de l'eau, pérennité de la ressource en eau, protection des milieux aquatiques et zones humides, lutte contre les pollutions et sécurisation des captages d'eau potable.

Documents communaux.

Le PLU en vigueur de 2008 a connu de nombreuses évolutions par arrêtés et modifications entre 2008 et 2022.

La procédure de révision a été actée le 29 juin 2020 et le dossier de révision a été arrêté lors du conseil municipal du 23 septembre 2025.

A.3.2. PÉRIMÈTRE DÉLIMITÉ DES ABORDS (PDA) DU CHATEAU DE MONTARNAUD.

Le projet de Périmètre Délimité des Abords (PDA) du château de Montarnaud s'appuie sur une série d'actes administratifs, de propositions techniques et de textes législatifs qui encadrent sa création et sa mise en œuvre.

Principaux documents, délibérations et arrêtés.

1. Actes fondateurs et inscriptions :

- Arrêté préfectoral du 9 décembre 2015 qui porte l'inscription au titre des monuments historiques du château de Montarnaud en totalité. Cette protection est le fondement juridique qui justifie la mise en place d'un périmètre de protection spécifique ;
- Lettre du 18 janvier 2016 de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) qui officiellement propose la création du PDA dès le début de l'année 2016.

2. Documents de prescription du projet actuel :

- Le courrier de l'ABF du 20 août 2021 qui prescrit à la municipalité d'engager la procédure administrative. Il invite le Maire à faire arrêter le projet de PDA par une délibération du conseil municipal ;
- La note justificative du 13 mai 2025, établie par l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP) de l'Hérault, qui définit techniquement le tracé et argumente les limites du nouveau périmètre.

3. Antécédents liés au Plan Local d'Urbanisme (PLU). [1]:

- Délibération du Conseil Municipal (DCM) du 24 juillet 2007, cette délibération avait arrêté le PLU incluant alors le Périmètre de Protection Modifié (PPM) de la chapelle Notre Dame du Fort.
- Approbation du PPM (9 juillet 2008), un premier périmètre modifié avait été approuvé à cette date pour la chapelle Notre Dame du Fort, servant de base de réflexion pour le PDA actuel du château de Montarnaud.

[1] *Le PDA actuel s'inscrit dans la continuité des protections antérieures.*

4. Étapes juridiques prescrites pour la validation finale.

Selon la loi relative à la Liberté de la Création, l'Architecture et au Patrimoine (LCAP) de 2016 et le Code du Patrimoine, la finalisation du PDA nécessite :

- Une nouvelle délibération municipale approuvant le PDA à l'issue de l'enquête publique unique ;
- Un arrêté du Préfet de région pour créer officiellement le périmètre ;
- L'annexion finale au PLU en tant que servitude d'utilité publique, conformément à l'article L. 126-1 du code de l'urbanisme.

A.4. CONCERTATION PRÉALABLE.

La phase de concertation menée dans le cadre de la révision du PLU de la commune de Montarnaud, visant à associer les habitants et les acteurs locaux a été organisée conformément aux :

- Prescriptions de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000, rendu obligatoire auprès du public lors de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) ;
- Modalités définies par la délibération de prescription de la révision n°1 du PLU du Conseil Municipal de la commune de Montarnaud en date du 29 juin 2020.

La municipalité a utilisé divers canaux pour informer et impliquer la population tout au long de la procédure :

- Information multicanale, articles dans le magazine municipal « Montarnaud Mag », publications sur le site internet et les réseaux sociaux (Facebook, Instagram), affichages publics et annonces dans la presse locale (*Midi Libre*) ;
- Réunions publiques, deux réunions majeures ont eu lieu (septembre 2023 et juin 2025) pour présenter le diagnostic, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), le zonage et le règlement ;
- Exposition permanente, des panneaux pédagogiques détaillant les étapes et les enjeux du PLU ont été installés en mairie ;
- Dialogue direct, un registre de concertation a été ouvert en mairie, et un questionnaire spécifique a été adressé aux agriculteurs pour identifier leurs besoins. 54 requêtes ont été analysées par la commune :
    - 52 % concernaient des demandes de classement en zone Naturelle (N) ou Agricole (A) ;
    - 24 % portaient sur des questions de constructibilité ;
    - L'issue de ces requêtes est globalement favorable avec 28 réponses positives et 6 positives partielles, contre 15 refus[2].

Les échanges ont mis en lumière plusieurs préoccupations majeures :

- Urbanisme, inquiétudes sur le déclassement de terrains constructibles, les seuils de densité imposés par le SCoT, 30 logements/ha et la protection du centre historique ;
- Environnement et ressources, protection des ruisseaux et de la ripisylve, difficultés d'installation du photovoltaïque en zone protégée et surtout la gestion de la ressource en eau pour les habitants et l'agriculture ;
- Mobilité et économie, amélioration des circulations douces, gestion du trafic en centre-bourg et soutien à l'extension de la zone d'activités de la Tour.

[2] *Souvent liées aux contraintes légales supérieures.*

Commentaire du commissaire enquêteur.

Le bilan de la concertation a démontré une volonté de transparence et d'adaptation du projet aux réalités locales, tout en respectant les contraintes légales supérieures comme la loi Climat et Résilience.

A.5. COMPOSITION DU DOSSIER.

Le dossier présenté à l'enquête publique comportait :

- Une partie comportant des pièces communes à chacun des projets relatifs à la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de commune de Montarnaud et de la création du Périmètre Délimité des Abords (PDA) du château de Montarnaud ;
- Une partie consacrée à la révision du PLU de la commune de Montarnaud ;
- Une partie dédiée à la création du PDA du château de Montarnaud.

A.5.1. PARTIE PIECES COMMUNES.

Ce dossier présentait :

- La décision du 6 janvier 2026 de la Présidente du tribunal administratif de Montpellier désignant le commissaire enquêteur pour conduire l'enquête publique unique de la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de commune de Montarnaud et de la création du Périmètre Délimité des Abords (PDA) du château de Montarnaud ;
- L'arrêté municipal d'ouverture de l'enquête publique unique ;
- La note de présentation complémentaire de l'enquête publique unique ;
- Le contenu du dossier soumis à l'enquête publique unique ;
    - Pièces communes du dossier d'enquête publique ;
    - Pièces du dossier de révision général du Plan Local d'Urbanisme (PLU) ;
    - Pièces du dossier de création du Périmètre Délimité des Abords (PDA) du château de Montarnaud.

A.5.2. RÉVISION DU PLU DE MONTARNAUD.

Le dossier de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Montarnaud, tel qu'arrêté par le conseil municipal le 23 septembre 2025, était composé de cinq tomes principaux :

1. **Le rapport de présentation.**
   Il dresse l'état des lieux du territoire (diagnostic territorial et état initial de l'environnement) et justifie les choix d'aménagement retenus au regard des enjeux identifiés. Il intègre également l'évaluation environnementale et son résumé non technique.
2. **Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).**
   Ce document politique définit les grandes orientations stratégiques de la commune en matière d'habitat, de transports, d'économie et de protection des espaces naturels et agricoles.
3. **Le règlement.**
   Il se divise en deux parties :
    - Le règlement graphique (plan de zonage) : Il délimite les zones urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A) et naturelles (N), ainsi que les protections spécifiques (EBC, EPP, etc.).
    - Le règlement écrit : Il fixe les règles d'utilisation des sols et de construction, applicables à chaque zone.

4. **Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).**
   Elles fournissent des préconisations d'aménagement pour des secteurs stratégiques d'extension ;
   - OAP 1 – Secteur des Pouses ;
   - OAP 2 – Ancienne cave coopérative ;
   - OAP 3 – ZAC du Pradas ;
   - OAP 4 – Lucie Aubrac ;
   - OAP 5 – La Vabre ;
   - OAP 6 – Thématique « Trame Verte et Bleue » applicable à l'ensemble du territoire communal.
5. **Les documents techniques annexes.**
   Ils regroupent les informations relatives aux réseaux publics (eau, assainissement) et les servitudes d'utilité publique.

Le dossier était complété par les pièces suivantes :

- La délibération du conseil municipal du 20 juin 2020 prescrivant la relance de la révision du PLU et les nouvelles modalités de la concertation ;
- La délibération du conseil municipal du 23 septembre 2025 concernant le bilan de la concertation ;
- La délibération du conseil municipal du 23 septembre 2025 approuvant l'arrêt du projet du PLU ;
- Les avis des personnes publiques associées (PPA) ;
- Le porter à connaissance des services de l'État ;
- L'avis de l'autorité environnementale.

A.5.3. CRÉATION DU PDA DU CHÂTEAU DE MONTARNAUD.

Le dossier de création du PDA du château était constitué par :

- La proposition de création du PDA par l'Architecte des Bâtiments de France ;
- La délibération du conseil municipal de Montarnaud approuvant le projet de PDA du château ;
- Une note justificative.

Commentaire du commissaire enquêteur.

La composition du dossier présenté à l'enquête publique relatif au projet de révision générale du PLU de la commune de Montarnaud respectait la structure type imposée par le code de l'urbanisme en comprenant les cinq tomes obligatoires : le rapport de présentation, le PADD, le règlement (écrit et graphique), les annexes techniques et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

La composition du dossier du projet de création du PDA du château était conforme aux demandes de l'Architecte des Bâtiments de France et aux prescriptions du Code du patrimoine.

Enfin, pour compléter la conformité de l'ensemble des documents au regard des articles R104-21 et suivants du code de d'urbanisme, l'absence d'avis de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) était justifiée dans le dossier.

A.6. NATURE ET CARACTÉRISTIQUES DES PROJETS.

La synthèse exhaustive de la nature et des caractéristiques des projets relatifs à la révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Montarnaud et de la création du Périmètre Délimité des Abords du château de Montarnaud sont présentés ci-après.

A.6.1. PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU).

Le projet de révision du PLU de Montarnaud s'inscrit dans une phase de transition majeure pour la commune. Après une croissance démographique exceptionnelle (+470 % depuis 1970), le nouveau plan d'urbanisme propose un changement d'aménagement et d'urbanisme de la commune pour aller vers un développement résilient et maîtrisé à l'horizon 2033, en respectant les principes généraux énoncés aux articles L101-2, L101-2-1 et L101-3 du code l'urbanisme. Les piliers de cette stratégie incluent une réduction drastique de la consommation foncière (diminution de 61 % de l'artificialisation), une densification de l'enveloppe urbaine existante et une protection accrue des ressources naturelles et du patrimoine.

Conformément aux prescriptions de l'article L151-2, créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015-art. du code de l'urbanisme, le PLU comprend :

1. Un rapport de présentation ;
2. Un projet d'aménagement et de développement durables (PADD) ;
3. Des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ;
4. Un règlement
5. Des annexes.

A.6.1.1. Rapport de présentation.

Le rapport de présentation présente les caractéristiques générales de la commune de Montarnaud. La synthèse de ce rapport est rappelé ci-après :

- La commune a connu une augmentation de sa population de plus de 470 % depuis les années 1970. En 2022, la commune comprenait 4186 habitants avec un taux de croissance annuel de plus de 3,2 % entre 2016 et 2022.
- Sa population est jeune (25 % de moins de 14 ans) avec une taille moyenne de ménage élevée (2,67 personnes).
- La commune possède un collège de 600 élèves, une école maternelle, une école élémentaire, une offre de santé riche avec 5 centres médicaux, une clinique géronto-psychiatrique et un projet phare de pôle culturel dans l'ancienne cave coopérative.
- L'activité économique est dominée par le secteur tertiaire qui totalise 64,6 % des emplois. La zone d'activités économique (ZAE) de la Tour, située au Sud et à proximité de l'A 750 est un pôle dynamique avec 26 entreprises.
- L'agriculture, bien qu'en déprise, reste présente sur le territoire, dominée par la viticulture, l'oléiculture et le pastoralisme équin et ovin, notamment au Mas Dieu.
- Au niveau environnemental, on relève sur le territoire de la commune deux sites Natura 2000 et plusieurs ZNIEFF de type I et II. La rivière la Mosson, qui prend sa source au cœur du village, constitue l'élément central de la trame bleue.
- Sur le plan du patrimoine, deux sites sont classés, le château de Montarnaud et à proximité la chapelle romane du XII^{ème} siècle, Notre Dame du Fort.
- Concernant les ressources, la commune connait une situation tendue pour l'eau potable et dépend d'achats extérieurs auprès de la communauté de communes du Grand Pic Saint-Loup (CCGPSL).
- La commune est concernée par un Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRi), un aléa feu de forêt qualifié globalement de fort, ainsi qu'une exposition moyenne à forte au retrait-gonflement des argiles. L'A750 constitue la principale source de nuisances sonores.

A.6.1.2. Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

Le PADD définit la trajectoire de la commune pour la décennie 2023-2033 à travers trois axes stratégiques déclinés en 8 orientations et 28 actions.

Axe 1 : Développement urbain maîtrisé et équilibré.

L'objectif est de ralentir la croissance pour préserver « l'esprit villageois ».

- Cible 2033 : 5 157 habitants.
- Production de logements : Objectif de 285 nouveaux logements, incluant 8 % de logements sociaux pour favoriser la mixité sociale.
- Priorité à la densification : 30 % des besoins (90 logements) seront couverts par le comblement des « dents creuses » et la division parcellaire.
- Sobriété foncière : Passage de 39,41 ha consommés (2014-2024) à 14,98 ha projetés (2023-2033), soit une réduction de l'artificialisation de 24,43 ha.

Axe 2 : Attractivité, authenticité et cadre de vie.

- Économie : Extension de 6 ha de la ZA de la Tour et consolidation des pôles commerciaux.
- Centralité : Restructuration de l'ancienne cave coopérative en pôle culturel et mairie pour unifier le noyau historique et les quartiers sud.
- Mobilités douces : Création d'une voie verte sur l'ancienne voie ferrée vers Montpellier et sécurisation des cheminements piétons.

Axe 3 : l'environnement au cœur du développement.

- Sanctuarisation : Protection stricte de la Mosson, des zones humides du Mas Dieu et des corridors écologiques.
- Risques : Intégration rigoureuse du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) et gestion du risque incendie de forêt en lisière urbaine.

A.6.1.3. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ;

Le PLU intègre six OAP qui encadrent opérationnellement les secteurs stratégiques.

- OAP 1 - Secteur des Pouses (2,9 ha) : Création d'environ 52 logements en préservant les cônes de vue vers le château et la chapelle.
- OAP 2 - Ancienne Cave Coopérative (1,55 ha) : Projet en deux phases (Mairie/spectacles puis médiathèque/police municipale) avec récupération des eaux pluviales.
- OAP 3 - ZAC du Pradas : Mixité fonctionnelle combinant logements, commerces et équipements sportifs.
- OAP 4 - Lucie Aubrac (1,48 ha) : Équipements d'intérêt collectif sur une friche, avec retrait obligatoire de 10 à 20 m par rapport au ruisseau des Mages.
- OAP 5 - La Vabre (1,07 ha) : Accueil d'activités de service (nord) et d'un lieu de culte (sud), avec enjeux écologiques liés au Lézard ocellé.
- OAP 6 - Thématique « Trame Verte et Bleue » : Impose des règles de perméabilité des clôtures pour la faune, la lutte contre les îlots de chaleur et la réduction de la pollution lumineuse (trame noire[3]).

A.6.1.4. Règlement.

Le PLU divise le territoire en quatre types de zones principales pour encadrer l'usage des sols :

- Zone urbaine (U), déjà urbanisée ou disposant d'équipements publics suffisants ;
- Zone à urbanisée (AU), destinée à accueillir l'urbanisation future à court ou moyen terme ;
- Zone naturelle et forestière (N), à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels ou de l'existence de risques ;

---

[3] La trame noire est un réseau formé de corridors écologiques caractérisé par une certaine obscurité. Nées dans le sillage de la trame verte et bleue, l'objectif des trames noires est de protéger la biodiversité nocturne de la pollution lumineuse.

- Zone agricole (A), réservée à l'exploitation agricole et à la préservation du potentiel agronomique des terres.

Le règlement se divise en deux parties :

- Un règlement écrit qui fixe les règles d'utilisation des sols et de construction, applicables à chaque zone ;
- Un plan de zonage qui délimite chaque zone ainsi que les protections spécifiques[4]

L'évolution des surfaces de l'ensemble des zones du projet par rapport aux zones du PLU actuel opposable est présentée dans le tableau suivant.

Zones	Libellé	Évolution Surface (ha)	Variation (%)
U	Urbaine	+22,81	+28,95 %
AU	À urbaniser	-100,27	-63,15 %
A	Agricole	+23,26	+3,48 %
N	Naturelle	+55,94	+3,01 %

A.6.1.5. Annexes.

Cette partie du projet du PLU regroupent les documents qui s'imposent sur le territoire de la commune de Montarnaud :

- Les annexes informatives ;
- Les annexes sanitaires ;
- Les annexes des servitudes d'utilité publique.

Commentaire du commissaire enquêteur.

Le contenu du projet du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Montarnaud présenté à l'enquête publique est conforme aux articles L151-1 à L151-48 du Code de l'urbanisme.

À la suite des avis des Personnes Publiques Associées et des observations du public certaines dispositions seront modifiées, sans remettre en cause l'économie générale du PLU.

A.6.2. PÉRIMÈTRE DÉLIMITÉ DES ABORDS (PDA).

Le projet vise à protéger l'ensemble monumental situé sur l'éminence rocheuse dominant le village, comprenant le château et la chapelle Notre-Dame-du-Fort. Ce nouveau PDA s'appuie sur les articles L621-30 et L621-31 du code du patrimoine et sur les analyses architecturales et paysagères déjà réalisées pour le précédent Périmètre de Protection Modifié (PPM), approuvé le 9 juillet de 2008, de la chapelle Notre-Dame-du-Fort, jugées toujours d'actualité.

[4] *Le règlement du PLU de Montarnaud établit plusieurs niveaux de protections spécifiques, qu'elles soient d'ordre patrimonial, environnemental ou liées à la prévention des risques.*

Le PDA se substitue de plein droit à la servitude automatique du rayon des 500 mètres autour du monument historique. Il protège les immeubles ou ensembles d'immeubles qui forment un ensemble cohérent avec le monument ou qui contribuent à sa conservation ou à sa mise en valeur.

À l'intérieur du PDA, les modalités d'instruction changent radicalement par rapport au régime général :

- Le critère de covisibilité ne s'applique plus.
- Tous les travaux sur un immeuble situé dans le périmètre sont désormais soumis à l'accord obligatoire de l'architecte des bâtiments de France (ABF).

Pour les zones situées à l'extérieur du PDA, l'avis de l'ABF n'est plus requis pour les demandes d'autorisation.

Commentaire du commissaire enquêteur.

Le passage au PDA sécurise juridiquement les décisions de l'autorité municipale en substituant une limite précise à une zone de flou liée à la covisibilité. Ce dispositif garantit une protection pérenne de l'éperon rocheux et du paysage de Montarnaud, tout en allégeant les procédures là où l'intérêt patrimonial est absent. En transformant la servitude en un projet de territoire partagé, la commune se dote d'un outil d'urbanisme moderne, conciliant respect de l'histoire et développement maîtrisé.

A.7. ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE.

A.7.1. DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES.

À la suite de la demande du maire de Montarnaud, le 15 décembre 2025, Madame Fabienne CORNELOUP, vice-présidente du tribunal administratif de Montpellier et magistrate-déléguée pour procéder à la désignation des commissaires enquêteurs, m'a désigné, le 6 janvier 2026, par décision N°E25000187 / 34, en qualité de commissaire enquêteur pour conduire l'enquête publique unique relative à la révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Montarnaud et à l'élaboration du Périmètre Délimité des Abords (PDA) du château de Montarnaud. Monsieur Richard AUGUET a été désigné en qualité de commissaire-enquêteur suppléant pour l'enquête publique précitée.

Des réunions de concertation et une visioconférence ont eu lieu en janvier 2026 entre le maire, les services de l'urbanisme, le bureau d'études VERDI et le commissaire enquêteur pour finaliser les modalités techniques et le contenu du dossier.

Le 15 janvier 2026, j'ai adressé à la Présidente du tribunal administratif de Montpellier ma déclaration sur l'honneur indiquant ne pas être intéressé à l'opération à titre personnel.

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 s'est déroulée s'est déroulée sur une durée de 32 jours consécutifs, du vendredi 6 février 2026 à 9h00 au lundi 9 mars 2026 à 17h00.conformément aux prescriptions du code de l'environnement et de l'arrêté municipal, N° AR212URB26N05 du 19 janvier 2026 ,de Monsieur Jean-Pierre PUGENS, Maire de Montarnaud.

Le 21 janvier 2026, j'ai contrôlé et paraphé le dossier d'enquête publique ainsi que le registre d'enquête publique déposés en mairie de Montarnaud.

A.7.2. INFORMATION ET SENSIBILISATION DU PUBLIC.

Pour garantir la participation des citoyens, plusieurs supports de communication ont été utilisés :

- Publicité légale, des avis ont été publiés dans les journaux *Midi Libre* et *L'Hérault Juridique* le 22 janvier et les 10 et 12 février 2026 ;
- Affichage et supports numériques, l'avis d'enquête a été placardé en mairie et sur les panneaux municipaux. L'information a également été relayée sur le site internet de la ville, les réseaux sociaux (Facebook, Instagram), la newsletter et les panneaux lumineux de la commune ;
- Une maquette pédagogique du projet de PLU a été installée dans le hall de la mairie durant toute l'enquête.

A.7.3. MODALITES DE PARTICIPATION.

Le public disposait de plusieurs moyens pour consulter le dossier et s'exprimer :

- Pour consulter le dossier, un exemplaire papier était disponible en mairie, et une version numérique était accessible sur un site internet dédié https://www.democratie-active.fr/revision-du-plu-de-montarnaud-enquete-publique/
- Le public pouvait inscrire ses remarques sur un registre papier en mairie, sur le registre dématérialisé du site internet dédié, envoyer un courrier postal au commissaire enquêteur en mairie de Montarnaud ou un courriel à l'adresse spécialement créé.
- J'ai tenu six permanences en mairie de Montarnaud au cours desquelles j'ai reçu 36 personnes ;

Le vendredi 20 février 2026, j'ai rencontré les propriétaires du château de Montarnaud, Mesdames Brenda DONN-BYRN et Luisina DESSAGNE conformément aux prescriptions du paragraphe IV, de l'article R621-93 du code du patrimoine.

A.7.4. CLÔTURE ET SUITES DE L'ENQUETE.

L'enquête a été officiellement clôturée le 9 mars 2026 à 17h00. À la suite de cela, j'ai rédigé un procès-verbal de synthèse des observations que j'ai adressé au maire de Montarnaud le 16 mars 2026.

Les élections municipales du 15 mars 2026 ayant conduit à l'élection d'une nouvelle équipe municipale, Monsieur Jean-Pierre PUGENS, maire sortant de Montarnaud, m'a fait savoir, le 16 mars 2026, qu'il appartenait à la nouvelle équipe municipale de répondre au procès-verbal de synthèse des observations du public et des PPA.

Le 25 mars 2026, j'ai rencontré le nouveau maire de Montarnaud, Monsieur Denis TERRAILLON, en mairie de Montarnaud ainsi que Monsieur Gilles HENRY, 2ème adjoint en charge de l'urbanisme et du PLU, Madame Laurence MAS, Directrice Général des Services et Madame Corinne LABATUT-DUEE, Responsable urbanisme, pour définir les nouvelles modalités de la remise du mémoire en réponse à mon procès-verbal de synthèse des observations. Il a été convenu que la nouvelle équipe municipale examinerait les observations des Personnes Publiques Associées (PPA) et du public et qu'elle apporterait des réponses, à l'ensemble de ces observations, avec l'appui du bureau d'études VERDI.

Le 2 avril 2026, Monsieur Denis TERRAILLON, maire de la commune de Montarnaud, m'a adressé un courrier sollicitant un report du délai de remise de ses réponses aux observations du public jusqu'au 30 avril 2026. Courrier joint en annexe.

Le 30 avril 2026, Monsieur Gilles HENRY, 2ème adjoint en charge de l'urbanisme et du PLU de la commune de Montarnaud, m'a adressé un courriel sollicitant un report supplémentaire de 15 jours pour la remise des réponses. Copie du courriel jointe en annexe.

Le lundi 11 mai 2026, de 15H00 à 19H00, le commissaire enquêteur a rencontré en mairie de Montarnaud, Monsieur Denis TERRAILLON, maire de Montarnaud, Monsieur Gilles HENRY, 2ème adjoint en charge de l'urbanisme et du PLU et Madame Corinne LABATUT-DUEE, Responsable urbanisme, pour échanger sur les réponses, en cours, de la commune sur les observations du public. À l'issue de la réunion, le commissaire enquêteur, accompagné des élus, a visité les secteurs

Le lundi 1° juin 2026, le maire de Montarnaud a remis au commissaire enquêteur, au cours d'une réunion en mairie de 16H00 à 19H00, son mémoire en réponse aux observations du public et des personnes publiques associées.

Commentaire du commissaire enquêteur.

Je considère que l'enquête publique s'est déroulée conformément aux réglementations des codes de l'urbanisme, de l'environnement et du patrimoine avec une information du public assurée par divers canaux et la possibilité pour tous de s'exprimer sur le projet de révision générale du PLU de Montarnaud et de création du PDA du château de Montarnaud.

Les délais supplémentaires demandés par le maire de Montarnaud pour la remise de son mémoire en réponse étaient justifiés, du fait de la mise en place d'une nouvelle équipe municipale qui devait s'approprier le contenu des dossiers, des contributions des PPA et du public. Ses réponses devaient également être conformes aux engagements pris pendant la campagne électorale.

B. ANALYSE DES CONTRIBUTIONS ET DES RÉPONSES DU MAIRE DE MONTARNAUD.

Préambule.

Une nouvelle équipe municipale a été élue le15 mars 2026 après la clôture de l'enquête publique le 9 mars 2026. Le 16 mars 2026, j'ai remis à Monsieur Jean-Pierre PUGENS, maire sortant, le procès-verbal de synthèse des observations du public et ce dernier m'a fait savoir qu'il n'était plus en mesure de m'adresser son mémoire en réponse.

Le 25 mars 2026, j'ai rencontré Monsieur Denis TERRAILLON, nouveau maire de la commune de Montarnaud, qui m'a indiqué qu'il souhaitait disposer de délais complémentaires pour étudier, avec son équipe, les réponses à apporter aux observations des PPA et du public, d'autant plus qu'il souhaitait revenir aux dispositions du PADD débattu en 2023 pour garantir la sécurité juridique du PLU, respecter les procédures administratives et prendre en compte les recommandations des services de l'État.

Le retour au projet du PADD de 2023 est présenté comme le seul moyen de rester dans le « strict cadre de l'enquête publique ».

- En reprenant la version déjà débattue officiellement, la commune évite de devoir recommencer la procédure de débat sur les orientations politiques du PADD, ce qui aurait considérablement rallongé les délais d'approbation.
- Cela permet de valider le PLU sans modification des orientations de fond qui ont déjà été présentées au public et aux élus.

La mairie s'est explicitement appuyée sur l'avis du Préfet de l'Hérault pour justifier ce retour. Les autorités de l'État ont estimé que les évolutions constatées entre 2023 et 2025 (notamment sur les chiffres de population, les besoins en logements et la consommation foncière) étaient trop importantes pour se passer d'une nouvelle délibération politique.

Pour s'aligner sur ce PADD 2023, la mairie a dû procéder à des ajustements réglementaires qui sont présentés dans les réponses aux avis des PPA et aux observations du public dans les paragraphes suivants.

On peut également consulter le chapitre « ANALYSE DES AVIS ET DES OBSERVATIONS » de mon rapport, pour avoir une analyse exhaustive des contributions des PPA et du public.

B.1. ANALYSE DES AVIS DES SERVICES DE L'ÉTAT, DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES(PPA) ET DES RÉPONSES DU MAIRE DE MONTARNAUD

B.1.1. PRÉAMBULE.

Suite aux observations formulées par la Préfecture de l'Hérault, la municipalité a opté pour une stratégie de réponse exhaustive via un mémoire en réponse détaillé. Ce mémoire en réponse ne se contente pas de corrections formelles, il opère une mise en compatibilité du projet communal avec les exigences de l'État et du syndicat du SCoT du Pays Cœur d'Hérault, visant à neutraliser tout risque de contentieux ou de suspension lors du contrôle de légalité.

Les objectifs majeurs de cette mise en conformité sont les suivants :

- Garantir la compatibilité avec le SCoT Pays Cœur d'Hérault, notamment sur le partage de l'enveloppe foncière ;
- Résoudre le vice de procédure par défaut de débat en rétablissant l'intégrité du PADD de 2023 ;
- Intégrer les réalités hydrologiques (moratoire sur l'eau) et les inventaires de biodiversité (PNA, Natura 2000) ;
- Transformer les recommandations en prescriptions opposables pour renforcer la force exécutoire du document.

La pierre angulaire de cette sécurisation repose sur la restauration de la cohérence politique du projet, condition *sine qua non* de sa solidité juridique.

Le PADD constitue le pivot stratégique du PLU. L'introduction de données actualisées en 2025, bien que techniquement pertinentes, a généré une "fragilité juridique" majeure identifiée comme un vice de procédure. Ces modifications auraient dû légalement donner lieu à un nouveau débat en Conseil Municipal. Pour sécuriser le document, la nouvelle équipe municipale a décidé un retour strict aux orientations débattues en 2023.

S'agissant des observations de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) Occitanie, celle-ci indique, par une note d'information en date du 30 décembre 2025, référencée N° saisine ; 006339/A PP, qu'elle n'a pas émis d'observation dans le délai qui lui était imparti, soit avant le 29 décembre 2025 (article R 104-25 du Code d'urbanisme).

B.1.2. SYNTHÈSE DE L'ANALYSE DES RÉPONSES DU MAIRE AUX AVIS DES SERVICES DE L'ÉTAT ET DES PPA.

Le tableau ci-dessous détaille les corrections apportées pour restaurer le cadre initial tout en intégrant les corrections d'erreurs matérielles indispensables :

Indicateur	PADD Débattu (2023)	Projet Corrigé (Retour cadre 2023)	Justification du rétablissement
Données de référence	Recensement INSEE 2018	Recensement INSEE 2018	Annulation des données 2022 pour éviter le vice de procédure.
Objectif de logements	300 logements	300 logements	Rétablissement du volume initial débattu.
Potentiel foncier	120 logements	120 logements	Maintien de la capacité théorique initiale.
Secteur des Pouses	1,97 ha	2,9 ha	Correction d'erreur matérielle (bassin, voirie, îlot nord).
STECAL Npv	Non mentionné	0,96 ha	Inclus pour sécurisation du réseau électrique (objectif PADD 2023).

L'évaluation de ce retour démontre qu'il ne remet pas en cause l'économie générale du projet. Le différentiel de 15 logements en besoin et de 30 logements en potentiel foncier s'analyse comme une évolution naturelle des opérations urbaines et ne dénature pas la stratégie de 2023. Cette stabilité politique permet de justifier techniquement la consommation d'espace qui suit.

La sobriété foncière est articulée avec les orientations du SCoT Pays Cœur d'Hérault. Un effort de transparence a conduit à recalculer précisément la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF), en rectifiant les erreurs matérielles passées.

L'analyse de la consommation prévisionnelle (2018-2040) s'établit comme suit :

- Secteur des Pouses : 2,9 ha. L'augmentation par rapport aux 1,97 ha initiaux se justifie par l'intégration du bassin de rétention, l'épaississement de la zone jusqu'à la voie et l'inclusion d'un îlot de 5 logements.
- ZAC du Pradas (Sud) : 8,57 ha pour l'achèvement de l'urbanisation.
- Équipements publics (Secteur Lucie Aubrac) : 1,48 ha.
- STECAL Npv (Poste électrique) : 0,96 ha.
- Extension ZAE de la Tour (Zone 2AUf) : 7,18 ha. Conformément aux exigences préfectorales, ce secteur est comptabilisé dès à présent dans la consommation prévisionnelle (dont 6,11 ha prévus au zonage).

Le quota de 21 ha fixé par le SCoT est une enveloppe partagée entre Montarnaud et Saint-André-de-Sangonis. Avec un total de 13,91 ha de consommation communale (habitat/équipements) et 7,18 ha de consommation intercommunale (activité), le total s'établit à 21,09 ha. Cette compatibilité est assurée par le fléchage de la part intercommunale sur une enveloppe SCoT spécifique. La commune acte une "fin de consommation" : aucune zone AU supplémentaire ne sera ouverte d'ici 2040.

Cette maîtrise est confirmée par une dédensification[5] sans précédent : le stock de zones AU passe de 158,78 ha à 58,51 ha, soit une réduction nette de 100 ha rendus à l'agriculture ou à la nature ou intégrés à la zone U (22,81 ha).

Le développement urbain est désormais strictement indexé sur les capacités techniques des réseaux. L'adéquation besoins-ressources est garantie par l'intégration réglementaire du moratoire sur l'eau potable.

[5] *La dédensification est la première condition pour offrir un cadre de vie convenable avec des espaces en pleine terre, des jardins, des vues, de l'ensoleillement.*

En application de l'article R 111-2 du Code de l'urbanisme, le règlement des zones U, 1AU, 2AU et 3AU précise que tout permis de construire pourra être refusé en cas d'insuffisance de la ressource en eau. Les mesures de sécurisation incluent :

- Intégration de la convention d'achat d'eau 2025-2030.
- Le PLU précise le nombre de logements autorisables avant le nouveau captage. Toutefois, par prudence juridique, la commune ne s'engage sur aucune date précise de mise en service du forage, celle-ci relevant de la compétence exclusive et du financement de la Communauté de communes de la Vallée de l'Hérault (CCVH).
- Harmonisation des zones US et 2AU avec obligation de raccordement. La capacité de la STEP (7 500 EH) est confirmée, et des indicateurs de suivi des charges entrantes sont instaurés. Les rejets de piscines et les dispositifs individuels sont désormais strictement encadrés.

Le PLU renforce la responsabilité communale en matière de prévention des risques et de préservation de la biodiversité.

Risque Inondation :

- L'opposabilité du dossier "papier" du PPRi (approuvé en 2004, modifié en 2011) prévaut en cas de litige.
- Une zone de protection de 20 mètres (bande *non aedificandi*) est instaurée le long des cours d'eau non étudiés. Ce recul peut être réduit à 10 mètres uniquement sur présentation d'une étude hydraulique certifiée.
- Intégration des références à la SLGRI Lez-Mosson et au PAPI du Lez.

Risque Incendie et autres aléas :

- Le STECAL Npv et le secteur des Pouses font l'objet de prescriptions spécifiques (cernes, OLD conformes à l'arrêté préfectoral du 8 avril 2025).
- Mention du risque sismique, du radon, des tempêtes et précision sur le niveau "faible" du risque de chute de blocs.

Environnement et Agriculture :

- Complément de l'évaluation environnementale sur les espèces protégées (Aigle de Bonelli et autres PNA) et analyse des impacts bruts/résiduels pour Natura 2000.
- Intégration de l'aspect multifonctionnel des forêts et correction du diagnostic agricole (rectification du nombre d'exploitants pour cohérence avec la réalité du territoire).

La mutation de simples recommandations en prescriptions obligatoires est le levier majeur de la force juridique du document [6].

Modifications techniques essentielles :

- Le document devient opposable et obligatoire pour garantir l'intégration paysagère (Zone UA).
- Mise à jour complète des gestionnaires (ARS, DIR pour la RD 619, RTE pour la SUP i4). Suppression définitive des servitudes obsolètes France Télécom (PT2).
- Corrections du règlement écrit :
    - Article 2 : Obligation de compatibilité avec les OAP sectorielles.
    - Article 3 : Application stricte de l'article L111-6 du Code de l'urbanisme (recul de 75m ou 100m pour les équipements non listés à l'article L111-7 du code l'urbanisme en zone *non aedificandi* des axes routiers).
    - Article 8 : Corrélation de la définition des auvents avec celle de l'emprise au sol.
    - Article 27 : Suppression de la limite des 2 500 m² pour les surfaces commerciales (requalifiée en entrave injustifiée à la liberté du commerce).

[6] *Le document avait déjà une valeur règlementaire mais son intitulé « recommandations » était inapproprié. Il s'agit juste d'une correction de vocabulaire.*

- Fusion de la zone 3AUg (La Vabre) dans la zone 2AUf pour cohérence avec le PADD 2023. Mise à jour de la protection acoustique de la RD 619 au niveau de l'échangeur.

L'ensemble de ces modifications garantit désormais la sécurité juridique du PLU de Montarnaud et sa pleine conformité avec les exigences de l'État et les orientations territoriales.

COMMENTAIRE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.

Je relève une démarche constructive du maire de Montarnaud qui a accepté la quasi-totalité des demandes de modification formulées par les services de l'État et les Personnes Publiques Associées pour garantir la sécurité juridique du PLU et je prends acte de la décision de la municipalité de revenir strictement au PADD débattu en 2023, annulant les ajustements de 2025 pour éviter toute fragilité liée à l'absence d'un nouveau débat au sein du Conseil municipal de la commune de Montarnaud.

Je considère donc que la suppression de l'OAP 5 La Vabre, est consécutive au retour au PADD 2023.

Je relève également un effort significatif de modération foncière, notant que les secteurs d'urbanisation future (zones AU) diminuent de 100 hectares par rapport au PLU précédent et je valide le maintien de l'extension de la ZAE de la Tour (dont la surface a été divisée par deux) qui restera « fermée » à l'urbanisation tant que des études hydrauliques et de risques incendies n'auront pas été menées.

J'acte l'intégration dans le règlement d'un moratoire permettant de refuser des permis de construire en cas d'insuffisance de la ressource en eau potable.

Je note l'engagement du maire à approfondir les analyses environnementales (espèces protégées, Natura 2000), à clarifier la cartographie des risques (inondations et incendies et à renommer le cahier de recommandations architecturales en cahier de prescriptions architectural obligatoires et opposables.

J'approuve le choix de classer le secteur du Mas Dieu (parcelle BL43) en zone agricole (A) plutôt qu'en zone naturelle (N). Ce changement permet de pérenniser l'activité agricole en autorisant la construction d'une habitation liée à la bergerie pour un futur repreneur.

J'enregistre la réduction des zones "Aa" (agricoles avec extensions) au profit de zones "A" moins restrictives et l'exclusion explicite des centrales photovoltaïques au sol sur les terres agricoles à l'exception des parcelles identifiées dans le document cadre de l'État.

Je confirme que l'OAP « Les Pouses » intègre bien les objectifs de mixité avec la prévision de 10 logements sociaux et je note l'ajout de diagnostics sur les déterminants de santé, la mobilité durable, la forêt et le tourisme, incluant l'identification du chemin de Compostelle.

Je relève enfin que le rapport de présentation intégrera les capacités d'accueil du collège Vincent Badie et ses possibilités d'agrandissement.

Pour terminer, je considère que ces ajustements techniques et stratégiques répondent aux exigences de mise en compatibilité avec le SCoT et aux préoccupations de préservation du territoire.

B.2. ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC ET RÉPONSES DU MAIRE DE MONTARNAUD.

B.2.1. PREAMBULE.

Les réponses du maire de Montarnaud aux observations du public lors de l'enquête publique sur la révision du PLU s'articulent autour de la sécurité juridique du PLU, de la préservation de l'identité du village, de la sobriété foncière, d'un soutien ciblé à l'activité agricole et de la gestion des contraintes techniques (eau, réseaux, risques).

La décision la plus structurante du maire est le retour strict au Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) débattu en 2023. Ce choix est dicté par une volonté de sécurité juridique du PLU et par les demandes du Préfet de l'Hérault, car la version de 2023 est la seule à avoir été officiellement débattue en Conseil Municipal.

Outre l'obligation du retour au PADD débattu en 2023, les choix se sont exercés sous les nouvelles contraintes environnementales dans l'élaboration d'un PLU :

1. **Contraintes foncières.**

Le Zéro Artificialisation Nette (ZAN), issue de la loi Climat et Résilience, vise à supprimer d'ici 2050 l'artificialisation des sols et introduit un principe de « sobriété foncière ».

Concrètement pour les PLU :

- Les documents de planification territoriale — PLU, SCoT, SRADDET — doivent intégrer une trajectoire de réduction de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers.
- Un objectif intermédiaire impose de réduire de moitié la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers d'ici 2031.
- Une étude de densification est désormais obligatoire dans les PLU avant toute nouvelle ouverture à l'urbanisation, et les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) doivent définir un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation.

2. **Contraintes liées aux risques naturels.**

L'artificialisation des sols accroît les risques d'inondation par imperméabilisation, fragilise les écosystèmes et réduit la capacité des sols à stocker le carbone. Le PLU doit désormais intégrer plus étroitement :

- Les Plans de Prévention des Risques (PPRI pour les inondations, PPRN pour les risques naturels), qui se durcissent avec l'aggravation des événements climatiques extrêmes.
- La gestion des îlots de chaleur urbains et l'adaptation thermique du bâti.

3. **Contraintes liées à la biodiversité.**

- Protection des trames vertes et bleues (continuités écologiques) qui s'imposent au règlement du PLU.
- Prise en compte des zones humides, dont la destruction est de plus en plus sévèrement encadrée.
- Intégration des espaces naturels sensibles et des zonages Natura 2000.
- Les sols vivants favorisent la biodiversité, limitent les risques d'inondation par ruissellement et stockent le carbone — autant de fonctions que le PLU doit préserver.

Les choix politiques de la municipalité se sont également exercés dans une volonté du respect des règles et d'une égalité de traitement des citoyens dans l'aménagement du territoire de la commune.

Dans ce cadre, le Maire de Montarnaud a répondu à chacune des observations du public et la synthèse de l'analyse de ses réponses est présentée ci-après.[7]

B.2.2. SYNTHESE DE L'ANALYSE DES REPONSES DU MAIRE DE MONTARNAUD.

Les réponses du maire de Montarnaud aux observations du public lors de l'enquête publique sur la révision du PLU s'articulent autour de la sécurité juridique, de la préservation de l'identité du village et de la gestion des contraintes techniques (eau, réseaux, risques).

Une des conséquences majeures du retour au PADD débattu en 2023 est la suppression de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) « La Vabre », ainsi le secteur retrouve sa vocation initiale d'extension économique (fusion avec la zone 2AUf de la ZAE de la Tour).

Concernant le zonage le maire a opposé de nombreux refus aux demandes de reclassement de terrains agricoles (A) ou naturels (N) en zones constructibles (UB ou 1AU) ou au maintien en zone 1AU, notamment dans les secteurs de Font Carbonnière et de la rue de la Mosson. Il invoque l'insuffisance des réseaux publics (nécessitant de trop

[7] *On peut également consulter l'analyse exhaustive des observations du public et des réponses du Maire de Montarnaud dans mon rapport au chapitre « OBSERVATIONS DU PUBLIC ET RÉPONSES DU MAIRE DE MONTARNAUD » à la page 81.*

longues extensions privées) et le caractère de « mitage » de ces secteurs qu'il ne souhaite pas densifier et il rappelle que la loi Climat et Résilience impose une sobriété foncière et que le PLU doit être compatible avec l'enveloppe urbaine définie par le SCoT, ainsi la rue de la Mosson est réaffirmée comme une coupure physique nette entre le tissu urbain et les espaces naturels.

Cependant, face aux contestations, le maire a toutefois accepté certains ajustements :

- Initialement prévu en zone naturelle (N), le secteur de « La Roque et Pétrou » est reclassé en zone agricole (A). Cette décision permet aux propriétaires actuels de conserver un droit à l'extension limitée de leurs habitations, ce que la zone N interdisait, tout en évitant une urbanisation massive.
- En soutien aux agriculteurs, le maire a donné un avis favorable au passage de zones N vers A pour des projets viticoles (Beauregard) ou des cultures innovantes (immortelles aux Corrèges). Il a également accepté de supprimer la servitude d'Espace Paysager à Protéger (EPP) sur certaines parcelles agricoles pour ne pas entraver la mise en culture.
- Concernant l'agrivoltaïsme, le maire rappelle que ces projets ne sont pas exclus dans les zones A. Il autorise ces projets au Nord de la commune (zone A) sous condition de service réel à l'exploitation, mais refuse au Sud (Pradines) de revoir les classements des parcelles 2AUf et AQ pour préserver le foncier destiné au développement économique et la qualité agronomique des sols sur le restant.

Sur la ressource en eau, en réponse aux inquiétudes sur la croissance démographique, le maire a pris acte du moratoire et ajouté une règle permettant de refuser des permis de construire en cas d'insuffisance avérée de la ressource.

À propos des inondations relatives à la ZAC du Pradas, le maire a accepté de supprimer des zones *non aedificandi* de 10 mètres, liées à des fossés agricoles qui n'avaient plus de raison d'être suite à l'urbanisation du secteur. Par contre, il a refusé de réduire la servitude de 20 m du ruisseau de Camplasses pour des raisons de sécurité publique.

Concernant le jardin des époux Pélaquier au centre-village, le maire a accepté d'inscrire une protection spécifique (article L.151-23) afin d'empêcher toute densification et de préserver ce « poumon vert » patrimonial.

Sur le plan de l'environnement et de l'énergie, le maire a réaffirmé que le site du Mas Dieu retrouvera une vocation naturelle stricte (zone N) à l'issue des baux photovoltaïques actuels (20 ans), protégeant ainsi un réservoir de biodiversité majeur et il a refusé une demande de zone pour stockage par batterie (société Générale du Solaire) afin de protéger un alignement d'arbres et la qualité naturelle du site de Beau Regard.

B.2.3. RÉPONSES DU MAIRE À CHACUNE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC.

Dans le but de permettre à chacun de prendre connaissance des réponses du maire de Montarnaud à ses demandes, il est présenté, sur la base du tableau analytique des observations du public, le classement des demandes ayant reçu un accord, celles ayant été refusées par le maire de Montarnaud ainsi que celles objet d'un compromis.

B.2.3.1. Demandes ayant reçu un accord.

Plusieurs administrés et organismes ont obtenu gain de cause, souvent pour des projets agricoles, patrimoniaux ou des corrections techniques.

NOM Prénom	OBJET
BAELE Vincent.	Accord pour le maintien de sa parcelle AC 81 en zone UB (le zonage ne changeant pas par rapport au projet arrêté).
BEN MOUMEN Yassin.	Accord pour la suppression des zones *non aedificandi* de 10 mètres, liées à d'anciens fossés agricoles sur la ZAC du Pradas, identifiés par erreur comme cours d'eau.
DE ROSA Jérémie (SAS LOBEL)	Accord pour la suppression des zones *non aedificandi* de 10 mètres, liées à d'anciens fossés agricoles sur la ZAC du Pradas, identifiés par erreur comme cours d'eau.
DELECOUR Justine (société R&S)	Accord pour le projet agrivoltaïque au Nord (Zone A autorisée sous conditions),

NOM Prénom	OBJET
DURAND Anne.	Accord pour corriger et compléter le rapport de présentation sur les volets agricoles (potentiel agronomique), la consommation d'espace (réalité des 21,09 ha) et la ressource en eau.
Famille DONN-BYRNE – DESSAGNE.	Accord pour une extension de 50 m de la zone A au nord et au sud du mas existant (parcelles AV 11 et 15) pour des activités viticoles et sylvicoles.
FOURNIER Jacky	Accord pour le reclassement des parcelles BB 65, 66 et 72 de la zone naturelle (N) vers la zone agricole (A) avec suppression de l'Espace Paysager à Protéger (EPP) pour favoriser l'activité viticole.
JOLLY Audrey (pour la CCVH).	Accord sur l'ensemble de ses demandes techniques : annexion de la carte des zones inondables, clarification des bandes non aedificandi et mise à jour du schéma directeur d'assainissement.
MARTINEZ Simon.	Accord implicite par le maintien du classement de la parcelle voisine (AB 96) en zone agricole, ce qui répond à son souhait de préserver le cadre paysager.
MOUYSSET David.	Accord pour le reclassement sur le secteur Bel Air en zone agricole (A) non indicée afin de permettre la construction d'un hangar agricole.
PÉLAQUIER Élie et Roselyne	Accord pour le maintien de leur jardin en zone UB tout en inscrivant une protection spécifique (article L.151-23) afin d'empêcher toute densification et préserver ce "poumon vert".
SIMON Guilhem.	Accord pour le reclassement des parcelles AO 137, 138 et 139 de la zone N vers la zone A afin de permettre une culture d'immortelles (PPAM).
Anonyme. Observation N° 4 du registre dématérialisé	Accord, pour des raisons de cohérence et de sécurité, que la zone située dans la partie haute de la rue de la Mosson ne soit pas constructible, et soit reprise dans la zone A. Dans le cadre de l'évaluation environnementale de la révision du PLU, les incidences environnementales n'ont pas été évalué sur la rue de la Mosson. Une information sera rajoutée dans le rapport de présentation concernant la mésange bleue
Anonyme. Observation N° 5 du registre dématérialisé	Accord, pour des raisons de cohérence et de sécurité, que la zone située dans la partie haute de la rue de la Mosson ne soit pas constructible, et soit reprise dans la zone A.

B.2.3.2. Demandes refusées par le maire.

Le maire a opposé un refus catégorique à la plupart des demandes visant à ouvrir de nouveaux terrains à l'urbanisation, invoquant le respect du PADD 2023 et la sobriété foncière.

NOM Prénom	OBJET
ABOUTAYEB Rachid Président Asso « Échanges et partage »	Suite au retour au PADD 2023, l'OAP La Vabre est supprimée et ces demandes sont déclarées "sans objet" : demandes d'accès indépendants et d'aménagements spécifiques sur la parcelle BO 124, Zone non aedificandi, recul lié à la Loi Barnier, implantation par rapport aux limites séparatives.
ALET Sylvain (HP AMENAGEMENT)	Refus de maintenir la parcelle AC 187 en zone à urbaniser (1AUb). Elle est déclassée en zone agricole (A) pour respecter la "coupure physique" que constitue la rue de la Mosson.

NOM Prénom	OBJET
Famille DEL LITTO Jullien. Enfants : Auguste, Hortense, Angèle	Refus du reclassement de la parcelle AC 79 en zone urbaine. Elle reste classée en zone A pour préserver les lisières naturelles à l'ouest de la rue de la Mosson.
DUHIL de BÉNAZÉ Louis, conseil famille DEL LITTO	Refus du reclassement de la parcelle AC 79 en zone urbaine. Elle reste classée en zone A pour préserver les lisières naturelles à l'ouest de la rue de la Mosson.
Anonyme (Station d'épuration)	Refus de supprimer la zone de protection autour de l'ancienne station d'épuration, car elle sert toujours au stockage des boues.
BOUYSSOU Valérie	Refus de maintenir l'autorisation des gîtes ruraux en zone agricole, le code de l'urbanisme étant devenu plus restrictif.
DELCOUR Justine (Société R&S)	Refus du projet Sud (Pradines) afin de ne pas compromettre l'urbanisation économique future de la zone 2AUf et préserver le potentiel agronomique de la zone Ap sur le restant.
Familles BRU (Régis, Frédérique et Manon)	Refus du reclassement en zone urbaine (UB) du secteur Font Carbonnière. Le maire maintient la zone agricole (A) pour maîtriser l'étalement urbain, éviter le mitage et préserver l'agriculture [8].
RIXTE Samuel et Marion	Refus du reclassement en zone urbaine (UB) du secteur Font Carbonnière. Le maire maintient la zone agricole (A) pour maîtriser l'étalement urbain éviter le mitage et préserver l'agriculture [8].
CGCB Avocats & Associés. Conseil de BRU Régis et Frédérique, BRU Manon, RIXTE Samuel et Marion	Refus du reclassement en zone urbaine (UB) du secteur Font Carbonnière. Le maire maintient la zone agricole (A) pour maîtriser l'étalement urbain éviter le mitage et préserver l'agriculture [8].
FAURE Emmanuel LECLERCQ Virginie	Refus du reclassement partiel de la parcelle AA 338 en zone constructible afin de respecter les orientations de préservation agricole du PADD 2023.
FOURCROY Frédérique	Refus du passage de l'intégralité du secteur de la rue de la Mosson en zone agricole (A) pour des raisons de sécurité (étroitesse de la voie) et de cohérence (absence de réseaux d'assainissement pour certaines parcelles). Le maire a réaffirmé la stratégie du PADD de 2023 qui prévoit de densifier l'Est de la rue tout en protégeant l'Ouest.
JULLIAN Hugo	Suite au retour au PADD 2023, l'OAP La Vabre est supprimée et ces demandes sont déclarées "sans objet" : demandes d'accès indépendants et d'aménagements spécifiques sur la parcelle BO 124, Zone non aedificandi, recul lié à la Loi Barnier, implantation par rapport aux limites séparatives.
KHALIL Karim	Refus d'aménagements spécifiques de sécurité routière sur l'Avenue des Pins, jugée à faible trafic.
LAPOUJADE Christophe et JERNIVAL Nathalie	Refus de modifier les règles d'imperméabilisation des sols et d'autoriser une division parcellaire au lotissement Jardin de Beauvezet.
MOUYSSET David.	Refus de déposer 1m à 1,50 m de terre sur les parcelles BL 20, 22, 23, et 27. L'apport de terre extérieure est incompatible avec la préservation de la qualité initiale des sols et le secteur est situé en périmètre Natura 2000. Il exige une évaluation environnementale préalable pour toute modification structurelle de ce type.
OULFARSI Mohamed	Refus du passage des parcelles BO 83, 203 et 204 en zone constructible et refus de réduire la servitude de 20m du ruisseau de Camplasses pour des raisons de sécurité publique.

[8] *Le diagnostic agricole réalisé par la chambre d'agriculture et l'ADASEAH a caractérisé le secteur Fond Carbonnière comme ayant un potentiel agricole non négligeable, supportant 3 exploitations agricoles avec des projets de construction d'un hangar de stockage et d'extension de cave particulière.*

NOM Prénom	OBJET
PLANTEROSE Sarah (GÉNÉRALE DU SOLAIRE)	Refus de créer une zone spécifique "Npv" pour un projet de stockage d'énergie par batterie sur les parcelles BB 63 et 64.
ROUXEL Fabien représentant Monsieur OSAD	Refus de classement des parcelles BO175,176,177 en zone à urbaniser. Cette demande pourra être examinée lors d'une éventuelle modification du périmètre de la ZAC de la Tour au cours d'une délibération communautaire
SOLÉ Adolphe et Josette	Refus du reclassement de la parcelle AA 293 en zone UB. Le terrain reste en zone A en raison de l'éloignement de l'enveloppe urbaine et des risques d'inondation définis par le PPRI [9].
CGCB Avocats & Associés. Conseil de SOLÉ Adolphe et Josette	Refus du reclassement de la parcelle AA 293 en zone UB. Le terrain reste en zone A en raison de l'éloignement de l'enveloppe urbaine et des risques d'inondation définis par le PPRI [9].
DE ROSA Jérémie (SCI IMMOMONT)	Refus de la suppression des alignements et modification de la notion de surface de vente. Ces points seront examinés lors d'une prochaine modification du PLU et du règlement de la ZAC du Pradas.

B.2.3.3. Demandes ayant fait l'objet d'un compromis.

NOM Prénom	OBJET
GIRARD Laurence	Pour le secteur « La Roque et Pétrou », le maire refuse le retour en zone constructible (1AU), mais accepte un passage de la zone N vers la zone A comme mesure d'apaisement pour autoriser des extensions limitées.
EICHRODT Frédéric	
LEDOUX Jérôme et Madame	
MAACHI Ahmed	
MEYRIEU Sébastien	
RIXTE Samuel et Marion	
SAHARI Nasser	

B.2.3.4. Réponses du maire à des questions diverses.

NOM Prénom	RÉPONSES DU MAIRE
SAMSON Rémy, société Voltalia.	La société Voltalia exprime un avis favorable à la révision du PLU et se déclare disponible à toute réflexion future autour de projets favorisant l'autonomie énergétique. Le maire prend note.

[9] *Le PPRI est prescrit et approuvé par le Préfet. La commune ne peut pas déroger aux mesures prescrites par le PPRI.*

NOM Prénom	RÉPONSES DU MAIRE
Anonyme : Potentiel énergétique, Mas Dieu.	Lorsque le bail de 20 ans du producteur aura expiré, si des demandes portent sur le photovoltaïque, ce dernier ne sera pas autorisé au vu des règles instaurés dans le PLU qui sera approuvé.
Anonyme : identification des zones N devenant zones A.	Il s'agit au lieu-dit « Costes d'Agres » de la parcelle AV 15 et d'une partie des parcelles AV 2 et AV 11, et au lieu-dit « Condamine » des parcelles BM 66 et BM 68.
Anonyme : construction de logements.	Les nouveaux projets seront soumis aux conditions des ressources en eau suffisantes.

COMMENTAIRE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

L'analyse détaillée des réponses du Maire de Montarnaud aux observations du public permet de mettre en lumière la stratégie rigoureuse de la municipalité, centrée sur la sécurité juridique, le respect des orientations du PADD de 2023 et l'application des nouvelles dispositions visant à la protection de l'environnement et au « Zéro Artificialisation Nette » des sols.

Cette volonté de cohérence explique la plupart des refus opposés aux demandes d'urbanisation de lisière, comme dans les secteurs de la rue de la Mosson ou de Font Carbonnière, afin de lutter contre l'étalement urbain et le mitage.

J'ai pu constater comment le maire a su proposer des mesures d'apaisement, comme le reclassement en zone A du secteur La Roque et Pétrou, ou donner un avis favorable à des projets renforçant l'identité agricole et patrimoniale du village.

Dans ce cadre, je valide le choix stratégique de la municipalité de revenir à la version du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) de 2023, document ayant été officiellement débattu en Conseil municipal, garantissant ainsi la sécurité juridique de la procédure et je considère comme « sans objet » les nombreuses demandes de modifications privées qui étaient liées à des zones supprimées lors de ce retour à la version initiale comme notamment l'OAP La Vabre.

Je confirme que le refus du Maire d'ouvrir de nouveaux secteurs à l'urbanisation, particulièrement en lisière de village, ou de classer des secteurs, initialement situés en zone 1AUB en zone agricole :

- Correspond à une insuffisance de la voirie, à l'absence d'infrastructure de base (assainissement), à des risques environnementaux et de ruissellement ainsi qu'à la protection de la biodiversité ;
- S'inscrit dans les objectifs de maîtrise de l'urbanisation affichés par la municipalité pour éviter une urbanisation diffuse qui dégraderait le cadre de vie et les paysages agricoles ;
- Est conforme à la jurisprudence de deux arrêts de la Cour Administrative d'Appel (CAA) de 2022. Ainsi, le fait qu'un terrain soit viabilisé (accès aux réseaux) ou qu'il constitue une « dent creuse » ne garantit pas son maintien ou son passage en zone constructible. En conséquence, je valide l'analyse de la rue de La Mosson comme une « coupure physique » nette, justifiant la protection des espaces agricoles à l'Ouest de cet axe.

Je comprends la déception des propriétaires face à ce refus, mais il s'agit de ne pas ouvrir la porte à une urbanisation débridée dans un contexte de « Zéro Artificialisation Nette » et d'équité sociale devant la Loi et les règles d'urbanisme. Je rappelle que le classement en zone A permet l'extension des habitations existantes.

Je tiens à souligner la pertinence des compromis proposés par le maire :

- Concernant le secteur de « La Roque et Pétrou », j'estime que le maire a coupé la poire en deux en reclassant ce secteur de la zone Naturelle (N) vers la zone Agricole (A). Je considère que c'est une mesure d'équité qui permet de préserver les droits à l'extension des habitations existantes tout en protégeant l'aspect "agreste" du site que j'ai pu constater sur place.
- S'agissant de l'agriculture, je valide le reclassement de plusieurs parcelles vers la zone A pour soutenir des projets concrets (viticulture, culture d'immortelles, bergerie), estimant ces décisions sont conformes à l'Action 3 du PADD ("Préserver le terroir agricole").

Pour ce qui est de l'environnement, je note favorablement la protection spécifique (article L.151-23) accordée au jardin des époux Pélaquier, le reconnaissant comme un "poumon vert" patrimonial au centre du village et j'approuve le déclassement futur du site du Mas Dieu en zone N à l'issue des baux actuels, afin qu'il retrouve sa pleine vocation naturelle au sein d'un réservoir de biodiversité majeur.

À l'égard des corrections techniques et administratives, je note la suppression des zones *non aedificandi* erronées sur la ZAC du Pradas [10] et la mise à jour des annexes du PLU (schémas directeurs d'assainissement et eaux pluviales) demandée par la Communauté de Communes de la Vallée de l'Hérault (CCVH).

En définitive, après avoir examiné les réponses du maire aux demandes du public et jugé de leur pertinence ainsi que de leur caractère légal, je valide les accords, les compromis et les refus exprimés par ce dernier. Je rappelle que certains points, concernant les demandes de Mr De Rosa, seront réexaminés lors d'une modification du PLU.

[10] *Consécutives aux anciens fossés agricoles.*

C. CONCLUSIONS ET AVIS DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE MONTARNAUD

Dans ce chapitre consacré aux conclusions et avis concernant le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Montarnaud je présenterai successivement :

- Le respect de la procédure d'enquête publique unique relative à l'élaboration du Plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Montarnaud et au Périmètre délimité des abords (PDA) du château de Montarnaud ;
- La prise en compte des observations du public et des PPA ;
- L'efficience du projet du plan local d'urbanisme de la commune de Montarnaud ;
- L'avis sur le projet du plan local d'urbanisme de la commune de Montarnaud.

C.1. RESPECT DE LA PROCÉDURE.

Le respect de la procédure de l'enquête publique unique peut-être évalué par l'analyse :

1. Du cadre juridique ;
2. De la composition du dossier ;
3. De l'organisation de l'enquête publique.

C.1.1. Cadre juridique.

PLU de Montarnaud.

L'élaboration du projet du PLU de Montarnaud s'est appuyé sur les articles fondamentaux du Code de l'urbanisme et sur le socle législatif national :

- Loi SRU : cadre initial de définition du projet de territoire ;
- Lois Grenelle 1 et 2 (2009-2010) : renforcement des enjeux environnementaux ;
- Loi ALUR (2014) : transition écologique et lutte contre la crise du logement ;
- Loi Climat et Résilience (2021) : objectif Zéro Artificialisation Nette (ZAN) et réduction par deux du rythme de consommation des espaces naturels et agricoles sur dix ans.

Il est également compatible avec les documents de planification suivants :

- SRADDET Occitanie : priorités régionales en termes d'équilibre territorial, de biodiversité et de lutte contre le changement climatique ;
- SCoT du Pays Cœur d'Hérault (approuvé juillet 2023) : orientations d'aménagement à l'échelle du bassin de vie, notamment sur la croissance démographique et la consommation d'espace ;
- Programme Local de l'Habitat (PLH) : politique du logement et objectifs de production de logements sociaux ;
- PCAET (Plan Climat Air Énergie Territorial) : transition énergétique et réduction des émissions de gaz à effet de serre.
- SRCE (Schéma Régional de Cohérence Écologique) : prise en compte des trames vertes et bleues ;
- SDAGE Rhône-Méditerranée et SAGE Lez-Mosson-Étangs Palavasiens : gestion durable de la ressource en eau et protection des milieux aquatiques.
- PPRi du Haut Bassin de la Mosson : prescriptions directement reprises dans le zonage et le règlement du PLU ;
- Loi Barnier (1995) : marges de recul imposées à 100 m pour l'A750 et 75 m pour la RD619 hors espaces urbanisés ;
- Servitudes d'Utilité Publique (SUP) : liées aux Monuments Historiques (Château et Chapelle), aux captages d'eau potable (Issanka, Lez), ainsi qu'aux transports d'électricité et de gaz.

En raison de la présence de sites Natura 2000 sur son territoire le projet de PLU de la commune de Montarnaud a été soumis à une évaluation environnementale.

C.1.2. Composition du dossier.

Le dossier d'enquête publique présenté en mairie de Montarnaud et sur le site internet de Démocratie-Active comportait une fiche présentant le contenu du dossier et deux parties :

1. Les pièces communes à l'enquête publique unique ;
2. Le dossier d'enquête publique portant sur le projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Montarnaud, réalisé par le groupe VERDI, PERPSECTIVES CONSEIL et validé par Véronique HENOCQ et Fabien CLAUZON en septembre 2025 et arrêté en Conseil municipal le 23 septembre 2023.

La composition du dossier soumis à l'enquête publique était conforme aux prescriptions de l'article R123-8, modifié par Décret n°2024-742 du 6 juillet 2024-art.8 du Code de l'environnement.

C.1.3. Organisation de l'enquête.

L'enquête publique a été organisé selon les dispositions de l'article R123-9, modifié par Décret n°2021-837 du 29 juin 2021-art.24 du Code l'environnement et je considère que l'enquête publique s'est déroulée conformément aux réglementations des codes de l'urbanisme, de l'environnement avec une information du public assurée par divers canaux et la possibilité pour tous de s'exprimer sur le projet de révision générale du PLU de Montarnaud.

C.2. PRISE EN COMPTE DES OBSERVATIONS.

Les observations du public et les avis des PPA et des services de l'État ont été analysés et pris en compte par le maire de Montarnaud. Toutes les observations et avis ont reçu une réponse de la commune qui s'est engagée à apporter des modifications au PLU en fonction de ces observations.

C.3. EFFICIENCE DU PROJET.

C.3.1. Efficience du Plan local d'urbanisme

Le maire de Montarnaud a pris en compte les observations des Personnes Publiques Associées (PPA) et du public pour renforcer la cohérence, la sécurité juridique et l'efficacité du Plan Local d'Urbanisme (PLU). Cette démarche s'est traduite par des ajustements réglementaires, techniques et environnementaux significatifs de la volonté de la commune de prendre en compte ces observations sans remettre en cause l'économie générale du projet.

C.3.1.1. Prise en compte des avis des PPA (État, SCoT, Chambre d'Agriculture).

Le maire a intégré de nombreuses demandes pour aligner le PLU sur les normes supérieures et les réalités du terrain :

- Retour au PADD 2023.

  Pour garantir la sécurité juridique et éviter de nouveaux débats, la commune a décidé de revenir à la version du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) débattue en 2023, sans la modifier.

- Sobriété foncière.

  Le projet révisé affiche une réduction massive de l'artificialisation. Les secteurs d'urbanisation future (AU) passent de 158,78 ha à 58,51 ha, soit une diminution de 100 hectares. Le maire s'engage également à ce qu'il n'y ait plus de nouvelles consommations d'espaces naturels ou agricoles pour l'habitat jusqu'en 2040.

- Protection de l'agriculture.

  En réponse aux critiques de la Chambre d'Agriculture, le maire a réduit les zones « Aa » (agricoles avec extensions limitées) au profit de la zone « A » (agricole moins restrictive) et a exclu explicitement les centrales photovoltaïques au sol de certaines zones pour préserver le potentiel nourricier.

- Gestion de l'eau potable.

  Pour répondre aux inquiétudes sur la ressource, le maire a intégré la nouvelle convention 2025-2030 dans les annexes et précisé qu'aucun permis de construire ne sera accordé en cas d'insuffisance de la ressource.

C.3.1.2. Gestion des risques et protection environnementale.

L'efficience du projet a été renforcée par une meilleure intégration des risques naturels :

- Risque Inondation.

Le règlement graphique et écrit a été clarifié. La zone de protection de 20 mètres de part et d'autre des cours d'eau non étudiés pour préserver l'écoulement et la stabilité des berges a été explicitée.

- Risque Feu de forêt.

Sur recommandation de la DDTM, le rapport de présentation inclura désormais un bilan des équipements de défense (hydrants, citernes) et des mesures spécifiques (Obligations Légales de Débroussaillement - OLD).

- Biodiversité.

L'analyse des espèces bénéficiant d'un Plan National d'Action (comme l'aigle de Bonelli) a été complétée, tout comme l'étude d'incidence sur les sites Natura 2000.

C.3.1.3. Réponses aux observations du public.

Le maire a arbitré les demandes des citoyens en privilégiant l'intérêt général et le maintien de l'activité locale :

- Soutien aux projets agricoles innovants.

Plusieurs demandes de reclassement de zone Naturelle (N) vers Agricole (A) ont reçu un avis favorable pour permettre des projets de cultures de plantes aromatiques (Immortelle) ou le maintien d'élevages pastoraux et d'activités viticoles.

- Corrections de « coquilles » techniques.

Le maire a accepté de supprimer des tracés qui étaient qualifiés de cours d'eau intermittents et devenus obsolètes dans le zonage (notamment à la ZAC du Pradas) car ils correspondaient à d'anciens fossés agricoles désormais urbanisés.

- Protection du patrimoine bâti et végétal.

Pour la parcelle du « Verger de Turenne », bien qu'elle reste en zone urbaine, une protection patrimoniale spécifique (article L.151-23) sera ajoutée pour préserver ce réservoir de biodiversité et ses arbres remarquables.

- Maîtrise de l'urbanisation.

Malgré les demandes de certains propriétaires, le maire a refusé de rendre constructibles des parcelles afin de respecter les objectifs de lutte contre l'étalement urbain,.

Je considère que ces modifications ont permis de rendre le PLU plus efficient en le dotant de justifications plus claires, d'un cadre réglementaire sécurisé et d'une meilleure adéquation avec les ressources naturelles (eau, foncier) de la commune.

C.4. AVIS CONCERNANT LE PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE MONTARNAUD

Après avoir contrôlé que :

- Le déroulement de l'enquête publique a été conforme aux prescriptions du code de l'environnement et de l'Arrêté municipal du maire de Montarnaud ;
- Le dossier présenté à l'enquête publique était complet et conforme au code de l'environnement ;
- Le projet de PLU était conforme au code de l'urbanisme ;
- Le public a été largement informé sur l'existence de l'enquête publique et a pu participer au débat tout au long de la durée de l'enquête publique en faisant part de ses observations, avis et propositions soit sur un registre support papier déposé en mairie de Montarnaud, siège de l'enquête, soit par courrier postal, soit sur un registre dématérialisé, soit par courriel dédié ;
- Toutes les observations, avis et propositions des services concernés, des collectivités territoriales, et du public ont été pris en compte par le maire de Montarnaud qui a apporté une réponse à chaque contribution,
- Le mémoire en réponse du maître d'ouvrage ait répondu aux attentes et demandes du commissaire enquêteur.

Après avoir examiné que :

- Le retour au PADD de 2023 renforçait la sécurité juridique du PLU.
- La nature et les caractéristiques du PLU de Montarnaud sont essentiels pour guider le développement de la commune de manière durable, en tenant compte des enjeux environnementaux, économiques, sociaux et agricoles, et en s'adaptant aux nouvelles exigences législatives et réglementaires ;
- Le projet de PLU de la commune de Montarnaud est conforme aux documents de planification supra-communaux et aux objectifs de développement durable.

Après avoir enregistré que le maître d'ouvrage s'engage à prendre en compte :

- Les observations et propositions du public recueillies au cours de l'enquête publique et de réexaminer certaines d'entre-elles lors d'une modification prochaine du PLU ;
- Le reclassement de certaines parcelles
- Les recommandations des services de l'État et des personnes publiques associées.

Après avoir vérifié que les refus du maire à certaines demandes du public étaient justifiés en application :

- Des prescriptions du SCoT du Syndicat Pays Cœur d'Hérault et de la Communauté de communes Vallée de l'Hérault ;
- De la stratégie du PADD de 2023 ;
- De la maitrise foncière exigée par le ZAN.

J'émets un avis favorable
au projet du plan local d'urbanisme de la commune de Montarnaud

À Mauguio le 10 juin 2026
Georges RIVIECCIO
Commissaire enquêteur



D. CONCLUSIONS ET AVIS SUR LE PÉRIMÈTRE DÉLIMITÉ DES ABORDS DU CHÂTEAU DE MONTARNAUD.

Dans ce chapitre consacré aux conclusions et avis je présenterai successivement :

- Le respect de la procédure d'enquête publique unique relative à la création du Périmètre délimité des abords (PDA) du château de Montarnaud.
- La prise en compte des observations des propriétaires ;
- L'efficience du projet de création du périmètre délimité des abords du château de Montarnaud ;
- L'avis sur projet de création du périmètre délimité des abords du château de Montarnaud.

D.1. RESPECT DE LA PROCÉDURE.

Le respect de la procédure de l'enquête publique unique peut-être évalué par l'analyse :

1. Du cadre juridique ;
2. De la composition du dossier ;
3. De l'organisation de l'enquête publique ;

D.1.1. Cadre juridique.

Le cadre juridique du Périmètre Délimité des Abords (PDA) repose sur un ensemble de textes législatifs et réglementaires permettant d'adapter la protection autour des monuments historiques.

Conformément à ce cadre juridique, le projet a été proposé par l'Architecte des Bâtiments de France au maire de Montarnaud par courrier en date du 20 août 2021 et approuvé par délibération du Conseil municipal de la commune de Montarnaud le 23 septembre 2025 [11]

D.1.2. Composition du dossier.

Le dossier d'enquête publique présenté en mairie de Montarnaud et sur le site internet de Démocratie-Active comportait une fiche présentant le contenu du dossier et deux parties :

1. Les pièces communes à l'enquête publique unique ;
2. Le dossier d'enquête publique portant sur le projet du Périmètre Délimité des Abords (PDA) du château de Montarnaud, établi par l'unité départementale de l'architecture et du patrimoine de l'Hérault le 13 mai 2025.

La composition du dossier soumis à l'enquête publique était conforme aux prescriptions de l'article R123-8, modifié par Décret n°2024-742 du 6 juillet 2024-art.8 du Code de l'environnement.

D.1.3. Organisation de l'enquête.

L'enquête publique a été organisé selon les dispositions de l'article R123-9, modifié par Décret n°2021-837 du 29 juin 2021-art.24 du Code l'environnement et je considère que l'enquête publique s'est déroulée conformément aux réglementations des Codes de l'urbanisme, de l'environnement et du patrimoine avec une information du public assurée par divers canaux et la possibilité pour tous de s'exprimer sur le projet de création du PDA du château de Montarnaud, par écrit, par voie orale ou dématérialisée auprès du commissaire enquêteur.

[11] *Ces courriers sont présentés dans le dossier d'enquête publique.*

D.2. PRISE EN COMPTE DES OBSERVATIONS.

Conformément aux prescriptions du paragraphe IV, de l'article R621-93 du code du patrimoine, je me suis rendu au château de Montarnaud et j'ai rencontré les propriétaires du château, Mesdames Brenda DONN-BYRN et Luisina DESSAGNE. Celles-ci n'ont pas exprimé d'objection concernant les limites du projet du Périmètre Délimité des Abords du château de Montarnaud.

D.3. EFFICIENCE DU PERIMETRE DELIMITE DES ABORDS DU CHÂTEAU DE MONTARNAUD.

L'efficience du Périmètre Délimité des Abords (PDA) pour le château de Montarnaud repose sur sa capacité à transformer une contrainte administrative rigide en un outil de gestion "sur-mesure", à la fois plus protecteur pour le patrimoine et plus simple pour les usagers.

Principaux points qui démontrent son efficience.

1. Une simplification radicale des procédures.

Le PDA apporte une clarté immédiate dans l'instruction des dossiers d'urbanisme.

- Fin de l'ambiguïté de la co-visibilité :

  À l'intérieur du périmètre, le critère complexe de la co-visibilité [12]ne s'applique plus. Tous les travaux sont désormais soumis à l'accord obligatoire de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF), ce qui lève toute incertitude juridique pour les pétitionnaires.

- Libération des zones sans enjeu :

  À l'inverse, pour tous les immeubles situés à l'extérieur du tracé du PDA, l'avis de l'ABF n'est plus requis. Cela permet de concentrer les moyens de contrôle sur les secteurs qui forment réellement un « ensemble cohérent » avec le château.

2. Une protection ciblée et qualitative.

Contrairement au rayon automatique de 500 mètres, le PDA est le fruit d'une analyse fine du paysage et du bâti.

- Cohérence patrimoniale :

  Il englobe les espaces susceptibles de contribuer à la conservation ou à la mise en valeur du monument, comme le noyau médiéval ou les perspectives paysagères essentielles.

- Adaptation au terrain :

  Le périmètre est délimité pour protéger les éléments qui participent réellement à l'environnement du château, évitant ainsi une protection purement géométrique et arbitraire.

3. Une intégration juridique sécurisée.

Le PDA est conçu pour être un outil de planification stable.

- Servitude d'utilité publique :

  Il a le caractère d'une servitude affectant l'utilisation des sols, ce qui le rend opposable à toutes les demandes d'autorisation d'occupation du sol.

- Annexion au PLU :

  Son tracé est obligatoirement annexé au Plan Local d'Urbanisme (PLU), garantissant une lecture unique et cohérente des règles d'urbanisme pour la commune.

[12] *Le fait qu'un projet soit visible ou non depuis le monument.*

Je considère que le PDA est efficient car il protège mieux là où c'est nécessaire, en supprimant l'aléa de la co-visibilité et il simplifie la gestion là où il n'y a pas d'enjeu, en libérant les zones hors périmètre de l'avis de l'ABF.

D.4. AVIS SUR PROJET DE CREATION DU PERIMETRE DELIMITE DES ABORDS DU CHATEAU DE MONTARNAUD.

Après avoir contrôlé que :

- Le déroulement de l'enquête publique a été conforme aux prescriptions du Code de l'environnement et de l'Arrêté municipal du maire de Montarnaud ;
- Le dossier présenté à l'enquête publique était complet et conforme au Code de l'environnement ;
- Le projet de création du PDA du château de Montarnaud était conforme au Code du patrimoine ;
- Le public a été largement informé sur l'existence de l'enquête publique et a pu participer au débat tout au long de la durée de l'enquête publique en faisant part de ses observations, avis et propositions soit sur un registre support papier déposé en mairie de Montarnaud, siège de l'enquête, soit par courrier postal, soit sur un registre dématérialisé, soit par courriel à l'adresse dédiée ;

Après avoir rencontré les propriétaires du château :

- Les propriétaires du château ne s'opposent pas à la création du PDA.

Après avoir examiné que :

- La nature et les caractéristiques du PDA du château de Montarnaud sont essentiels pour simplifier les procédures administratives et clarifier l'instruction des dossiers d'urbanisme ;

J'émets un avis favorable
au projet du périmètre délimité des abords du château de Montarnaud

À Mauguio le 10 juin 2026
Georges RIVIECCIO
Commissaire enquêteur

