COMMUNE DE MONTARNAUD (HÉRAULT)

RAPPORT, CONCLUSIONS ET AVIS,

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



Arrêté municipal :

- AR212URB26N05

Durée de l'enquête publique :

- Du 6 février 2026 au 9 mars 2026

Ce document a été établi selon les prescriptions de l'article R123-19 du code de l'environnement et comprend :

- Un rapport ;
- Des conclusions et deux avis motivés ;
- Des annexes.

Commissaire enquêteur :

- Georges RIVIECCIO

Diffusion :

- Monsieur le Maire de la commune de Montarnaud, 1 exemplaire ;
- Madame la Présidente du tribunal administratif de Montpellier, 1 exemplaire.

COMMUNE DE MONTARNAUD (HÉRAULT)

RAPPORT,

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.

Ce rapport a été établi 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 comprend :

A. GÉNÉRALITÉS.

1. Contexte.
2. Objet de l'enquête publique.
3. Cadre juridique.
4. Composition du dossier.
5. Le projet de révision générale du Plan local d'urbanisme.
   - 5.1. Nature et caractéristiques du projet du PLU de la commune de Montarnaud.
   - 5.2. Bilan de la concertation.
   - 5.3. L'évaluation environnementale.
   - 5.4. La compatibilité du projet avec les documents supra-communaux.
6. Projet de création du Périmètre Délimité des Abords du château de Montarnaud.
   - 6.1. Nature et caractéristiques du projet du PDA du château de Montarnaud.
   - 6.2. Consultation du propriétaire du château de Montarnaud.

B. DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE.

1. Organisation de l'enquête publique.
2. Information du public.
3. Exécution de l'enquête publique.
4. Clôture de l'enquête publique.

C. ANALYSE DES AVIS ET DES OBSERVATIONS.

1. Mission régionale d’autorité environnementale (MRAe) Occitanie.
2. Avis des élus, des personnes publiques associées et des collectivités territoriales.
3. Observations du public et mémoire en réponse du maître d’ouvrage.

INDEX DES NOTES

SOMMAIRE

A. GÉNÉRALITÉS. 8

A.1. CONTEXTE. 8

A.2. OBJET DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE. 9

A.3. CADRE JURIDIQUE. 10

Textes relatifs à la conduite de l'enquête publique unique. 10
Textes relatifs au projet de révision générale du PLU de la commune de Montarnaud. 10
Textes relatifs au projet de création du PDA du château de Montarnaud. 11
Textes relatifs à la constitution du dossier. 12

A.4. COMPOSITION DU DOSSIER. 13

A.4.1. PIECES COMMUNES. 13
A.4.2. PROJET DE REVISION GENERALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU). 13
A.4.3. PROJET DU PERIMETRE DELIMITE DES ABORDS (PDA) DU CHATEAU DE MONTARNAUD. 14

A.5. LE PROJET DE REVISION GENERALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU). 15

A.5.1. NATURE ET CARACTERISTIQUES DU PROJET DU PLU DE LA COMMUNE DE MONTARNAUD. 15
A.5.1.1. RAPPORT DE PRESENTATION. 15
Diagnostic territorial et enjeux démographiques. 15
Stratégie d'aménagement et modération foncière. 15
Développement économique et services. 18
Environnement et gestion des risques. 18
Outils réglementaires. 18
A.5.1.2. PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE (PADD) 18
Axe 1. Développement urbain maitrisé. 20
Axe 2 : Attractivité du territoire, authenticité et cadre de vie. 21
Axe 3 : L'environnement au cœur du développement. 21
A.5.1.3. REGLEMENT. 22
Les Zones Urbaines (U). 23
Les Zones à Urbaniser (AU). 23
Les Zones Agricoles (A). 23
Les Zones Naturelles et Forestières (N). 24
Dispositions générales applicables à toutes les zones. 24
A.5.1.4. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP). 24
OAP 1 - Secteur des Pouses (Vocation d'habitat) 25
OAP 2 - Ancienne Cave Coopérative (Équipements publics) 26
OAP 3 - ZAC du Pradas (Mixité fonctionnelle). 27
OAP 4 - Lucie Aubrac (Équipements et services publics). 28
OAP 5 - La Vabre (Activités de service et culte) 28
OAP – Trame Verte et Bleue. 29
A.5.2. BILAN DE LA CONCERTATION. 31

A.5.2.1. MODALITES DE LA CONCERTATION. 31
A.5.2.2. SYNTHÈSE DES PRÉOCCUPATIONS DU PUBLIC. 31
A.5.3. ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE. 34
A.5.3.1. ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT ET ENJEUX MAJEURS. 34
A.5.3.2. ANALYSE DES INCIDENCES DU PROJET. 34
A.5.3.3. MESURES D'ÉVITEMENT, DE REDUCTION ET DE COMPENSATION (ERC). 34
A.5.3.4. SUIVI ET EVALUATION. 34
A.5.4. LA COMPATIBILITE DU PROJET DE PLU AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX. 35
A.5.4.1. ARTICULATION ENTRE LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX ET LE PLU. 35
A.5.4.2. PRISE EN COMPTE PAR LE PROJET DE PLU DES PRESCRIPTIONS ET OBJECTIFS DES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX. 35
A.5.4.2.1. SCoT Pays Cœur d'Hérault. 35
A.5.4.2.2. SRADDET Occitanie. 36
A.5.4.2.3. PLH (Programme Local d'Habitat). 37
A.5.4.2.4. PCAET (Plan Climat Air Énergie Territorial). 37
A.5.4.2.5. SRCE (Schéma Régional de Cohérence Écologique). 38
A.5.4.2.6. PPRi / Atlas des Zones Inondables (AZI). 39
A.5.4.2.7. SDAGE Rhône Méditerranée. 40
A.5.4.2.7. SAGE Lez-Mosson-Étangs Palavasiens. 41
A.5.4.2.8. PDEDMA (Déchets). 41

A.6. PROJET DE CREATION DU PERIMETRE DELIMITE DES ABORDS DU CHATEAU DE MONTARNAUD. 43
A.6.1. NATURE ET CARACTERISTIQUES DU PROJET DU PDA DU CHATEAU DE MONTARNAUD. 43
A.6.1.1. CADRE STRATEGIQUE ET ENJEUX DE LA PROTECTION PATRIMONIALE. 43
A.6.1.2. FONDEMENTS JURIDIQUES : DU RAYON DE 500M AU PERIMETRE DELIMITE (PDA). 43
A.6.1.3. ANALYSE DU GISEMENT PATRIMONIAL DE MONTARNAUD. 44
A.6.1.4. JUSTIFICATION TECHNIQUE ET PAYSAGERE DES LIMITES DU PERIMETRE. 44
A.6.1.5. PROCEDURE DE MISE EN ŒUVRE ET ARTICULATION AVEC LE PLU. 45
A.6.2. CONSULTATION DES PROPRIETAIRES DU CHATEAU DE MONTARNAUD. 45

B. DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE. 46

B.1. ORGANISATION DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE. 46
B.1.1. DÉSIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR. 46
B.1.2. MODALITES DE L'ORGANISATION DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE. 46

B.2. INFORMATION DU PUBLIC. 47

B.3. EXECUTION DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE. 49
B.3.1. CONSULTATION DU DOSSIER D'ENQUÊTE PUBLIQUE. 49
B.3.1.1. CONSULTATION EN MAIRIE. 49
B.3.1.2. SITE INTERNET. 49
B.3.2. DÉPÔT DES CONTRIBUTIONS. 51
B.3.2.1. REGISTRE DÉMATÉRIALISÉ. 51
B.3.2.2. REGISTRE D'ENQUÊTE PUBLIQUE. 52

B.3.2.3. COURRIERS ET PIÈCES JOINTES. 52
B.3.2.4. TOTAL DES CONTRIBUTIONS. 53
B.3.3. PERMANENCES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR. 54
B.4. CLÔTURE DE L'ENQUETE PUBLIQUE. 55
C. ANALYSE DES AVIS ET DES OBSERVATIONS. 56
C.1. OBSERVATION DE LA MISSION RÉGIONALE D'AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE OCCITANIE. 56
C.2. AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES ET DES COLLECTIVITES TERRITORIALES. 56
C.2.1. AVIS DU PRÉFET DE L'HÉRAULT. 57
C.2.2. AVIS DU SYNDICAT DU SCoT DU PAYS CŒUR D'HÉRAULT. 68
C.2.3. AVIS DU DÉPARTEMENT DE L'HÉRAULT. 70
C.2.4. AVIS DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE LA VALLÉE DE L'HÉRAULT. 72
C.2.5. AVIS DE LA CHAMBRE DE MÉTIERS ET DE L'ARTISANAT. 74
C.2.6. AVIS DE LA CHAMBRE D'AGRICULTURE. 74
C.2.7. AVIS DE L'INSTITUT NATIONAL DE L'ORIGINE ET DE LA QUALITE (INAO). 76
C.2.8. AVIS DE LA COMMISSION DÉPARTEMENTALE DE LA PRÉSERVATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS (CDPENAF). 78
C.2.9. PRÉCONISATIONS DE RÉSEAU DE TRANSPORT D'ÉLECTRICITÉ (RTE) 78
C.3. OBSERVATIONS DU PUBLIC ET RÉPONSES DU MAIRE DE MONTARNAUD. 80
C.3.1. THÈMES DES OBSERVATIONS DU PUBLIC. 80
C.3.2. TABLEAU ANALYTIQUE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC. 82
1. ACCES PARCELLE 82
2. ANNEXE PLU 83
3. BIODIVERSITE 83
4. DEMANDE DE CLASSEMENT EN ZONE A 84
5. DEMANDE DE CLASSEMENT EN ZONE U 92
6. DEMANDE DE MAINTIEN EN ZONE URBANISEE 100
7. DEMANDE DE MODIFICATION REGLEMENT. 116
8. DEMANDE DE MODIFICATION ZONAGE. 117
9. DEMANDE DE MODIFICATION ZONE NON AEDIFICANDI. 122
10. DEMANDE RENDEZ-VOUS. 129
11. DIVERS. 129
12. ÉNERGIE RENOUVELABLE. 132
13. IDENTIFICATION ZONE AGRICOLE. 135
14. LOGEMENT. 135
15. LOI BARNIER. 136
16. MAINTIEN EN ZONE NATURELLE. 136
17. MISE EN COMPATIBILITE DU PLU. 137
18. MODIFICATION PARCELLE BO 124. 137
19. MODIFICATION REGLEMENT. 137
20. PARC D'ACTIVITE DE LA TOUR. 138

21. PROJET AGRIVOLTAÏQUE. 138
22. RECUL MINIMAL. 141
23. REGLEMENT ZONE A. 141
24. REGLEMENT ZONE UB. 142
25. ZONAGE Npv. 143

INDEX DES NOTES 145

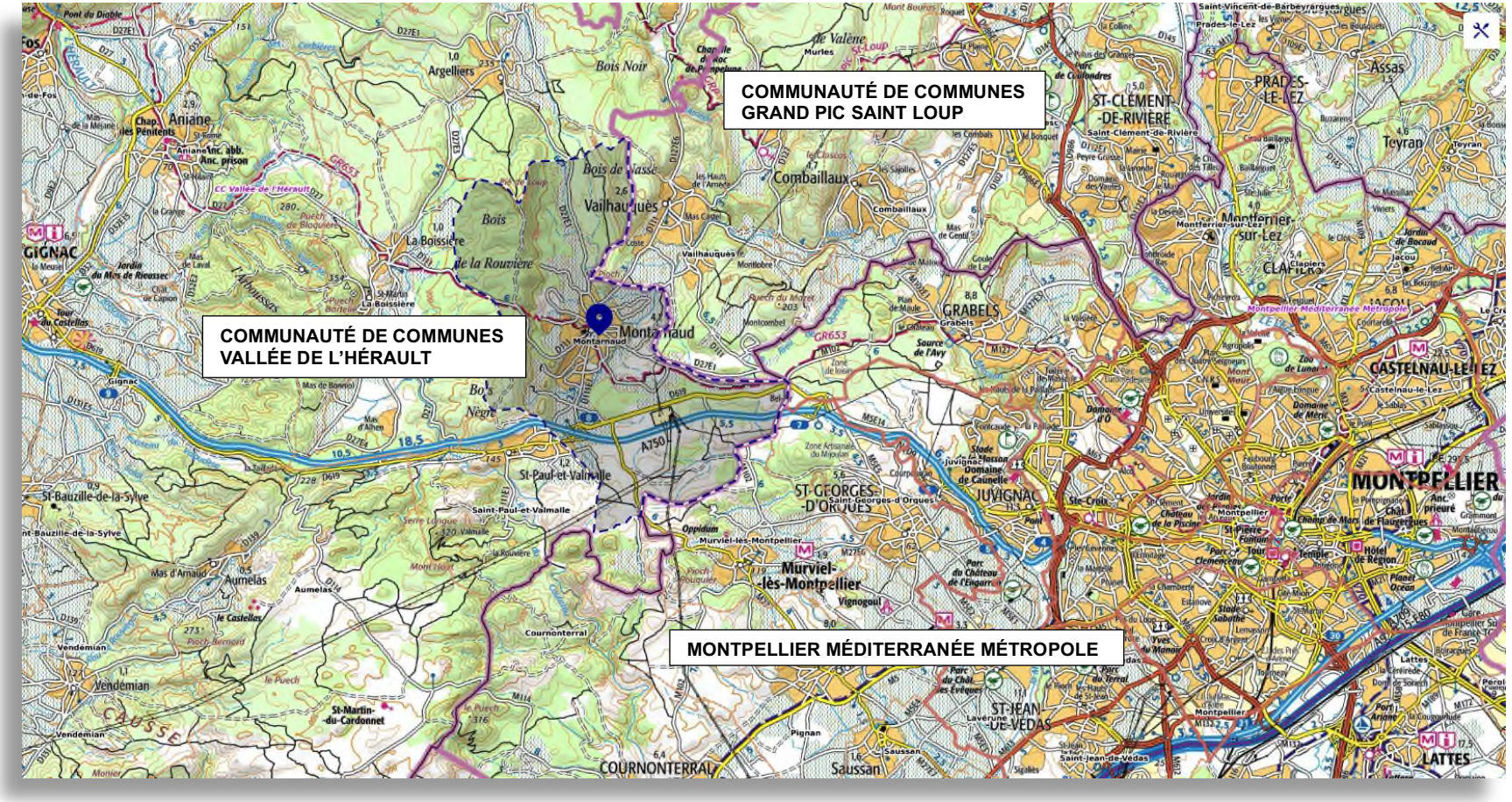
A. GÉNÉRALITÉS.

A.1. CONTEXTE.

Géographique.

La commune de Montarnaud est située dans le département de l'Hérault et à 20 km à l'Ouest du centre de la ville de Montpellier à laquelle elle est reliée par l'autoroute A750.

La superficie de la commune est de 2 753 ha. Elle occupe une position stratégique de "balcon" de l'aire urbaine de Montpellier, située entre la Plaine Languedocienne au sud et les piémonts Cévenols au nord. Géographiquement, elle se trouve sur une barre rocheuse assurant la liaison entre le Causse d'Aumelas et celui du Pic Saint-Loup.



Démographique.

La commune connaît une dynamique démographique exceptionnelle avec une augmentation de population de plus de 470 % depuis les années 1970. En 2022, elle comptait 4 186 habitants, avec un taux de croissance annuel de +3,2 % entre 2016 et 2022. La population est relativement jeune, les moins de 14 ans représentant 25 % des habitants. La taille moyenne des ménages, bien qu'en légère baisse, reste élevée à 2,67 personnes par logement en 2022.

Social.

La commune de Montarnaud dispose d'une offre variée d'équipements pour répondre aux besoins de sa population :

- Enseignement : une crèche intercommunale, une école maternelle, une école élémentaire et le collège Vincent Badie (environ 600 élèves) ;

- Santé et social : plus de 50 associations, cinq centres médicaux, une pharmacie et une clinique géronto-psychiatrique ;
- Culture : un projet phare de restructuration de l'ancienne cave coopérative vise à créer une nouvelle centralité regroupant la mairie et un pôle culturel ;
- Logement : le parc est composé à 85,7 % de maisons et compte environ 7,2 % de logements sociaux (122 unités en 2023).

Économique.

L'économie locale est dominée par le secteur tertiaire, qui concentre 64,6 % des emplois et 75,6 % des établissements.

L'offre commerciale est principalement regroupée autour du centre de l'Esplanade et d'un supermarché au nord de la ZAC du Pradas.

Une Zone d'Activités Économique (ZAE) de la Tour, située près de l'échangeur autoroutier, est un pôle dynamique accueillant 26 entreprises, majoritairement artisanales.

L'agriculture bien qu'en déprise, reste présente, dominée par la viticulture, l'oléiculture et le pastoralisme équin et ovin, notamment au Mas Dieu.

Environnemental.

Le patrimoine naturel est d'une grande valeur mais soumis à une forte pression urbaine.

Le territoire intersecte deux sites Natura 2000 (Causse d'Aumelas et Montagne de la Moure) et plusieurs ZNIEFF de type I et II. La Mosson, qui prend sa source sur la commune, constitue l'élément principal de la trame bleue.

La ressource en eau potable est jugée "tendue", car la commune dépend d'achats extérieurs auprès de la communauté de communes voisine du Grand Pic Saint Loup.

La commune est concernée par un Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRi), un aléa feu de forêt qualifié de fort sur certains secteurs, ainsi qu'une exposition moyenne à forte au retrait-gonflement des argiles. L'A750 constitue la principale source de nuisances sonores.



Administratif.

La commune fait partie de la Communauté de Communes de la Vallée de l'Hérault (CCVH) et est intégrée dans le schéma de cohérence territorial (SCoT) du Pays Cœur d'Hérault qui regroupe trois intercommunalités :

- Communauté de Communes du Lodévois et Larzac ;
- Communauté de Communes du Clermontais ;
- Communauté de Communes de la Vallée de l'Hérault.

Dans l'armature urbaine définie par le SCoT du Pays Cœur d'Hérault, la commune est identifiée comme un « Pôle secondaire » à renforcer.

Elle constitue la « Porte d'entrée Est » du Pays Cœur d'Hérault et du territoire de la Vallée de l'Hérault.

La commune de Montarnaud forme, avec la commune de Saint-Paul-et-Valmalle, le « Pôle urbain intercommunal du Montarnéen », qui joue un rôle stratégique pour accueillir des développements en complément de la métropole montpelliéraine.

A.2. OBJET DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE.

L'enquête publique unique porte sur les projets de la :

- Révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune de Montarnaud ;
- Création d'un Périmètre Délimité des Abords (PDA) du château de Montarnaud.

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

Ce projet concerne la totalité du territoire de la Commune. Il s'articule autour de 3 axes stratégiques d'aménagement et de développement durable, à savoir :

1. Programmer un développement urbain maîtrisé et équilibré avec 3 grandes orientations : maîtriser la croissance démographique / permettre la réalisation d'un parcours résidentiel / modérer la consommation d'espaces ;
2. Renforcer l'attractivité du territoire en préservant son authenticité et son cadre de vie avec 3 grandes orientations : poursuivre le renforcement du dynamisme économique local et le développement des emplois sur la commune / préserver et valoriser les richesses naturelles et patrimoniales, garantes d'un cadre de vie de qualité et génératrices d'une économie touristique / anticiper les besoins en équipements et en infrastructures ;
3. Mettre l'environnement au cœur du développement avec 3 grandes orientations : maintenir et conforter les éléments constitutifs de la trame verte et bleue / promouvoir un urbanisme soutenable / réduire les vulnérabilités face aux risques et limiter l'exposition aux nuisances.

Création d'un Périmètre Délimité des Abords (PDA) du château de Montarnaud.

Ce projet vient modifier le rayon de protection automatique de 500 m autour du château de Montarnaud afin de désigner les immeubles et ensembles d'immeubles qui forment avec ce monument un ensemble cohérent ou qui sont susceptibles de contribuer à sa conservation ou à sa mise en valeur.

A.3. CADRE JURIDIQUE.

Le cadre juridique de 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 est défini par un ensemble de textes législatifs concernant :

- La conduite de l'enquête publique unique ;
- Le projet de révision générale du PLU de la commune de Montarnaud ;
- Le projet de création du PDA du château de Montarnaud ;
- La composition du dossier soumis à l'enquête publique.

Textes relatifs à la conduite de l'enquête publique unique.

- Articles L.123-1 à L.123-19, du Code de l'Environnement relatifs aux modalités d'exécution de l'enquête publique ;
- Articles R.123-1 à R.123-24 du Code de l'Environnement relatifs aux enquêtes publiques concernant les projets, opérations, plans ou schémas susceptibles d'affecter l'environnement.

Textes relatifs au projet de révision générale du PLU de la commune de Montarnaud.

Le projet du PLU de la commune de Montarnaud s'inscrit dans un cadre légal et normatif précis, en s'appuyant sur plusieurs lois qui ont influencé son élaboration.

Le PLU doit respecter le Code de l'urbanisme, qui constitue le cadre législatif principal en matière d'urbanisme en France :

- Les articles L151-1 à L151-48 et R151-1 à R151-55 du code de l'urbanisme fixent le contenu du PLU ;
- Les articles L153-1 à L153-60 et R153-1 à R153-22 du code de l'urbanisme précisent l'élaboration, l'évaluation et l'évolution du PLU ;
- Les articles L132-1 à L132-16 du code de l'urbanisme précisent les services de l'État, les associations, les agences, les commissions et les personnes qui doivent être associés à l'élaboration du PLU.

Le cadre juridique de la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Montarnaud est également défini par un ensemble de textes législatifs nationaux et de documents de planification de rang supérieur auxquels le projet doit se conformer ou être compatible.

Socle législatif national.

Plusieurs lois majeures ont fait évoluer les exigences du code de l'urbanisme :

- La Loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbains) constitue le cadre initial pour la définition du projet de territoire ;
- Les Lois Grenelle 1 et 2 (2009 et 2010) renforcent la prise en compte des enjeux environnementaux dans les PLU ;
- La Loi ALUR (2014) marque un tournant vers la transition écologique et la lutte contre la crise du logement ;
- La Loi Climat et Résilience (2021) impose l'objectif de "Zéro Artificialisation Nette" (ZAN) et la réduction par deux du rythme de consommation des espaces naturels et agricoles sur dix ans.

Hiérarchie des normes (Compatibilité supra-communale).

Le PLU doit être compatible avec plusieurs documents de planification régionaux et intercommunaux :

- Le SRADDET Occitanie fixe les priorités régionales en termes d'équilibre territorial, de biodiversité et de lutte contre le changement climatique ;
- Le SCoT du Pays Cœur d'Hérault, approuvé en juillet 2023, définit les orientations d'aménagement à l'échelle du bassin de vie. Le PLU de Montarnaud doit impérativement s'y conformer, notamment sur les objectifs de croissance démographique et de consommation d'espace ;
- Le Programme Local de l'Habitat (PLH) cadre la politique du logement et les objectifs de production de logements sociaux ;
- Le PCAET (Plan Climat Air Énergie Territorial) oriente la commune vers la transition énergétique et la réduction des émissions de gaz à effet de serre.

Protection de l'environnement et gestion des eaux.

Le projet doit s'inscrire dans un cadre strict de préservation des ressources :

- Le SRCE (Schéma Régional de Cohérence Écologique) impose la prise en compte des trames vertes et bleues.
- Le SDAGE Rhône-Méditerranée et le SAGE Lez-Mosson-Étangs Palavasiens réglementent la gestion durable de la ressource en eau et la protection des milieux aquatiques.

Prévention des risques et servitudes.

Le cadre juridique intègre la sécurité des personnes et des biens via :

- Le PPRi (Plan de Prévention du Risque Inondation) du Haut Bassin de la Mosson, ses prescriptions doivent être directement reprises dans le zonage et le règlement du PLU ;
- La Loi Barnier (1995), impose des marges de recul (100m pour l'A750 et 75m pour la RD619) pour les constructions en dehors des espaces urbanisés ;
- Les Servitudes d'Utilité Publique (SUP), le PLU doit respecter de nombreuses servitudes, notamment celles liées aux Monuments Historiques (Château et Chapelle), aux captages d'eau potable (Issanka, Lez), ainsi qu'aux transports d'électricité et de gaz.

Évaluation environnementale.

En raison de la présence de sites Natura 2000 sur son territoire, le PLU de Montarnaud est soumis de plein droit à une évaluation environnementale. Ce document permet de justifier les choix d'aménagement au regard de leurs impacts sur les milieux naturels.

Textes relatifs au projet de création du PDA du château de Montarnaud.

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.

Textes législatifs et réglementaires de référence.

- La loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain (SRU) a introduit la possibilité de modifier le périmètre de protection automatique ;
- L'article L 621-2 (issu de la loi du 31 décembre 1913) du code du patrimoine stipule que le rayon de protection de 500 mètres peut être modifié sur proposition de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) avec l'accord de la commune ;
- L'article R 123-15 du code de l'urbanisme fixe les orientations pour la mise en œuvre de ces périmètres ;
- L'article L 126-1 du code de l'urbanisme prévoit les conditions de son annexion au Plan Local d'Urbanisme (PLU) ;
- La circulaire ministérielle n°2004/017 du 6 août 2004 précise les modalités d'application de ces modifications de périmètre.

Procédure de création et de validation.

Le passage du périmètre automatique de 500 mètres au PDA suit une procédure spécifique :

- Le projet est proposé par l'Architecte des Bâtiments de France ;
- Il nécessite impérativement l'accord de la commune ;
- Le projet est soumis à une enquête publique, menée de façon conjointe avec celle du plan local d'urbanisme.

Statut juridique et lien avec l'urbanisme.

- Le PDA est une servitude d'utilité publique qui se substitue au rayon de 500 mètres ;
- Le PDA est annexé au plan local d'urbanisme dans les conditions prévues par le code de l'urbanisme ;
- Le PDA et le PLU sont liés. En cas d'annulation du PLU, le périmètre modifié est également annulé, entraînant le rétablissement immédiat du périmètre de protection standard de 500 mètres.

Conséquences sur les autorisations de travaux.

- À l'intérieur du périmètre, l'ABF doit être consulté pour les projets de travaux, et les notions de co-visibilité ainsi que l'avis conforme (décisionnel) s'appliquent.
- Hors du périmètre, dans les secteurs qui faisaient partie de l'ancien rayon des 500 mètres mais qui ne sont pas repris dans le nouveau tracé, l'ABF n'est plus consulté et ne donne plus d'avis au titre de la protection des monuments historiques.

Textes relatifs à la constitution du dossier.

- Le dossier d'enquête doit être constitué conformément aux dispositions de l'article R123-8 du code de l'environnement et comporter notamment, lorsqu'elle est requise, une évaluation environnementale et un examen au cas par cas ;
- Les points 3 à 6 de ce même article précisent les pièces complémentaires à joindre si nécessaire au dossier d'enquête à savoir :
    - Mention des textes qui régissent l'enquête publique et les conditions dans lesquelles s'insère l'enquête publique dans la procédure administrative ;
    - Avis émis par une ou des autorités administratives s'ils sont rendus obligatoires par un texte législatif ou réglementaire ;
    - Le bilan de la concertation ;
    - La mention des autres autorisations nécessaires à la réalisation du projet.

A.4. 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 trois 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 ;
3. 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.

A.4.1. PIECES COMMUNES.

La partie pièces communes comprenait :

- La Décision n° E25000187/34 du 06/01/2026 du Tribunal Administratif de Montpellier portant désignation du commissaire enquêteur ;
- L'Arrêté municipal n°AR212URB26N05 du 19/01/2026 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique unique ;
- Une note de présentation complémentaire de l'enquête publique unique.

A.4.2. PROJET DE REVISION GENERALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU).

Le dossier était constitué par :

- La délibération du Conseil Municipal du 29/06/2020 prescrivant la relance de la révision générale du PLU ;
- La délibération du Conseil Municipal du 23/09/2025 tirant le bilan de la concertation sur le projet de révision du PLU et ses deux annexes :
    - Compte rendu du bilan de la concertation ;
    - Bilan de la concertation ;
- La délibération du Conseil Municipal du 23/09/2025 arrêtant le projet de PLU révisé ;
- Le résumé non technique avec les incidences environnementales ;
- Le rapport de présentation ;
- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) ;
- Le règlement :
    - Règlement écrit ;
    - Règlement graphique ;
        - > Planche 1, risques et contraintes ;
        - > Planche 1/2, zonage ;
        - > Planche 2/2, zonage, zoom centre-urbain ;

- Des annexes :
    - Annexes informatives ;
    - Annexes sanitaires ;
    - Notice sanitaire ;
    - Servitudes d'utilité publique ;
- Six Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :
    1. Secteur des Pouses ;
    2. Ancienne cave coopérative ;
    3. ZAC du Pradas ;
    4. Lucie Aubrac ;
    5. La Vabre ;
    6. Thématique Trame Verte et Bleue ;
- Les avis des personnes publiques associées (PPA) :
    - Avis RTE du 20 octobre 2025 ;
    - Avis Chambre de Métiers et de l'Artisanat de l'Hérault du 15 octobre 2025 Avis de la Chambre d'Agriculture de l'Hérault du 05 décembre 2025 ;
    - Avis CDPENAF du 15 décembre 2025 ;
    - Avis du Préfet de l'Hérault du 16 décembre 2025 ;
    - Avis de l'INAO du 18 décembre 2025 ;
    - Avis du Département de l'Hérault du 23 décembre 2025 ;
    - Avis de la Communauté de Communes Vallée de l'Hérault (CCVH) du 15 décembre 2025 ;
    - Avis du SCOT Pays Cœur d'Hérault du 19 décembre 2025 ;
    - Porter à connaissance des services de l'État, aléas mouvements de terrain (chute de blocs, glissement de terrain, affaissement ou effondrement de cavités) de novembre 2025 ;
- L'avis de l'autorité environnementale ;
- L'avis favorable tacite de la MRAe du 30 décembre 2025.

A.4.3. PROJET DU PERIMETRE DELIMITE DES ABORDS (PDA) DU CHATEAU DE MONTARNAUD.

Le dossier était constitué par :

- La proposition de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) de création d'un PDA du château de Montarnaud ;
    - Courrier du 20/08/2021 ;

- Courrier du 13/05/2025 ;

- La délibération du Conseil Municipal de Montarnaud approuvant la proposition de PDA du château de Montarnaud ;
- Une note justificative accompagnée d'un extrait des documents annexes intitulé périmètre de protection modifié des monuments historiques du PLU arrêté du 24/07/2007.

A.5. LE PROJET DE REVISION GENERALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU).

Le projet de révision générale du PLU de la commune de Montarnaud peut être examiné en analysant :

1. Sa nature et ses caractéristiques ;
2. Le bilan de la concertation ;
3. L'évaluation environnementale ;
4. Sa compatibilité avec les documents supra-communaux.

A.5.1. NATURE ET CARACTERISTIQUES DU PROJET DU PLU DE LA COMMUNE DE MONTARNAUD.

La nature et les caractéristiques du projet de révision générale du PLU de la commune de Montarnaud sont présentés dans le dossier d'enquête publique à travers :

1. Le rapport de présentation ;
2. Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) ;
3. Le règlement ;
4. Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

A.5.1.1. RAPPORT DE PRESENTATION.

Le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Montarnaud, arrêtée en septembre 2025, vise à adapter le projet de développement de la commune pour l'horizon 2033. Ce rapport de présentation s'articule autour d'un diagnostic territorial, d'un état initial de l'environnement et de la justification des choix retenus pour le futur aménagement durable du territoire.

Le rapport détaille le Plan Local d'Urbanisme (PLU**)** et la stratégie de développement de la commune de Montarnaud**,** intégrée à la Communauté de communes de la Vallée de l'Hérault. Il analyse la croissance démographique du pôle Est et l'évolution historique du bâti, tout en mettant l'accent sur la transition écologique via le développement du photovoltaïque et des réseaux de chaleur.

Une attention particulière est portée à la mobilité durable, avec l'étude de l'accessibilité piétonne, cyclable et l'aménagement de zones de covoiturage près de l'autoroute A750. Le rapport recense également le patrimoine bâti remarquable et les enjeux paysagers des garrigues environnantes pour préserver l'identité locale. Enfin, il aborde la gestion des risques naturels, tels que les inondations et l'imperméabilisation des sols, afin d'assurer un aménagement du territoire cohérent.

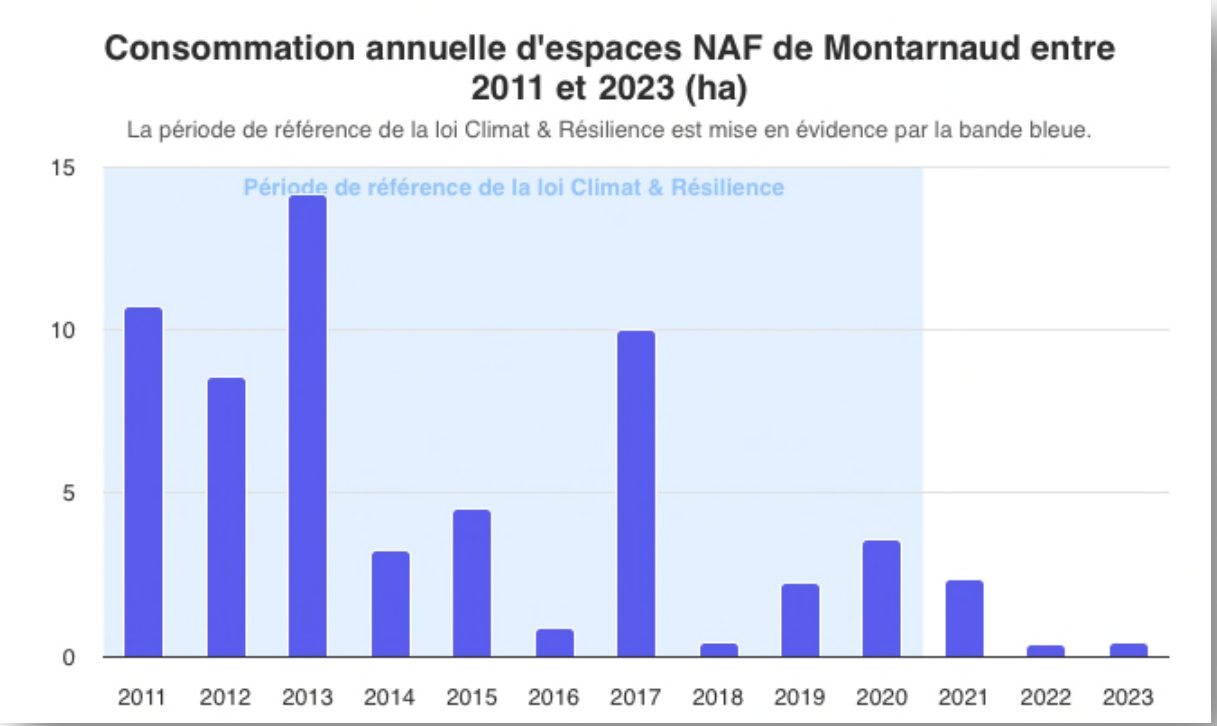
Diagnostic territorial et enjeux démographiques.

Montarnaud a connu une croissance démographique exceptionnelle de plus de 470 % depuis les années 1970, atteignant 4 186 habitants en 2022. Pour la période à venir, la commune prévoit une croissance maîtrisée de 1,5 % par an jusqu'en 2030, puis de 1 % jusqu'en 2033, pour atteindre environ 5 157 habitants. Cette évolution génère un besoin estimé entre 283 et 373 nouveaux logements pour répondre à l'augmentation de la population et au phénomène de desserrement des ménages.

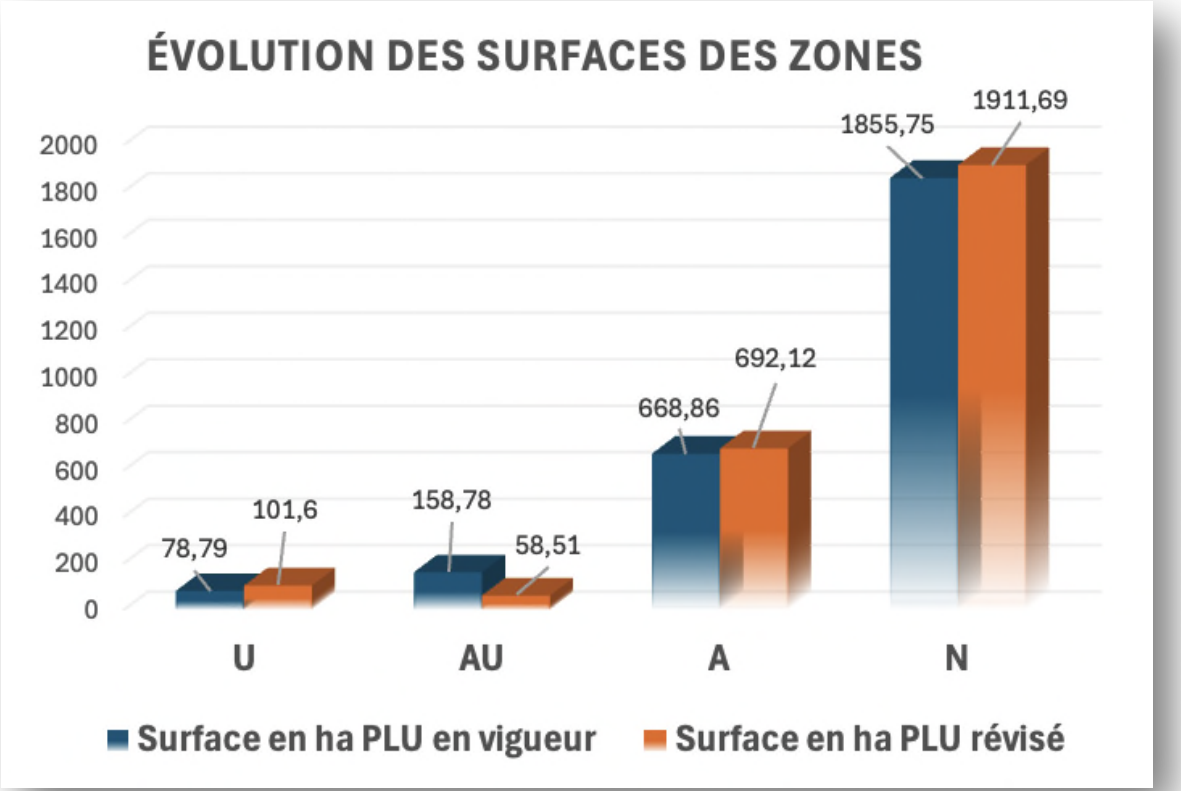
Stratégie d'aménagement et modération foncière.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) repose sur trois axes : programmer un développement urbain maîtrisé, renforcer l'attractivité tout en préservant le cadre de vie, et placer l'environnement au cœur du projet. La stratégie privilégie :

- La densification de l'enveloppe urbaine existante : environ 90 logements peuvent être créés via le comblement de "dents creuses" et des divisions parcellaires.
- L'extension urbaine mesurée : le secteur "des Pouses" est identifié pour accueillir environ 62 logements en continuité du tissu bâti.
- La réduction de la consommation d'espace : le projet prévoit de consommer 14,98 hectares d'ici 2033, soit une diminution de 61 % par rapport à la décennie précédente (39,41 ha entre 2014 et 2024).
    - Le graphique ci-dessous, source « Portail de l'artificialisation des sols » présente la consommation annuelle des espaces naturels, agricoles et forestiers de 2011 à 2023.



- Le tableau ci-dessous présente l'évolutions des surfaces des zones entre le PLU en vigueur et le PLU révisé.



PLU EN VIGUEUR			PLU RÉVISÉ		ÉVOLUTION	
Zones	**Surface en ha**	**%**	**Surface en ha**	**%**	**Surface en ha**	**%**
U	78,79	2,85	101,6	3,68	22,81	28,95
AU	158,78	5,75	58,51	2,12	-100,27	-63,15
A	668,86	24,21	692,12	25,04	23,26	3,48
N	1855,75	67,18	1911,69	69,17	55,94	3,01
TOTAL	2762,18		2763,92			

Développement économique et services.

Le rapport souligne le dynamisme de la Zone d'Activités Économique de la Tour et propose son extension sur environ 6 hectares à long terme. Un projet phare concerne la restructuration de l'ancienne cave coopérative pour y créer une nouvelle centralité regroupant la mairie, une salle de spectacles et un pôle culturel.

En matière de déplacements, l'enjeu est de développer les mobilités douces (itinéraires piétons et cyclables) et de sécuriser la place de la Fontaine, point de passage critique du réseau viaire.

Environnement et gestion des risques.

Le territoire communal intègre des sites à forte valeur écologique, notamment des zones Natura 2000 et des ZNIEFF. Le PLU instaure une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématique "Trame Verte et Bleue" pour protéger les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques, comme les abords de la Mosson.

La gestion des risques est un élément central du document, prenant en compte :

- Le risque inondation via le respect du PPRi du Haut Bassin de la Mosson ;
- Le risque incendie de forêt, particulièrement marqué sur les franges ouest de l'urbanisation ;
- La ressource en eau, dont la situation est jugée "tendue", nécessitant une diversification des sources d'approvisionnement pour sécuriser les besoins futurs.

Outils réglementaires.

Pour sa mise en œuvre, le PLU s'appuie sur :

- Un règlement modernisé favorisant la mixité sociale et fonctionnelle tout en imposant des règles de qualité architecturale et environnementale ;
- Un nouveau zonage et cinq OAP sectorielles, Pouses, Cave Coopérative, Pradas, Lucie Aubrac, La Vabre, qui encadrent strictement la forme urbaine, l'insertion paysagère et le maillage des nouveaux quartiers.

A.5.1.2. PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE (PADD)

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) de la commune de Montarnaud, est la pièce centrale de la révision de son Plan Local d'Urbanisme (PLU).

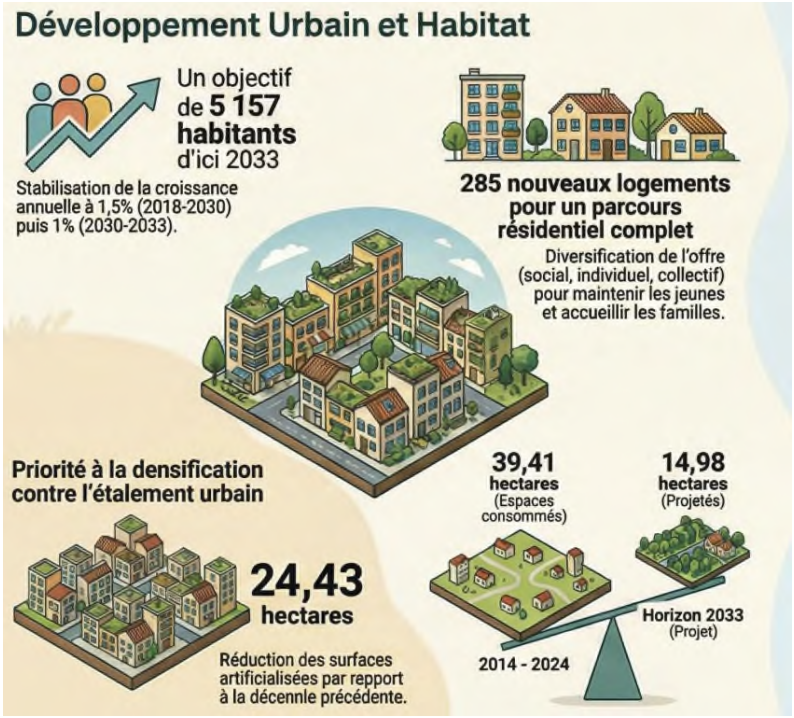
Il assure la cohérence entre le diagnostic territorial, qui identifie les besoins et les contraintes de mutation, et les outils réglementaires que sont le zonage et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). À l'horizon 2033, cette vision stratégique définit la trajectoire de la commune pour la décennie à venir, traduisant une volonté politique de développement résilient et maîtrisé en s'articulant autour de 3 axes majeurs, déclinés en 8 orientations et 28 actions :

AXES	ORIENTATIONS	ACTIONS
1. DÉVELOPPEMENT URBAIN MAÎTRISÉ	**1. Maîtrise démographique**	1. Objectif 5157 habitants en 2033
		2. Croissance+ 1 ,5% puis+1% par an
		3. Cohérence services et équipements
	2. Parcours résidentiel	4. Production de 285 logements
		5. Diversification des formes urbaines
		6. Développement de l'offre sociale, 8%

AXES	ORIENTATIONS	ACTIONS
		7. Réhabilitation des logements vacants
	3. Modération de l'espace	8. Priorité à la densification, dents creuses
		9. Épaississement secteur des Pouses
		10. Finalisation ZAC du Pradas
		11. Réduction de 24 ha de l'artificialisation
2. ATTRACTIVITÉ, AUTHENTICITÉ ET CADRE DE VIE	**4. Dynamisme économique**	12. Renforcement des commerces de proximité
		13. Extension de la ZA de la Tour, 6ha
		14. Préservation du terroir agricole
	5. Patrimoine et tourisme	15. Protection du Château et de la Chapelle
		16. Valorisation du chemin de Saint Jacques de Compostelle
		17. Qualité des entrées de ville
	6. Équipements et mobilités	18. Pôle culturel, ancienne cave coopérative
		19. Schéma d'itinéraires mode doux
		20. Voie verte, ancienne voie ferrée
		21. Régulation du stationnement
3. ENVIRONNEMENT AU COEUR DU PROJET	**7. Urbanisme soutenable**	22. Sécurisation de la ressource en eau
		23. Efficacité énergétique, école de demain
		24. Développement du photovoltaïque
	8. Risques et nuisances	25. Gestion du risque inondation, PPRI
		26. Prévention des feux de forêt
		27. Maîtrise du ruissellement pluvial
		28. Protection contre les nuisances, A750

Axe 1. Développement urbain maitrisé.

Pour la période 2023-2033, la commune de Montarnaud opère un changement de politique communale en privilégiant la maîtrise du rythme de l'urbanisation. Cette politique s'inscrit en pleine compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Cœur d'Hérault. En s'alignant sur ce document-cadre, la commune assoit la crédibilité technique de son projet urbain, garantissant une insertion cohérente dans la hiérarchie territoriale régionale.



Évaluation de la Maîtrise Démographique.

Après une phase de croissance exogène soutenue (+3,2 % par an entre 2016 et 2022), le PADD prévoit un ralentissement programmé de la croissance démographique : +1,5 % par an jusqu'en 2030, puis 1 % entre 2030 et 2033. Ce lissage est impératif pour préserver « l'esprit villageois », garantir la qualité architecturale des extensions et assurer l'adéquation entre l'arrivée de nouveaux résidents et la capacité d'accueil des équipements publics.

Analyse du Parcours Résidentiel.

L'objectif est de diversifier l'offre pour répondre aux mutations sociétales (décohabitation, vieillissement) tout en respectant les seuils du SCoT pour les pôles secondaires.

Besoins identifiés (Horizon 2033)	Types d'actions et objectifs stratégiques
Production de 285 logements	Diversification des typologies (individuel, intermédiaire, petit collectif).
Parcours résidentiel complet	Adaptation de la taille des logements pour favoriser le maintien des jeunes et des seniors.
Mixité sociale (Loi SRU)	Atteindre 8 % de logements abordables (objectif spécifique aux pôles secondaires).
Revitalisation du bâti	Réhabilitation prioritaire des logements vacants, notamment dans le centre-ancien.

Modération de la Consommation d'Espace.

La lutte contre l'étalement urbain est au cœur du projet. Conformément aux exigences du SCoT, Montarnaud vise un seuil de 30 % de densification interne (soit 90 logements) via l'optimisation des « dents creuses ». L'effort de sobriété foncière est marqué par une réduction drastique de l'artificialisation : la consommation d'espaces passera de 39,41 ha (2014-2024) à 14,98 ha. Ce solde de 14,98 ha se décompose comme suit :

- Finalisation de la ZAC du Pradas : 8,57 ha (dont 0,8 ha pour les 15 logements restants).
- Équipements publics Lucie Aubrac : 1,48 ha.
- Épaississement de l'enveloppe urbaine au secteur des Pouses : 2,9 ha (62 logements).
- Projets spécifiques (Padel et culte à La Vabre, stockage énergie) : 2,03 ha.

L'équilibre urbain ne peut toutefois se limiter à l'habitat ; il dépend directement de la vitalité des services et de la qualité du cadre de vie, piliers de l'axe suivant.

Axe 2 : Attractivité du territoire, authenticité et cadre de vie.

Cette attractivité ne sera pérenne que si elle s'appuie sur une protection rigoureuse des ressources et de la biodiversité.

Dynamisation Économique et Commerciale.

L'attractivité repose sur la proximité stratégique de l'échangeur A750, tout en limitant l'impact des mouvements pendulaires. Les leviers incluent :

- L'extension de 6 ha de la ZA de La Tour pour favoriser l'emploi local et l'artisanat.
- La consolidation des pôles commerciaux (Esplanade et Super U) via une gestion fine de la rotation du stationnement (bornes d'arrêt minute, mise en place d'une zone bleue).

L'enjeu est de recréer une centralité unifiée pour pallier la fragmentation entre le noyau historique et l'urbanisation linéaire vers le sud (ZAC du Pradas) en affirmant la vocation de « bourg-centre » de Montarnaud.

Valorisation du Patrimoine et du Tourisme.

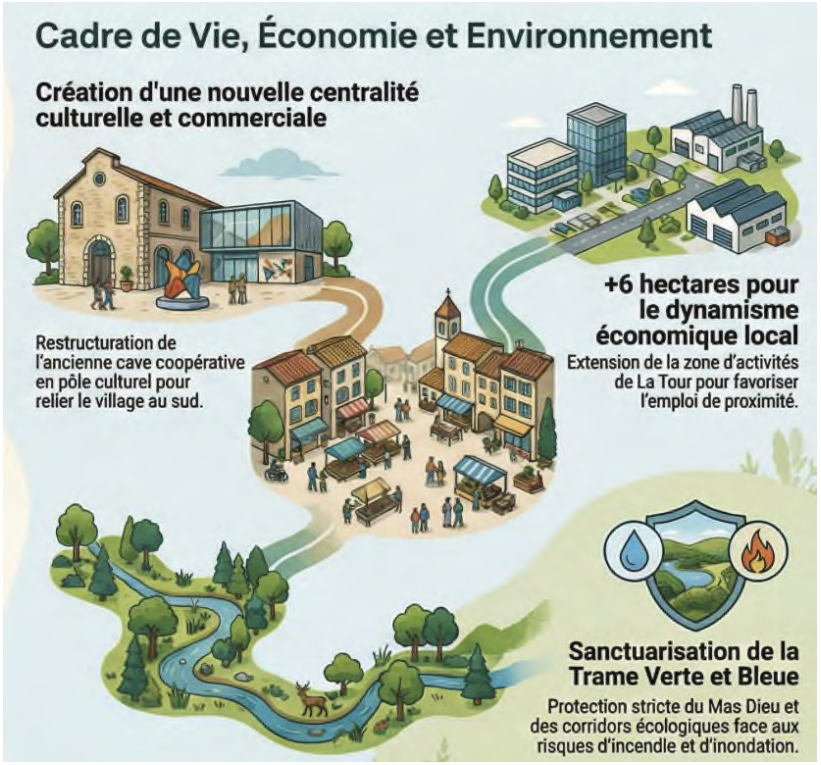
Le PADD sanctuarise les éléments identitaires : protection des abords du Château et de la Chapelle Notre-Dame du Fort, et mise en valeur des paysages de garrigues (Mas Dieu, Tamareau) comme moteurs d'une économie touristique durable liée au chemin de Saint-Jacques de Compostelle.

Infrastructures et Mobilités Actives.

Pour unifier le territoire, le projet phare est la restructuration de l'ancienne cave coopérative en pôle culturel, créant un lien physique entre les quartiers.

En matière de déplacements, la priorité est donnée aux mobilités décarbonées :

- Aménagement d'une voie verte sur l'ancienne voie ferrée reliant Montarnaud à Montpellier via le secteur Mas Dieu ;
- Requalification des espaces publics pour sécuriser les modes doux (Avenue des Pins, Place de la Fontaine, Avenue Gilbert Senes) ;
- Développement d'un schéma cyclable maillé connectant les pôles d'attractivité.



Axe 3 : L'environnement au cœur du développement.

Le PADD intègre les contraintes environnementales comme des opportunités d'urbanisme bioclimatique, où la préservation de la biodiversité dicte la forme urbaine.

Protection de la Trame Verte et Bleue (TVB) La stratégie vise à sanctuariser les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques identifiés par le SRCE :

- Trame Bleue : Protection stricte de la Mosson et de sa ripisylve, ainsi que des zones humides du Mas Dieu.
- Trame Verte : Préservation des boisements (Bois de la Rouvière, des Capons) et des pelouses sèches du Mas Dieu (zones Natura 2000 et ZNIEFF).

Urbanisme soutenable et ressources.

La sécurisation de l'approvisionnement en eau potable est un préalable à toute nouvelle construction, imposant une adéquation stricte entre capacité des réseaux et projets urbains. Sur le volet énergétique, la commune s'inscrit dans les orientations du PCAET et les actions du SYDEL du Pays Cœur d'Hérault, promouvant le photovoltaïque en toiture et la rénovation thermique du centre ancien.

Gestion des Risques et Nuisances.

L'urbanisation est strictement encadrée par des contraintes géologiques et technologiques spécifiques :

- Risques naturels : respect du PPRI de la Mosson, prévention des feux de forêt en lisière, et prise en compte des aléas liés au retrait-gonflement des argiles ;
- Risques miniers et technologiques : vigilance sur les secteurs concernés par les anciennes mines de lignite et les servitudes liées au transport de matières dangereuses (gaz haute pression et axes A750/RN109).

Cette approche garantit la cohérence d'ensemble du projet pour assurer la sécurité et le bien-être futur des Montarnéens.

5. Synthèse des Objectifs Chiffrés et Spatiaux

Le PADD de Montarnaud définit une feuille de route structurante pour la période 2023-2033 :

• Population cible 2033 : 5 157 habitants (croissance maîtrisée).

• Production de logements : 285 unités, dont 8 % de logements abordables.

• Sobriété foncière : Réduction de l'artificialisation de 24,43 ha par rapport à la décennie précédente (14,98 ha prévus).

• Densification stratégique : 30 % des besoins couverts par l'enveloppe bâtie existante (90 logements en dents creuses).

• Développement économique : Extension de 6 ha de la ZA de La Tour et revitalisation du pôle culturel de la cave coopérative.

En conclusion, le PADD de Montarnaud propose un développement territorial résilient qui concilie croissance démographique choisie, identité rurale et haute valeur environnementale.

A.5.1.3. REGLEMENT.

Ce document détaille les règles d'urbanisme et les normes environnementales régissant la commune de Montarnaud. Il définit précisément les termes techniques liés à la construction**,** tels que l'emprise au sol, tout en listant les sites patrimoniaux et architecturaux à protéger. Une large section est consacrée à la préservation des milieux naturels**,** incluant les zones humides, les mares et les prairies d'intérêt écologique. Les propriétaires riverains y trouvent également leurs obligations concernant l'entretien régulier des cours d'eau et de la végétation bordière. Enfin, des directives spécifiques encadrent l'aménagement des parcelles, la gestion des eaux pluviales et l'implantation des clôtures.

Le règlement du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Montarnaud divise le territoire en quatre grands types de zones, chacune ayant des vocations et des règles de construction spécifiques pour assurer un développement cohérent et qualitatif de la commune.

1. **Les Zones Urbaines (U).**

   Ces zones correspondent aux secteurs déjà urbanisés ou disposant d'équipements publics suffisants.

2. **Les Zones à Urbaniser (AU).**

   Elles sont destinées à accueillir l'urbanisation future à court ou moyen terme.

3. **Les Zones Agricoles (A).**

   L'objectif est de maintenir dans ces zones les activités agricoles et de protéger le potentiel agronomique des terres.

4. **Les Zones Naturelles et Forestières (N).**

Ces zones sont à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels ou de l'existence de risques.

Les Zones Urbaines (U).

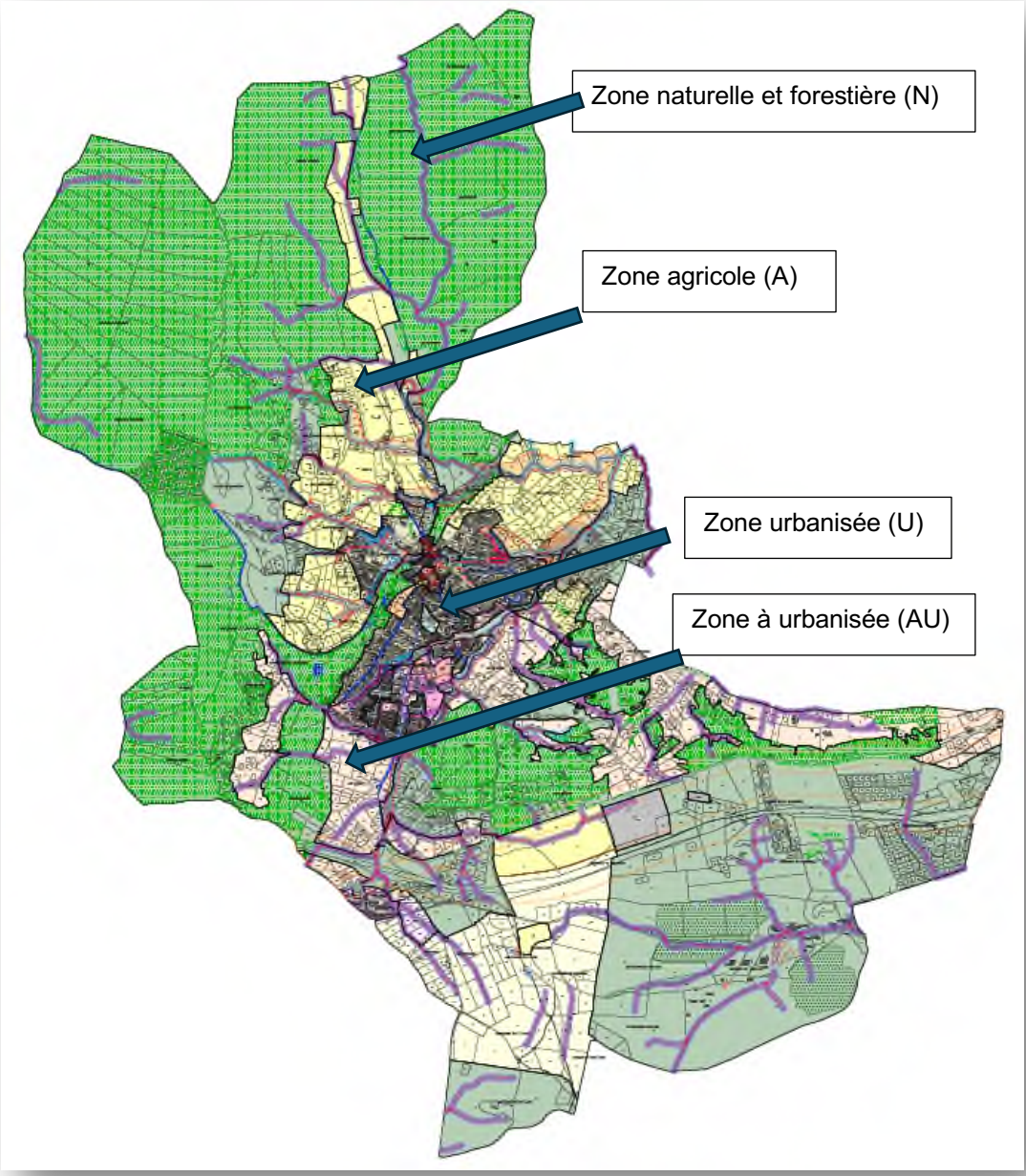
- Zone UA (Centre ancien) : recouvre le vieux village. Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies pour maintenir l'ordre continu dense. Les règles de hauteur et d'aspect architectural (matériaux naturels, enduits à la chaux, tuiles canal) visent à préserver le caractère historique.
- Zone UB (Extension urbaine) : destinée principalement à l'habitat, aux commerces et services. Un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement est généralement imposé. L'emprise au sol est limitée (55% à 60% selon les secteurs) et la hauteur maximale est fixée à 8,50 m.
- Zone UF (Équipements d'intérêt collectif) : réservée aux bureaux, commerces et équipements publics. Le projet doit s'intégrer harmonieusement autour de l'ancienne cave coopérative, dont le gabarit doit être respecté.
- Zone US (Équipements publics et sportifs) : secteur réservé aux écoles (collège), stades et halles de sport. Les constructions sont limitées à un niveau R+1.

Les Zones à Urbaniser (AU).

- Zone 1AU : secteur des Pouses, destiné à une forme urbaine mixte (logements). Un minimum de 30% de logements sociaux est requis pour les nouveaux programmes.
- Zone 2AU (ZAC du Pradas) : urbanisation résidentielle planifiée. Les règles d'emprise et de hauteur varient selon les secteurs (ex: R+3 en 2AUa, R+1 en 2AUc).
- Zone 3AU (ZAC de la Tour) : dédiée aux activités économiques et commerciales. Les hauteurs sont impérativement limitées à 8 mètres pour les bâtiments à l'alignement.

Les Zones Agricoles (A).

- Autorisations : seuls les bâtiments directement nécessaires à l'exploitation agricole (stockage, logement de l'exploitant sous conditions) sont autorisés.



- Contraintes : des marges de recul importantes doivent être respectées par rapport aux grands axes (100 m pour l'A750, 75 m pour la RD 619). Les extensions d'habitations existantes non liées à l'agriculture sont très limitées (20% de la surface initiale, max 150 m²).

Les Zones Naturelles et Forestières (N).

- Protection : l'urbanisation y est globalement interdite. Sont admis sous conditions l'entretien des bâtiments existants et les équipements d'intérêt général indispensables.
- Secteurs spécifiques :
  - Ni : zones inondables où toute construction nouvelle est interdite.
  - Npv : dédié au stockage d'électricité par batteries (STECAL), avec une hauteur maximale de 10 m.

Dispositions générales applicables à toutes les zones.

Quel que soit le secteur, tout projet doit respecter des règles communes :

- Risques : prise en compte du risque incendie de forêt (obligations de débroussaillement) et de l'aléa retrait-gonflement des argiles (études géotechniques obligatoires).
- Environnement : protection stricte des zones humides, des mares et des ripisylves (Espaces Minimum de Bon Fonctionnement) où les remblais et constructions sont interdits.
- Stationnement : en zone d'habitat, deux places de stationnement minimum par logement sont généralement requises.
- Patrimoine : les éléments identifiés comme "remarquables" (maisons vigneronnes, église, fontaine) font l'objet de prescriptions de conservation et toute modification nécessite une déclaration préalable.

A.5.1.4. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP).

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sont une composante du plan local d'urbanisme. Elles visent à définir des intentions et orientations d'aménagement qualitatives qui peuvent :

- Porter sur un secteur ou un quartier donné (OAP dites de "sectorielles") ;
- Avoir une approche plus globale sur un enjeu spécifique (OAP dites "thématiques") ;
- Ou croiser ces deux approches (OAP thématiques sectorisées).

Elles contribuent à la déclinaison opérationnelle du projet souhaité par la collectivité ou l'établissement porteur du PLU, les aménagements prévus dans le périmètre défini par ces OAP devant être compatibles avec ces orientations. Elles sont opposables aux autorisations d'urbanisme.

Les OAP comprennent en particulier :

- Des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements ;
- Un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser (zone AU) et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant (l'existence d'une OAP cadrant la zone AU étant une des conditions d'ouverture de cette zone) ;
- Les actions et opérations nécessaires à la mise en valeur des continuités écologiques.

Mais les OAP peuvent aussi, entre autres, définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les paysages et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et favoriser la densification, favoriser la mixité fonctionnelle, préciser les grandes caractéristiques des voies et espaces publics...

Le projet de la révision du PLU de la commune de Montarnaud comprend 5 OAP d'aménagement :

- OAP 1 - Secteur des Pouses ;
- OAP 2 - Ancienne Cave Coopérative ;
- OAP 3 - ZAC du Pradas ;
- OAP 4 - Lucie Aubrac ;
- OAP 5 - La Vabre ;

et 1 OAP thématique « Trame verte et bleue ».

Chaque secteur fait l'objet d'un diagnostic précis intégrant plusieurs dimensions :

- Risques naturels, toutes les zones sont situées en zone de sismicité 2 (faible) et sont concernées par un risque "important" de retrait-gonflement des sols argileux ;
- Biodiversité, les expertises faune/flore indiquent des enjeux variés, allant de "très faibles" (Ancienne Cave) à "forts" (La Vabre, en raison de la proximité de zones ZNIEFF et de la présence potentielle d'espèces protégées comme l'Aigle de Bonelli ou le Lézard ocellé) ;
- Patrimoine, la commune veille particulièrement à la protection des abords de ses Monuments Historiques (Château et Chapelle Notre-Dame du Fort) via des prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) et la protection de vues panoramiques.

Les cinq orientations d'aménagement et de programmation (OAP) définies pour la commune de Montarnaud sont présentées ci-après.

OAP 1 - Secteur des Pouses (Vocation d'habitat)

Ce secteur de 2,9 ha se situe au sud-ouest du centre ancien.

Le projet prévoit la création d'environ 52 logements répartis sur deux zones :

- Partie Sud : Environ 47 logements sous forme d'opération d'ensemble (RDC uniquement ou R+1).
- Partie Nord : Environ 5 logements (R+2 maximum) avec stationnement en RDC.

L'Avenue des Pouses sera requalifiée pour intégrer des circulations douces. Une nouvelle voirie à sens unique sera créée dans la partie sud pour desservir les habitations.

L'aménagement doit impérativement préserver les cônes de vue vers le château, l'église et la chapelle Notre-Dame du Fort. Des espaces paysagers hydrauliques seront créés pour gérer le ruissellement.

Orientation d'aménagement et de programmation - Secteur des Pouses



OAP 2 - Ancienne Cave Coopérative (Équipements publics)

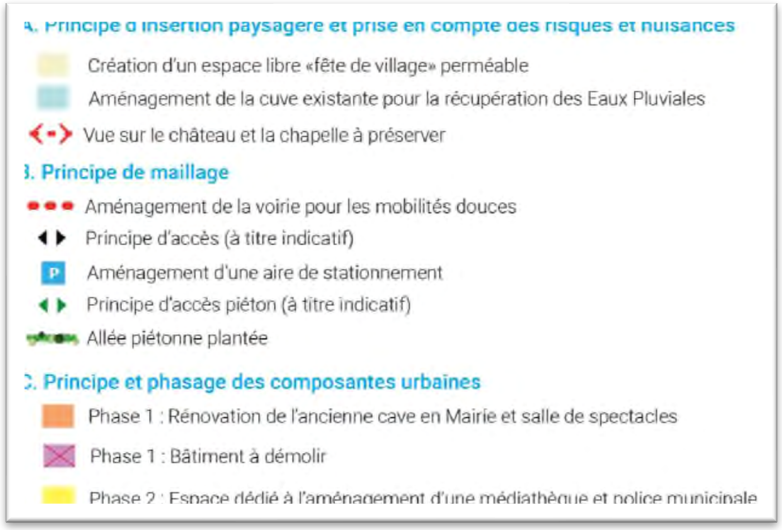
Ce projet de 1,55 ha vise à réhabiliter le site de l'ancienne cave situé à 350 m du centre ancien.

Programmation en deux phases :

- Phase 1 : reconversion du bâtiment principal pour accueillir la nouvelle mairie et une salle de spectacles de 250 places. Deux bâtiments annexes seront démolis pour créer une « place de fête de village » perméable ;
- Phase 2 : construction d'un nouvel édifice regroupant la médiathèque et la police municipale.

Accès public par l'Avenue Gilbert Sénès au sud et accès de service par le Chemin de la Carrierasse. Une allée piétonne plantée connectera les bâtiments au parking.

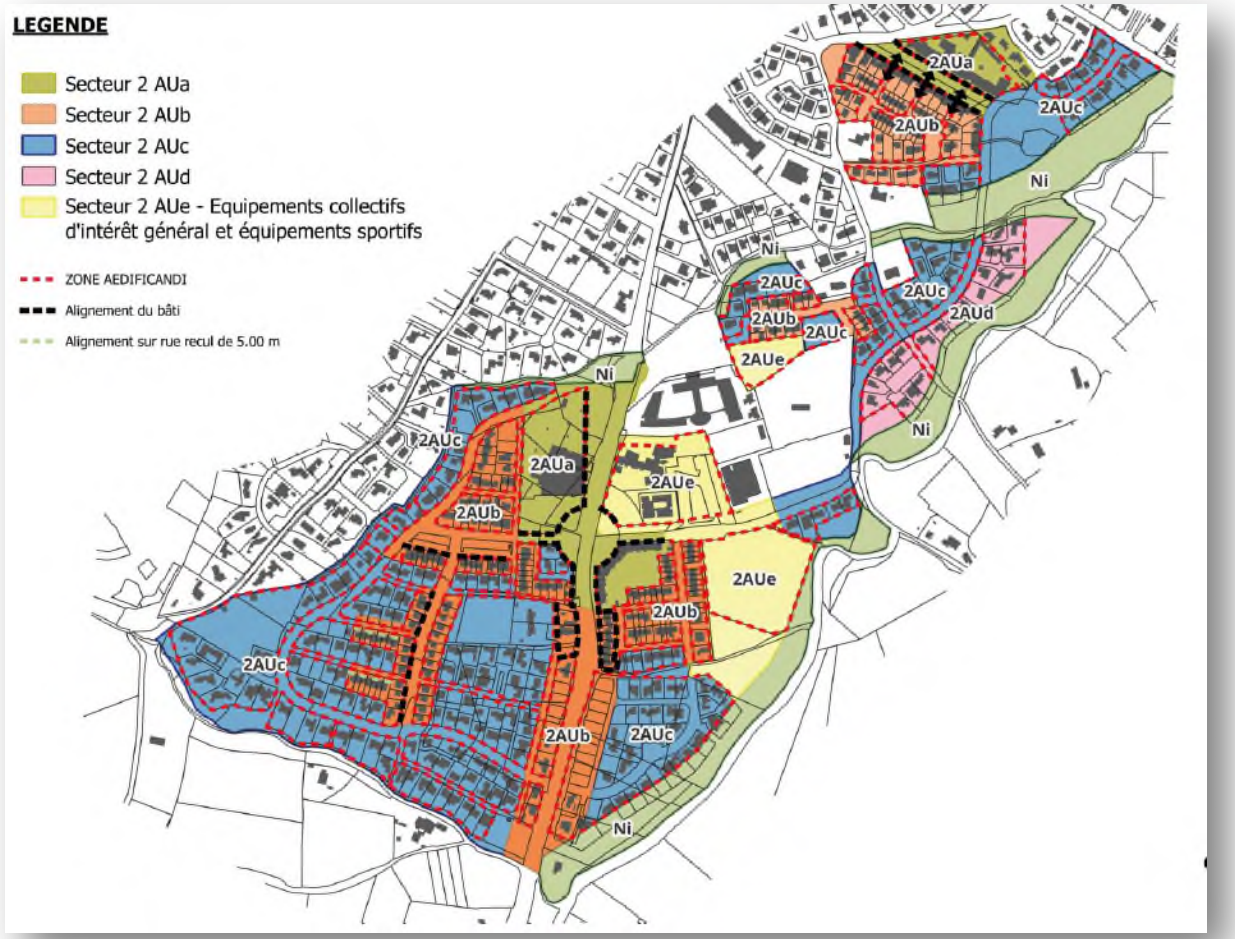
Récupération des eaux de pluie via la cuve existante pour l'arrosage et préservation de la vue sur le château.





OAP 3 - ZAC du Pradas (Mixité fonctionnelle).

Cette vaste zone d'aménagement concerté a une vocation diversifiée combinant logements, équipements et commerces. Les documents graphiques indiquent différents secteurs (2AUa à 2AUe) destinés notamment à des équipements collectifs, sportifs et d'intérêt général.

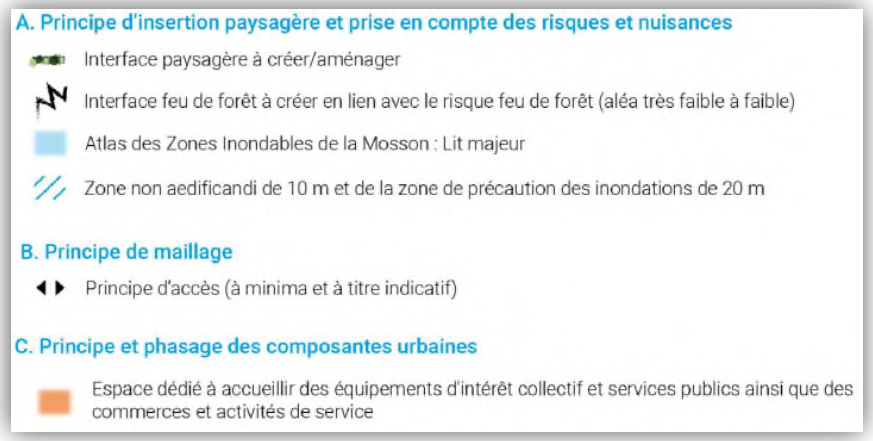


OAP 4 - Lucie Aubrac (Équipements et services publics).

Situé au sein de la ZAC du Pradas, ce terrain de 1,48 ha est actuellement une friche enherbée.

Vocation, accueil d'équipements d'intérêt collectif, de services publics, ainsi que de commerces et activités de service.

Contraintes environnementales, le site est bordé par le ruisseau des Mages. Aucune construction n'est autorisée dans le lit majeur du cours d'eau, et des zones non aedificandi (non constructibles) de 10 à 20 mètres doivent être respectées par rapport aux berges pour prévenir les risques d'inondation.





OAP 5 - La Vabre (Activités de service et culte)

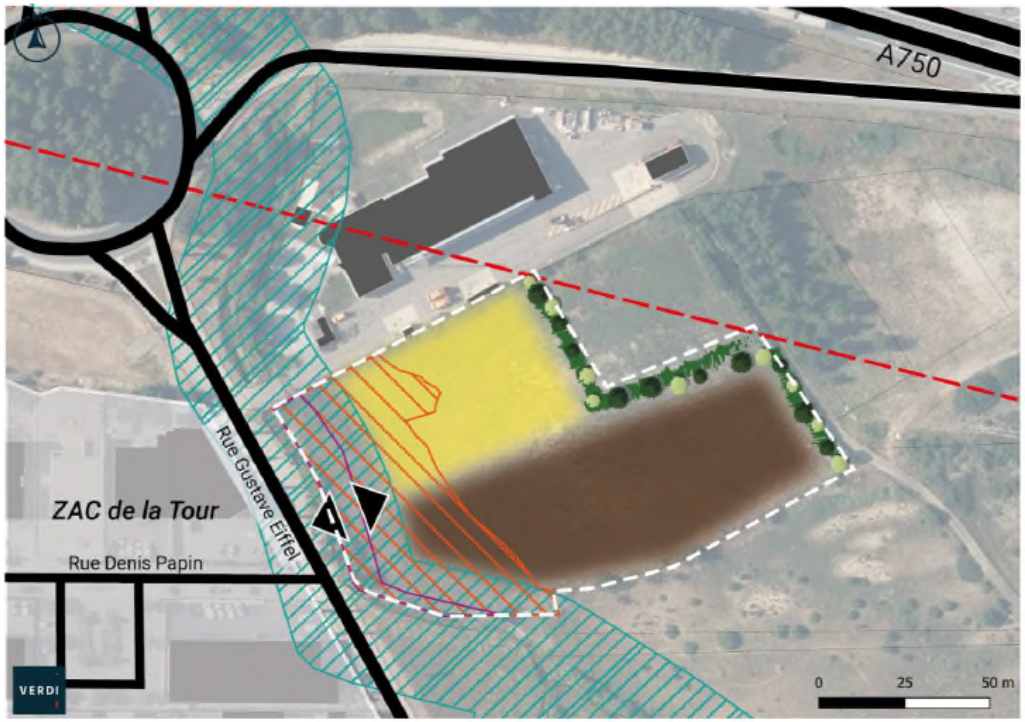
Localisé au sud-ouest, près de l'A750 et de la ZAC de la Tour, ce secteur couvre 1,07 ha.

Programmation :

- Moitié Nord : Dédiée aux activités de service avec accueil de clientèle.
- Moitié Sud : Réservée à l'aménagement d'un lieu de culte.

L'accès sera mutualisé via la rue Gustave Eiffel avec un franchissement nécessaire du cours d'eau temporaire.

Le site présente des enjeux écologiques importants (présence potentielle du Lézard ocellé et zone de chasse pour les aigles). Les constructions doivent respecter le recul de la "loi Barnier" vis-à-vis de l'A750 et rester en dehors de l'espace de bon fonctionnement écologique



OAP – Trame Verte et Bleue.

La Trame verte et bleue est un réseau d'espaces terrestres (trame verte) et aquatiques (trame bleue) visant à préserver la biodiversité en assurant des continuités écologiques. Elle se compose de deux éléments principaux :

- Les réservoirs de biodiversité, espaces riches en espèces où celles-ci peuvent vivre et se reproduire ;
- Les corridors écologiques, voies de déplacement (linéaires ou paysagères) reliant les réservoirs entre eux.

L'objectif de cette OAP est de limiter l'érosion de la biodiversité, de freiner l'étalement urbain et de lutter contre les risques naturels tout en intégrant les activités humaines.

Le document définit des orientations pour protéger les différents milieux de Montarnaud :

- Milieux naturels et agricoles, limiter le mitage urbain, protéger les sites Natura 2000 (massif du Pic Saint Loup) et les zones ZNIEFF. Une attention particulière est portée au secteur du Mas Dieu pour ses qualités paysagères et écologiques.
- Milieux aquatiques, préserver la Mosson, les zones humides, les mares (comme celle du Mas de la Tour) et les ripisylves (végétation de bord de rive). Des bandes inconstructibles doivent être respectées aux abords des cours d'eau.

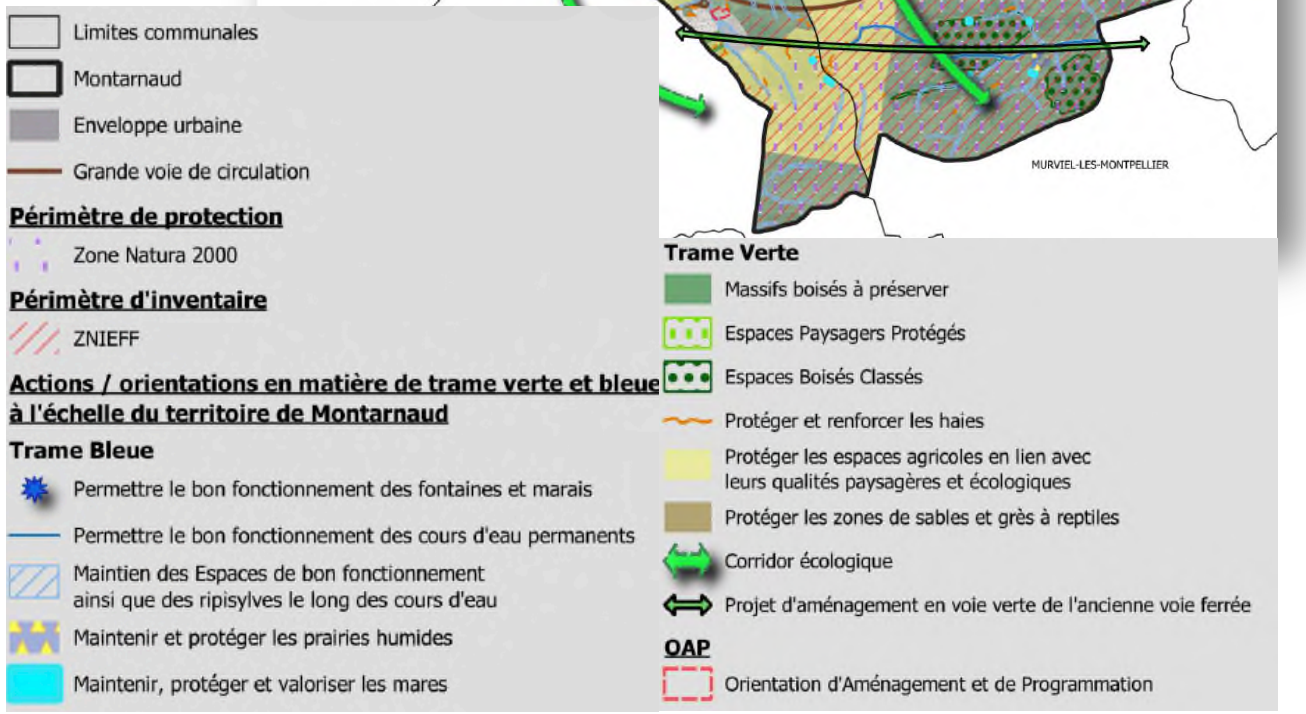
- Nature en ville, conserver les jardins existants, protéger les alignements d'arbres et créer des parcs urbains pour améliorer la qualité de vie et la biodiversité.

L'OAP impose des règles strictes pour tout nouveau projet d'urbanisation :

- Intégration paysagère, les projets doivent prévoir des interfaces végétalisées (haies, vergers) pour assurer une transition douce avec les espaces naturels ou agricoles ;
- Gestion de l'eau, privilégier l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle via des dispositifs comme des noues, des jardins de pluie ou des « arbres de pluie » ;
- Lutte contre les îlots de chaleur, désimperméabiliser les sols et augmenter la part du végétal (toitures et murs végétalisés) pour créer des îlots de fraîcheur ;
- Trame noire, limiter la pollution lumineuse nocturne pour protéger les insectes et la faune, avec des éclairages orientés vers le sol et des ampoules à teinte chaude ;
- Libre circulation de la petite faune, les clôtures doivent être perméables (ouvertures de 10 à 20 cm²) pour permettre le passage des petits animaux.

L'OAP Trame Verte et Bleue fournit des outils d'aide à la conception :

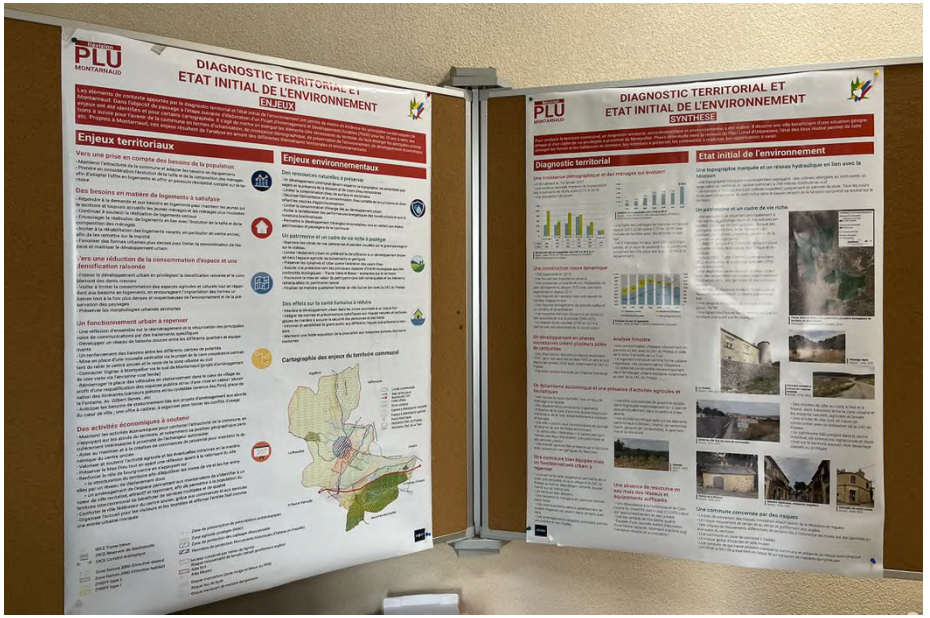
- Des cartographies détaillées identifiant les réservoirs et corridors sur l'ensemble de la commune et de l'enveloppe urbaine ;
- Une palette végétale recommandant des essences locales adaptées (arbres, arbustes, grimpantes) et listant les plantes invasives ou interdites.



A.5.2. BILAN DE LA CONCERTATION.

Dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Montarnaud, la concertation 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.



A.5.2.1. MODALITES DE LA CONCERTATION.

Les modalités de concertation étaient les suivantes :

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

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

- 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*).



- 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.
- Des panneaux pédagogiques détaillant les étapes et les enjeux du PLU ont été installés en mairie. Il est présenté en annexe l'ensemble de ces tableaux.
- Un registre de concertation a été ouvert en mairie, et un questionnaire spécifique a été adressé aux agriculteurs pour identifier leurs besoins.

A.5.2.2. SYNTHÈSE DES PRÉOCCUPATIONS DU PUBLIC.

Lors des réunions publiques organisées dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Montarnaud, les habitants ont exprimé des préoccupations variées touchant à l'aménagement, l'environnement et leur cadre de vie.

Au-delà des réunions, la commune a analysé 54 requêtes déposées dans le registre de concertation ou envoyées par courrier. Le bilan montre une écoute active des demandes individuelles :

- 28 réponses positives (acceptation de la demande de l'habitant).
- 6 réponses positives partielles.
- 15 réponses négatives (souvent liées aux contraintes légales supérieures).

Le tableau suivant présente une synthèse des principaux sujets abordés par les habitants et les réponses de la commune

THÈMES DES SUJETS	PRÉOCCUPATIONS DES HABITANTS	RÉPONSES DE LA COMMUNE
Constructibilité et déclassement de terrains.	Des inquiétudes ont été soulevées concernant des terrains perdant leur caractère constructible pour se conformer aux documents supérieurs comme le SCoT, qui impose de limiter la consommation d'espace.	La commune a expliqué que le PLU doit obligatoirement être compatible avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT). Ce dernier impose de limiter la consommation d'espace et prévoit une croissance démographique que l'enveloppe urbaine actuelle (notamment via la ZAC du Pradas) permet déjà d'absorber sans ouvrir de nouvelles zones à l'urbanisation.
Densité et besoins en logements.	Les habitants ont interrogé les seuils de densité imposés (minimum de 30 logements/hectare) et la méthode de calcul des besoins futurs en logements.	La commune a précisé qu'il s'agit d'un seuil minimum imposé par le SCoT pour les pôles secondaires comme Montarnaud. Toutefois, la densification se fera de manière « raisonnée », en incluant du logement individuel et du petit collectif.
Centre historique et patrimoine.	Des préoccupations ont porté sur les incohérences morphologiques dans le centre ancien (UA et UA1) et sur la protection des bâtiments du 19ème siècle.	En réponse aux remarques sur les incohérences morphologiques, le bureau d'études a indiqué que ces zones seraient réanalysées pour éviter les densités excessives ou les conflits de voisinage, tout en restant sous le contrôle de l'Architecte des Bâtiments de France.
Habitat diffus.	La question de la possibilité de construire ou d'étendre des habitations dans les zones d'habitat dispersé a également été posée.	Dans l'habitat diffus situé en zone agricole (zone A ou secteur Aa), la commune a précisé que seules les extensions sont autorisées, dans la limite de 150 m² de surface de plancher totale (et sans dépasser 20 % de la surface initiale).
Développement du photovoltaïque.	Si le principe est soutenu, les habitants ont souligné la difficulté d'installer des panneaux en toiture dans le périmètre protégé par l'Architecte des Bâtiments de France (ABF). L'éventualité de centrales photovoltaïques au sol a aussi été discutée.	Le Maire a reconnu la complexité des installations en toiture dans le périmètre des Monuments Historiques, mais a souligné que des projets restent possibles avec l'accord de l'ABF, citant l'exemple de la cave coopérative. Pour les centrales au sol, la commune a précisé que le SCoT actuel les limite en raison des corridors écologiques.
Ressource en eau.	L'accès à l'eau pour la population et pour maintenir l'activité viticole est un sujet majeur de préoccupation.	La municipalité a affirmé que des recherches sont en cours pour sécuriser l'approvisionnement et que le PLU s'adaptera aux futures révisions du SCoT sur ce point.
Protection des espaces naturels.	Les préoccupations ont porté sur la protection des ruisseaux (ripisylve), des espaces boisés classés (EBC) et la gestion de l'abattage d'arbres.	Les coupes et abattages d'arbres prévus dans un plan simple gestion sont autorisées sans autre formalité préalable si l'Espace Boisé Classé (EBC) a été au préalable supprimé du zonage.

THÈMES DES SUJETS	PRÉOCCUPATIONS DES HABITANTS	RÉPONSES DE LA COMMUNE
Souveraineté alimentaire.	La préservation des terres agricoles pour le maraîchage et l'installation de jeunes agriculteurs a été évoquée.	La commune s'est engagée à préserver les espaces agricoles (classés en zone A) et travaille avec la SAFER pour faciliter l'installation de jeunes agriculteurs, notamment pour le maraîchage.
Développement économique.	Le projet d'extension de la Zone d'activités (ZA) de la Tour et le soutien au commerce de proximité ont été largement discutés et plutôt bien accueillis pour limiter les déplacements domicile-travail.	Le projet prévoit une extension de 4,5 hectares de la ZA de la Tour, conformément aux autorisations du SCoT (Schéma de Cohérence Territoriale), pour accueillir des entreprises à haute valeur ajoutée. La municipalité souhaite soutenir la création et le maintien des commerces de proximité afin de favoriser la sobriété énergétique en limitant les déplacements domicile-travail.
Mobilité et circulation.	Les habitants se sont interrogés sur la gestion du trafic dans le centre-bourg (déviation, stationnement) et sur le développement des circulations douces (pistes cyclables, chemins piétons) pour relier les équipements publics.	Plutôt que de créer une déviation extérieure, la commune mène une étude spécifique, parallèlement au PLU, pour mieux organiser les flux de circulation (routiers et doux) et le stationnement. Les grandes intentions pour favoriser les déplacements à pied ou à vélo, notamment pour relier les équipements publics, sont intégrées directement dans le projet de PLU.
Entrées de ville.	La réflexion sur l'aménagement des entrées de ville et la répartition des flux entre les différentes routes (Montpellier vs Saint-Paul) a fait l'objet de remarques.	La réflexion sur les entrées de ville est incluse dans l'étude "centre bourg" en cours. L'objectif est également de finaliser de manière qualitative l'entrée de ville Sud en lien avec la ZAC du Pradas.
Marge de manœuvre de la commune.	Des questions ont été posées sur la réelle capacité de la commune à décider face aux contraintes imposées par les documents de portée supérieure (SCoT, Loi Climat et Résilience).	La commune a rappelé que sa marge de manœuvre est encadrée par des documents de portée supérieure, comme le SCoT et la loi Climat et Résilience. Le PLU doit impérativement être compatible avec les objectifs de limitation de la consommation d'espace imposés par ces instances. Le Maire a souligné que certaines opérations anciennes, comme la ZAC du Pradas, sont déjà actées et que la commune ne peut pas revenir dessus.

Commentaire du commissaire enquêteur.

Le bilan de la concertation démontre une volonté de transparence et d'adaptation du projet du PLU de la commune de Montarnaud aux réalités locales, tout en respectant les contraintes légales supérieures comme la loi Climat et Résilience et les prescriptions du SCoT Cœur d'Hérault.

A.5.3. ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE.

L'évaluation environnementale du PLU de Montarnaud est une démarche visant à garantir que le projet de développement de la commune respecte les équilibres écologiques et les ressources naturelles du territoire.

La présence de sites Natura 2000 sur le territoire communal rend cette évaluation obligatoire. Elle repose sur une approche de co-construction itérative, chaque choix d'aménagement a été analysé pour identifier ses incidences potentielles et ajusté afin de minimiser les impacts négatifs.

L'évaluation compare le projet au scénario « au fil de l'eau » (poursuite des tendances sans nouveau PLU), démontrant que le nouveau PLU assure une meilleure protection des ressources et une gestion plus fine des risques.

A.5.3.1. ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT ET ENJEUX MAJEURS.

Le diagnostic souligne la richesse et la fragilité du patrimoine communal :

- Le territoire abrite deux sites Natura 2000, des ZNIEFF dont la Garrigue du Mas Dieu et des espèces menacées faisant l'objet de Plans Nationaux d'Action (Aigle de Bonelli, Faucon crécerellette) ;
- La ressource en eau est jugée « tendue » en période de pointe, avec des bilans déficitaires projetés d'ici 2030, nécessitant une gestion économe ;
- La commune est soumise à des risques d'inondation (PPRi de la Mosson), d'incendie de forêt (aléa fort sur les franges ouest) et de retrait-gonflement des argiles.

A.5.3.2. ANALYSE DES INCIDENCES DU PROJET.

Globalement, le PLU présente des incidences positives par rapport au scénario tendanciel :

- Le projet prévoit de consommer 14,98 ha d'ici 2033, soit une baisse de 61 % par rapport à la décennie précédente ;
- Le maintien de vastes zones naturelles et agricoles préserve les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques ;
- L'urbanisation est strictement interdite dans les zones de risque fort (inondation, incendie) ;
- L'accueil de nouveaux habitants entraînera une légère hausse des besoins en eau et des flux de transport, mais ces effets sont jugés maîtrisés grâce aux orientations de densification et de mobilités douces.

A.5.3.3. MESURES D'ÉVITEMENT, DE REDUCTION ET DE COMPENSATION (ERC).

Pour protéger l'environnement, le PLU déploie plusieurs outils :

- Classement en zones naturelles (N) ou agricoles (A) des secteurs à forte valeur écologique ou soumis à des risques ;
- Création d'une OAP thématique « Trame Verte et Bleue » pour imposer des palettes végétales locales et préserver les haies et ripisylves. Dix sites spécifiques ont fait l'objet d'expertises faune-flore pour encadrer précisément leur aménagement ;
- Imposition d'espaces de pleine terre [1](30 % à 50 % selon les zones) et gestion des eaux pluviales à la parcelle.

A.5.3.4. SUIVI ET EVALUATION.

L'efficacité de ces mesures sera mesurée via un dispositif de 40 indicateurs (qualité des rejets de la station d'épuration, surfaces artificialisées, évolution de la surface agricole utile, etc.) avec un bilan complet prévu dans un délai de 6 ans après l'approbation du PLU.

[1] Les espaces de pleine terre désignent les espaces libres non bâtis, ni en surface, ni en sous-sol, permettant la libre infiltration des eaux pluviales.

A.5.4. LA COMPATIBILITE DU PROJET DE PLU AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX.

Le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Montarnaud doit assurer sa compatibilité ou sa conformité avec plusieurs documents de rang supérieur (supra-communaux) pour garantir l'efficacité de l'action publique.

A.5.4.1. ARTICULATION ENTRE LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX ET LE PLU.

Le tableau ci-dessous détaille l'articulation entre les documents supra-communaux et le projet de PLU de la commune de Montarnaud.

Document supra-communal	Prescriptions et Objectifs principaux	Mise en application par le projet de PLU
SCoT Pays Cœur d'Hérault	Modération de la consommation de l'espace, lutte contre l'étalement urbain et définition des continuités écologiques.	Justification des objectifs chiffrés de consommation foncière. Traduction spatiale et réglementaire de la Trame Verte et Bleue (TVB). Mise en compatibilité globale du document.
SRADDET Occitanie	Aménagement durable du territoire, réduction de la production de déchets et amélioration du recyclage.	Intégration d'objectifs compatibles en matière de gestion des déchets et d'aménagement durable.
PLH (Programme Local d'Habitat)	Définition des besoins en logements (sociaux, diversifiés) à l'échelle du territoire.	Programmation d'une offre de logements (typologies, densités) répondant aux objectifs du PLH.
PCAET (Plan Climat Air Énergie Territorial)	Diminution de 46 % de la consommation d'énergie et multiplication par 3,4 de la production d'énergies renouvelables d'ici 2050.	Approche systémique du développement (densité, lien urbanisme/transport). Promotion des EnR et des modes de déplacements doux.
SRCE (Schéma Régional de Cohérence Écologique)	Préservation des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques à l'échelle régionale.	Création de l'OAP thématique TVB et classement en zones N ou A des réservoirs (Mas Dieu, Bois de Rouvière) et corridors identifiés.
PPRi / Atlas des Zones Inondables (AZI)	Gestion de l'aléa inondation, notamment sur le Haut Bassin de la Mosson.	Intégration des zones de risques au zonage et au règlement. Instauration de marges de recul par rapport aux cours d'eau.
SDAGE Rhône Méditerranée	Gestion qualitative et quantitative de la ressource en eau et pérennité des milieux aquatiques.	Mesures de lutte contre les pollutions (eaux usées, intrants) et préservation de la richesse écologique des abords des cours d'eau.
SAGE Lez-Mosson-Étangs Palavasiens	Protection locale de la ressource en eau et des zones humides.	Identification et protection stricte des zones humides (secteur Mas Dieu) et maintien qualitatif des cours d'eau.
PDEDMA (Déchets)	Cadrage départemental pour l'élimination et la valorisation des déchets ménagers.	Utilisation du plan comme document de cadrage pour organiser la collecte et le traitement des déchets sur la commune.

A.5.4.2. PRISE EN COMPTE PAR LE PROJET DE PLU DES PRESCRIPTIONS ET OBJECTIFS DES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX.

A.5.4.2.1. SCoT Pays Cœur d'Hérault.

Le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Montarnaud répond aux prescriptions et objectifs du SCoT (Schéma de Cohérence Territoriale) Pays Cœur d'Hérault en suivant un principe de subsidiarité et de compatibilité descendante.

Voici les principaux domaines dans lesquels cette articulation se concrétise :

1. Maîtrise de la consommation d'espace et lutte contre l'étalement urbain
    - Le rapport de présentation du PLU doit explicitement justifier les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace au regard de ceux fixés par le SCoT. Pour respecter ces prescriptions, la commune privilégie la densification de l'enveloppe bâtie existante (dents creuses, réhabilitation de logements vacants) afin de limiter le grignotage des espaces naturels et agricoles.
2. Préservation de la biodiversité (Trame Verte et Bleue)

Le PLU s'appuie directement sur le SCoT pour définir sa propre Trame Verte et Bleue (TVB).

- Identification des enjeux : Les réservoirs de biodiversité (comme le Mas Dieu ou le Bois de Rouvière) et les corridors écologiques sont identifiés en cohérence avec les orientations du SCoT et du SRCE.
- Traduction opérationnelle : Ces continuités écologiques supra-communales sont traduites dans le PLU de façon spatiale (par le zonage N ou A) et réglementaire (via l'OAP thématique TVB), assurant ainsi leur protection concrète.

3. Cohérence du projet de territoire

L'articulation avec le SCoT ne se limite pas aux aspects réglementaires, mais s'étend à la vision globale du territoire :

- Partage des objectifs : Le PLU s'inscrit dans une logique de partage des constats et perspectives de développement avec le SCoT pour assurer l'efficacité de l'action publique.
- Compatibilité juridique : La mise en compatibilité avec le SCoT est l'un des motifs réglementaires majeurs de la révision actuelle du document d'urbanisme de Montarnaud.

4. Urbanisme et environnement

Le PLU intègre les orientations du SCoT pour garantir un développement urbain équilibré qui protège le patrimoine écologique local et supra-communal. Chaque grand choix d'aménagement est analysé pour vérifier qu'il ne contrevient pas aux équilibres structurels définis à l'échelle du Pays Cœur d'Hérault.

A.5.4.2.2. SRADDET Occitanie.

Le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Montarnaud assure sa compatibilité avec le SRADDET Occitanie (Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires), adopté en 2023, en s'alignant sur ses objectifs de développement durable et de gestion des ressources.

Voici les principaux points de réponse du PLU aux prescriptions du SRADDET :

- Réduction et valorisation des déchets, le SRADDET fixe des objectifs de réduction de la production de déchets et d'amélioration du recyclage. Le PLU répond à cette ambition en planifiant un développement urbain cohérent avec les capacités des équipements de traitement et en maintenant un réseau de collecte efficient sur la commune.
- Aménagement durable du territoire, les dispositions du PLU sont explicitement déclarées compatibles avec les objectifs généraux du SRADDET en matière d'aménagement. Cela se traduit par une volonté de limiter l'étalement urbain et de préserver les espaces naturels et agricoles, rejoignant les principes régionaux de gestion économe de l'espace.
- Cohérence avec les engagements environnementaux, le PLU s'articule avec les documents de niveau régional pour respecter les engagements en matière de climat, d'air, d'énergie et de biodiversité. Il partage les constats et les perspectives d'action définis à l'échelle de l'Occitanie pour assurer l'efficacité des politiques publiques.
- Suivi de la performance, pour garantir le respect de ces orientations régionales, le PLU intègre des indicateurs de suivi spécifiques, notamment sur la production et la valorisation des déchets ménagers (indicateurs n°26 et 27), permettant de vérifier l'adéquation des pratiques locales avec les ambitions du SRADDET.

A.5.4.2.3. PLH (Programme Local d'Habitat).

Le projet de PLU de Montarnaud répond aux objectifs du Programme Local d'Habitat (PLH) en intégrant des dispositions qui assurent une production de logements diversifiée, adaptée aux besoins sociaux et cohérente avec la croissance démographique de la commune.

Voici les principaux leviers utilisés par le PLU pour satisfaire ces objectifs.

1. Une programmation de logements diversifiés et adaptés.

Le PLU vise à répondre aux besoins sociaux de la population locale en favorisant la mixité fonctionnelle et sociale.

- Le parcours résidentiel, le projet cherche à permettre la réalisation d'un « parcours résidentiel » complet pour les habitants, en proposant des typologies de logements variées (individuels, collectifs, intermédiaires).
- Adéquation démographique, la production de logements est calibrée pour être en adéquation avec l'évolution démographique prévue, avec une volonté de proposer des formes urbaines plus denses que le tissu existant.

2. Une stratégie de localisation privilégiant le renouvellement urbain.

Conformément aux orientations du PLH et des lois ALUR/Grenelle, le PLU privilégie la densification pour limiter l'étalement urbain.

- Priorité à l'enveloppe bâtie, la production de logements se concentre d'abord sur la mobilisation des « dents creuses », les divisions parcellaires et la réhabilitation des logements vacants.
- Secteurs d'extension maîtrisés, pour compléter cette offre, le PLU prévoit l'urbanisation de secteurs spécifiques comme la ZAC du Pradas, le secteur des Pouses et celui de Lavabre, où des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) encadrent la qualité et la densité des constructions.

3. Un engagement fort sur le logement social.

Le PLU intègre des mécanismes pour suivre et garantir la production de logements locatifs sociaux.

- Suivi quantitatif et qualitatif, parmi les indicateurs de suivi du projet, quatre concernent spécifiquement le logement social : le nombre de logements locatifs sociaux construits (Indicateur 37), leur typologie (Indicateur 38), le nombre de demandes en attente (Indicateur 39) et la typologie spécifiquement demandée par les usagers (Indicateur 40).

4. Utilisation d'outils réglementaires opérationnels.

- Les OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation) fixent des principes de composition urbaine et de mixité de l'habitat pour les secteurs stratégiques, garantissant que les nouveaux quartiers répondent aux standards du PLH.
- Zonage (U et AU), le règlement délimite des zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) dont les capacités d'équipement sont suffisantes pour desservir les nouvelles constructions de logements.

A.5.4.2.4. PCAET (Plan Climat Air Énergie Territorial).

Le projet de PLU de Montarnaud prévoit d'atteindre les objectifs du PCAET (Plan Climat Air Énergie Territorial), élaboré à l'horizon 2050 par le SYDEL du Pays Cœur d'Hérault, en adoptant une approche globale et systémique de l'urbanisme. Les objectifs cibles du PCAET sont une diminution de 46 % de la consommation d'énergie finale et une multiplication par 3 ou 4 de la production d'énergies renouvelables.

Pour y répondre, le PLU déploie les stratégies suivantes.

1. Une morphologie urbaine économe et compacte.

Le PLU privilégie un modèle d'aménagement durable pour réduire l'empreinte énergétique du territoire :

- Densification et compacité, en priorisant le comblement des « dents creuses » et la densification de l'enveloppe bâtie existante, le projet réduit les besoins en extensions de réseaux électriques et limite les déplacements motorisés.
- Mixité fonctionnelle, le maintien et le renforcement des commerces et services de proximité (centre-bourg et zone de la Tour) permettent aux habitants de satisfaire leurs besoins essentiels sans recourir systématiquement à la voiture.

2. La promotion des mobilités douces.

La réduction des émissions de gaz à effet de serre (GES) passe par une réorganisation des déplacements :

- Développement de liaisons vertes, le projet prévoit des cheminements doux reliant les trois pôles de vie de la commune (centre ancien, ZAC du Pradas, zone économique).
- Connexion territoriale, le PLU soutient la création d'une liaison entre Montarnaud et Montpellier via l'ancienne voie ferrée pour encourager les alternatives aux véhicules individuels.
- Gestion dans les nouveaux projets, les OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation) imposent désormais des principes de maillage piéton et cyclable au sein même des futurs quartiers.

3. Le développement des énergies renouvelables et de la performance.

Incitation aux EnR, le document favorise l'installation de systèmes de production d'énergies renouvelables , notamment le photovoltaïque, tout en veillant à leur bonne insertion paysagère et patrimoniale.

Innovation bioclimatique, le règlement incite à l'amélioration des performances énergétiques des constructions et au recours à des innovations bioclimatiques.

4. La préservation des « puits de carbone ».

La protection rigoureuse des espaces naturels et forestiers via la Trame Verte et Bleue ne sert pas seulement la biodiversité, mais permet aussi de maintenir les capacités locales de stockage du carbone, contribuant ainsi à l'atténuation du changement climatique.

5. Un suivi rigoureux par indicateurs.

Pour s'assurer de l'efficacité de ces mesures, le PLU intègre plusieurs indicateurs de suivi spécifiques au climat et à l'énergie :

- Nombre d'installations d'énergies renouvelables chez les particuliers et sur les bâtiments publics (Indicateurs 21 et 22).
- Évolution de la consommation énergétique globale (Indicateur 23).
- Surface totale de panneaux photovoltaïques installés (Indicateur 24).
- Suivi de la qualité de l'air et des émissions de GES (Indicateur 31).

A.5.4.2.5. SRCE (Schéma Régional de Cohérence Écologique).

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Montarnaud prend en compte les objectifs et les prescriptions du Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) en intégrant la préservation de la biodiversité et des continuités écologiques au cœur de sa stratégie territoriale.

Cette prise en compte se manifeste de plusieurs manières concrètes.

1. La définition de la Trame Verte et Bleue (TVB).

Le PLU s'appuie directement sur le SRCE pour définir sa propre Trame Verte et Bleue communale. L'objectif est de maintenir et de remettre en bon état les continuités écologiques identifiées à l'échelle régionale. Cela passe par :

- L'identification des réservoirs de biodiversité, notamment le secteur du Mas Dieu au sud et le Bois de Rouvière à l'ouest ;
- Le maintien des corridors écologiques comme le corridor terrestre au sud-ouest du territoire (secteur Mas Dieu) qui permet le déplacement des espèces.

2. Une traduction spatiale et réglementaire rigoureuse.

Les orientations nationales et régionales du SRCE sont traduites par la commune en outils d'urbanisme opposables :

- Le zonage protecteur, le PLU délimite des zones Naturelles (N) et Agricoles (A) sur les secteurs à forts enjeux écologiques pour les protéger de toute urbanisation ;
- L'OAP thématique « Trame Verte et Bleue », une Orientation d'Aménagement et de Programmation spécifique s'applique à l'ensemble du territoire pour apporter des mesures de protection et de mise en valeur des milieux naturels et aquatiques ;
- Des protections ciblées, le document utilise des outils tels que les Espaces Boisés Classés (EBC), les Espaces Paysagers à Protéger (EPP) et les Espaces Minimum de Bon Fonctionnement Écologique (EMBF) le long des cours d'eau pour sécuriser les réservoirs et les corridors.

3. Application du principe de subsidiarité.

Le PLU respecte le principe de subsidiarité, ce qui signifie qu'il décline localement les objectifs globaux du SRCE en fonction des spécificités du terrain de la commune de Montarnaud. Chaque choix d'aménagement a été analysé pour garantir sa compatibilité avec ces orientations de rang supérieur.

4. Mesures d'évitement et de réduction.

Pour se conformer aux exigences du SRCE, le PLU intègre des mesures pour limiter les impacts du développement urbain :

- Priorité à la densification, en limitant l'étalement urbain et en privilégiant la densification de l'enveloppe bâtie existante, le PLU évite le fractionnement des espaces naturels nécessaires à la faune et à la flore ;
- Adaptation des travaux, les OAP prévoient par exemple d'adapter le calendrier des chantiers à la période de reproduction des espèces (phénologie).

A.5.4.2.6. PPRi / Atlas des Zones Inondables (AZI).

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Montarnaud intègre les objectifs et les prescriptions du Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRi) et de l'Atlas des Zones Inondables (AZI) de manière transversale et opérationnelle dans l'ensemble de ses pièces. La commune est en effet concernée par un risque d'inondation sur le Haut Bassin de la Mosson.

La prise en compte de ces objectifs et prescriptions est concrétisée de la manière suivante.

1. Une intégration dans toutes les pièces du dossier.

La connaissance de l'aléa inondation et les règles qui en découlent ne sont pas seulement mentionnées, elles sont traduites dans les outils suivants :

- Le Rapport de présentation, il analyse les risques et justifie les choix d'aménagement au regard de la sécurité des biens et des personnes ;
- Les OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation) intègrent les contraintes liées aux écoulements dans les principes de composition des nouveaux quartiers.
- Le Règlement et le Zonage, les zones de risques sont reportées graphiquement et le règlement écrit impose des contraintes de constructibilité en fonction de l'intensité de l'aléa.

2. Mesures d'évitement et de protection renforcée.

Pour répondre aux impératifs du PPRi, le PLU déploie des mesures strictes :

- Interdiction d'urbaniser, le développement urbain est proscrit dans les zones soumises à un risque fort ;

- Classement en zones Naturelles (N) ou Agricoles (A), les secteurs exposés sont sanctuarisés par ces zonages pour limiter l'apport de nouvelles populations dans les zones vulnérables ;
- Marges de recul, en complément des prescriptions du PPRi, le PLU instaure des marges de recul obligatoires par rapport aux cours d'eau ;
- Espaces Minimum de Bon Fonctionnement (EMBF), ces espaces sont délimités le long des cours d'eau permanents et temporaires pour préserver les ripisylves et le fonctionnement naturel des écoulements.

3. Dispositions techniques sur la construction.

Le règlement impose des règles spécifiques pour limiter l'aggravation du risque :

- Gestion des eaux pluviales (Article 9), une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle est imposée dans toutes les zones pour éviter de modifier les écoulements et le ruissellement vers l'aval ;
- Règles d'implantation (Article 4), des prescriptions sur le positionnement des bâtiments sont définies pour optimiser l'action des services de secours en cas d'événement.

4. Suivi et vigilance.

La prise en compte du risque inondation est évaluée dans le temps grâce à des indicateurs de suivi précis :

- Indicateur n°1, analyse des arrêtés de catastrophes naturelles pour suivre l'évolution de la vulnérabilité de la population ;
- Indicateur n°3, suivi du nombre de permis de construire délivrés dans les zones à risque d'inondation, permettant de vérifier que l'urbanisation reste maîtrisée et conforme aux zones d'aléa.

A.5.4.2.7. SDAGE Rhône Méditerranée

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Montarnaud assure sa compatibilité avec les orientations fondamentales du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Rhône Méditerranée en intégrant des mesures visant la pérennité de la ressource en eau et la protection des milieux aquatiques à travers 4 axes..

1. Préservation quantitative et qualitative de la ressource

Le PLU participe à la pérennité de la ressource en eau sur deux plans :

- Plan quantitatif, la stratégie de développement urbain est conditionnée par les capacités réelles d'approvisionnement et l'optimisation des réseaux existants afin de diversifier les sources sans saturer la ressource ;
- Plan qualitatif, le projet conforte les orientations du SDAGE en matière de lutte contre les pollutions ponctuelles et diffuses. Il interdit notamment l'évacuation des eaux usées dans les fossés ou réseaux pluviaux (Article 15 du règlement) et impose un traitement conforme à la législation en vigueur.

2. Protection des milieux aquatiques et des zones humides.

Le projet de PLU identifie et protège les éléments de la Trame Bleue, conformément aux prescriptions du SDAGE :

- Protection des zones humides, le projet de PLU assure le maintien qualitatif des zones humides, particulièrement celles situées dans le secteur du Mas Dieu ;
- Préservation des abords des cours d'eau, la richesse écologique des rives est protégée pour réduire les incidences sur la ressource en eau et favoriser le bon fonctionnement des milieux aquatiques ;
- Sécurisation des captages, le projet de PLU est conçu de manière à ne pas impacter les périmètres de captage d'eau potable.

3. Stratégie urbaine et gestion des eaux pluviales.

Le projet de PLU utilise l'aménagement urbain comme levier pour respecter les objectifs du SDAGE :

- Densification de l'habitat, en privilégiant la densification des espaces déjà urbanisés, le projet de PLU limite l'extension des réseaux d'eau et d'assainissement, réduisant ainsi l'impact global sur la ressource ;
- Gestion intégrée des eaux pluviales, l'article 9 du règlement impose une gestion des eaux pluviales directement sur la parcelle dans toutes les zones. Cette mesure favorise l'infiltration naturelle et limite le ruissellement pollué vers les cours d'eau.

4. Suivi et cohérence réglementaire.

Les choix de la commune reposent sur le principe de subsidiarité, où le PLU sert de relais local aux normes supérieures du SDAGE. Pour garantir l'efficacité de ces mesures, plusieurs indicateurs de suivi sont mis en place, notamment sur la qualité des rejets de la station d'épuration (Indicateur 4), la conformité de l'assainissement non collectif (Indicateur 7) et le suivi de la qualité de l'eau potable (Indicateur 10).

A.5.4.2.7. SAGE Lez-Mosson-Étangs Palavasiens.

Le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Montarnaud intègre les objectifs et les prescriptions du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Lez-Mosson-Étangs Palavasiens en plaçant la protection qualitative et quantitative de la ressource en eau au centre de sa stratégie environnementale :

- Compatibilité réglementaire, le PLU est explicitement déclaré compatible avec les orientations du SAGE. Il sert de relais local pour traduire ces objectifs de gestion de l'eau en règles d'urbanisme opérationnelles ;
- Protection de la Trame Bleue et des zones humides, conformément aux prescriptions du SAGE, le PLU identifie et protège la richesse écologique des abords des cours d'eau. Un accent particulier est mis sur le maintien qualitatif des zones humides, notamment dans le secteur du Mas Dieu ;
- Lutte contre les pollutions, le projet de PLU conforte les orientations du SAGE en matière de lutte contre les pollutions ponctuelles et diffuses. Pour cela, il définit des actions et des orientations réglementaires strictes, comme l'interdiction de rejets polluants dans les réseaux pluviaux ;
- Préservation des captages, le projet de PLU n'impacte pas les périmètres de captage d'eau potable, respectant ainsi une exigence majeure de sécurité sanitaire et environnementale liée à la gestion de l'eau.
- Maintenance qualitative des cours d'eau, l'identification au sein du PLU des éléments végétaux d'intérêt et des zones de protection écologique garantit le maintien du bon état des cours d'eau, en accord avec les objectifs de bon fonctionnement des milieux aquatiques portés par le SAGE.

A.5.4.2.8. PDEDMA (Déchets).

Le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Montarnaud prend en compte le Plan Départemental d'Élimination des Déchets Ménagers et Assimilés (PDEDMA) de l'Hérault de 2002 en l'utilisant comme un document de cadrage essentiel pour organiser la gestion des déchets sur son territoire.

Cette prise en compte se traduit par les actions suivantes :

- Planification cohérente du développement urbain, le PLU veille à ce que l'extension de l'urbanisation et l'augmentation de la population restent en adéquation avec les capacités des équipements de traitement (centres de tri, d'incinération, etc.) vers lesquels les déchets de la commune sont dirigés ;
- Maintien d'un service de collecte efficient, le projet garantit le maintien et l'optimisation d'un réseau de collecte des déchets ménagers et assimilés sur l'ensemble de la commune ;
- Articulation avec le SRADDET, en complément du PDEDMA, le PLU intègre les objectifs plus récents du SRADDET Occitanie (adopté en 2023), qui visent une réduction de la production de déchets et une amélioration du recyclage ;

- Gestion localisée pour les flux touristiques, le document prévoit que l'augmentation des déchets liée à l'accueil de visiteurs sera gérée par des aménagements spécifiques dans les zones touristiques (notamment le centre ancien) pour assurer une collecte efficace ;
- Suivi par des indicateurs précis, le projet de PLU a mis en place deux indicateurs de performance environnementale :
    - Indicateur 26 : Suivi quantitatif des déchets ménagers et assimilés ;
    - Indicateur 27 : Suivi des capacités de valorisation, de recyclage et de l'évolution des points de collecte.

A.6. PROJET DE CREATION DU PERIMETRE DELIMITE DES ABORDS DU CHATEAU DE MONTARNAUD.

A.6.1. NATURE ET CARACTERISTIQUES DU PROJET DU PDA DU CHATEAU DE MONTARNAUD.

A.6.1.1. CADRE STRATEGIQUE ET ENJEUX DE LA PROTECTION PATRIMONIALE.

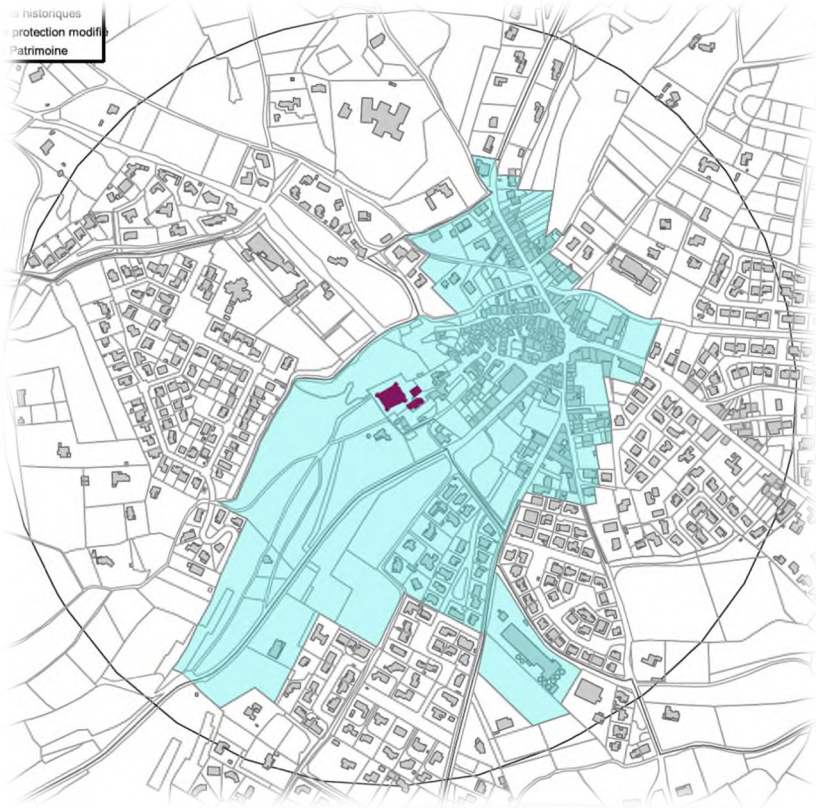
Pour la commune de Montarnaud, le passage d'une protection automatique vers un Périmètre Délimité des Abords (PDA), il s'agit de passer d'un cercle arbitraire de 500 mètres à un projet de territoire raisonné. Cette transition transforme une contrainte administrative subie en un outil de gestion fine du droit des sols, où la règle s'adapte à la réalité morphologique du site plutôt qu'à une géométrie théorique.

Cette évolution s'inscrit dans une trajectoire législative claire, de la Loi SRU du 13 décembre 2000 jusqu'à la Loi LCAP (Liberté de la Création, à l'Architecture et au Patrimoine) du 7 juillet 2016, qui a consacré le régime des PDA.

La stratégie de la collectivité poursuit trois objectifs opérationnels majeurs :

- Préservation pérenne de l'éperon rocheux, sanctuariser l'ensemble castral et son socle géologique, pivots de l'identité montarnéenne ;
- Exigence qualitative du cadre de vie, garantir la cohérence architecturale, notamment sur les axes de pénétration et au sein du village vigneron ;
- Optimisation et souplesse administrative, libérer les secteurs d'urbanisation récente sans intérêt patrimonial de la consultation de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF), accélérant ainsi l'instruction des dossiers pour les administrés.

Cette approche sécurise le développement urbain en ancrant la protection dans le Code du Patrimoine.



A.6.1.2. FONDEMENTS JURIDIQUES : DU RAYON DE 500M AU PERIMETRE DELIMITE (PDA).

Le PDA est une servitude d'utilité publique qui se substitue de plein droit à l'ancien régime automatique. Juridiquement, cette substitution permet de passer d'un contrôle fondé sur la notion subjective de "visibilité" à un contrôle fondé sur un périmètre géographique précis et concerté.

Analyse comparative des régimes de protection

Critère	Régime Automatique (500 mètres)	Régime Délimité (PDA / ex-PPM)
Base légale	Loi de 1913 / Code du Patrimoine	Loi LCAP (2016) / Code du Patrimoine
Critère d'application	Rayon de 500m + notion de co-visibilité	Inclusion stricte dans le périmètre tracé
Rôle de l'ABF	Avis simple ou conforme selon visibilité	Avis Conforme systématique dans le PDA
Impact droit des sols	Servitude uniforme et indifférenciée	Protection ciblée sur l'intérêt patrimonial

Mécanisme de sécurisation locale et risque juridique, la clé de l'opposabilité de cette servitude réside dans son annexion au Plan Local d'Urbanisme (PLU). En vertu de l'article L. 126-1 du Code de l'Urbanisme, la collectivité dispose d'un délai de rigueur d'un an à compter de l'institution de la servitude pour l'annexer au PLU. Passé ce délai, la servitude ne peut plus être opposée aux pétitionnaires. Cette étape est cruciale pour la sécurisation juridique des décisions du Maire.

Cette rigueur juridique permet de traduire fidèlement la réalité historique et paysagère de Montarnaud sur les documents de planification.

A.6.1.3. ANALYSE DU GISEMENT PATRIMONIAL DE MONTARNAUD.



Le Château et la Chapelle Notre-Dame-du-Fort ne sont pas des objets isolés mais forment un ensemble cohérent, moteur de la réglementation. Le site bénéficie d'une reconnaissance ancienne, l'éperon rocheux étant inscrit à l'inventaire des sites depuis le 15 décembre 1992, ce qui souligne l'importance paysagère du relief bien avant la protection spécifique du bâti.

Évaluation des entités protégées :

- Le Château, édifié sur une éminence rocheuse, il est mentionné dès 1111 comme propriété des Guilhem, seigneurs de Montpellier. Reconstruit au XIVe siècle, il subit des dommages durant les Guerres de Religion avant d'être partiellement remanié au XVIIe siècle par la famille Turenne d'Aynac. Il conserve aujourd'hui son allure médiévale de "Fort démantelé" avec son enceinte rectangulaire ;
- La Chapelle Notre-Dame-du-Fort, datant du XIIe siècle, cet édifice roman présente une particularité architecturale, une tribune permettant une communication directe avec le château, témoignant de sa fonction initiale de chapelle castrale avant de devenir église paroissiale.

L'interdépendance de ces monuments justifie un périmètre unique, visant à protéger la silhouette globale de la barre rocheuse face aux pressions urbaines.

A.6.1.4. JUSTIFICATION TECHNIQUE ET PAYSAGERE DES LIMITES DU PERIMETRE.

Le tracé du PDA de Montarnaud résulte d'une lecture fine de la morphologie urbaine et de la préservation des cônes de vue essentiels.

Le noyau médiéval et le village vigneron :

Bien que ne comportant pas de monuments inscrits supplémentaires (hormis l'église de l'Assomption réhabilitée en 1850), ces secteurs sont maintenus. Leur intégration est justifiée par la typologie des maisons vigneronnes du XIXe siècle et une modénature de façade de qualité qui constituent l'écrin historique immédiat du château.

Les axes nord stratégiques :

L'inclusion de l'avenue d'Argelliers et de l'avenue de Font Mosson est impérative. Ces voies constituent des séquences d'entrée de ville majeures offrant une "pérennisation d'un point de vue sur la chapelle" qu'il convient de protéger contre toute altération architecturale.

Les zones d'exclusion (Sud-Est et Nord-Ouest) :

Les quartiers d'extension récente sont exclus du périmètre. L'argument technique repose sur une "urbanisation pavillonnaire de faible hauteur" et une hétérogénéité architecturale dont l'impact paysager est à relativiser. Leur gestion est désormais confiée exclusivement au règlement du PLU.

Espaces libres et impact du diffuseur A750 :

La nouvelle entrée de ville par le Sud via le diffuseur de l'A750 a inversé le sens de découverte du village. Cette entrée "convergente" révèle l'éperon rocheux et impose la création d'un cône de visibilité protégé dans la plaine vallonnée au Sud-Est. Le maintien en PDA des terrains non bâtis en contrebas est vital pour garantir cette lecture paysagère.

A.6.1.5. PROCEDURE DE MISE EN ŒUVRE ET ARTICULATION AVEC LE PLU.

La création du PDA requiert une collaboration étroite entre l'État et la commune, telle que rappelée par le courrier de l'ABF du 20 août 2021.

Étapes clés de la procédure :

1. Proposition de l'ABF, définition du tracé sur la base de l'intérêt patrimonial et paysager ;
2. Délibération, accord formel du conseil municipal de la commune de Montarnaud sur le projet de périmètre ;
3. Enquête publique, procédure qui peut être conduite de manière conjointe à la révision du PLU pour optimiser les délais. Le commissaire enquêteur a l'obligation de consulter les propriétaires du château.
4. Décision finale, approbation par arrêté préfectoral après une nouvelle délibération du conseil municipal.

Conséquences opérationnelles :

Pour la collectivité, le gain administratif est immédiat, pour tout projet situé en dehors du PDA mais dans l'ancien rayon des 500m, l'ABF n'est plus consulté au titre de la loi de 1913. À l'inverse, à l'intérieur du PDA, l'instruction gagne en clarté puisque l'avis de l'ABF est requis systématiquement, sans débat sur la visibilité.

Clause de sauvegarde :

Le PDA et le PLU sont juridiquement liés. En cas d'annulation du PLU, le PDA tombe, entraînant un retour automatique au rayon contraignant des 500 mètres.

A.6.2. CONSULTATION DES PROPRIETAIRES DU CHATEAU DE MONTARNAUD.

Le vendredi 20 février 2026, de 10H00 à 12H00, le commissaire enquêteur s’est rendu au château de Montarnaud et a rencontré les propriétaires du château, Mesdames Brenda DONN-BYRN et Luisina DESSAGNE, conformément aux prescriptions du paragraphe IV, de l’article R621-93 du code du patrimoine.

Celles-ci n’ont pas exprimé au commissaire enquêteur d’objection concernant les limites du projet du périmètre délimité des abords du château de Montarnaud. Elles souhaitent cependant que les abords du parc du château soient préservés d’une extension des lotissements et protégés des risques d’incendie.

B. DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE.

B.1. ORGANISATION DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE.

B.1.1. DÉSIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR.

Le 15 décembre 2025, le maire de la commune de Montarnaud a demandé au président du tribunal administratif de Montpellier de désigner un commissaire enquêteur en vue de procéder à une 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.

Le 6 janvier 2026, par décision N°E25000187 / 34, Madame Fabienne CORNELOUP, vice-présidente du tribunal administratif de Montpellier et magistrate-déléguée pour procéder à la désignation des commissaires enquêteurs, a désigné en qualité de commissaire enquêteur Monsieur Georges RIVIECCIO 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 et Monsieur Richard AUGUET a été désigné en qualité de commissaire-enquêteur suppléant pour l'enquête publique précitée.

le 15 janvier 2026, le commissaire enquêteur a adressé au tribunal administratif de Montpellier sa déclaration sur l'honneur indiquant ne pas être intéressé à l'opération à titre personnel ou en raison de ses fonctions, notamment au sein de la collectivité, de l'organisme ou du service qui assure la maîtrise d'ouvrage, la maîtrise d'œuvre ou le contrôle de l'opération soumis à enquête au sens des dispositions de l'article L. 123-5 du code de l'environnement.

B.1.2. MODALITES DE L'ORGANISATION DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE.

Concertation.

En amont des réunions de concertation, des échanges téléphoniques et de courriels ont eu lieu entre Monsieur Jean-Pierre PUGENS, Maire de Montarnaud, Madame Frédérique TUFFERY, Conseillère municipale, déléguée à l'urbanisme, Madame Corinne LABATUT-DUEE, Responsable urbanisme à la mairie de Montarnaud, Monsieur Fabien CLAUZON du bureau d'études VERDI et Monsieur Georges RIVIECCIO, commissaire enquêteur, pour préparer l'arrêté municipal et l'avis d'enquête publique préalable à l'ouverture de l'enquête publique.

Le lundi 19 janvier à 10H00, une visioconférence a eu lieu avec Monsieur Fabien CLAUZON du bureau d'études VERDI, Madame Corinne LABATUT-DUEE, Responsable urbanisme à la mairie de Montarnaud et Monsieur Georges RIVIECCIO, commissaire enquêteur pour une présentation du résumé non technique du projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Montarnaud et de l'élaboration du Périmètre Délimité des Abords (PDA) du château de Montarnaud.

Le mardi 20 janvier 2026 à 10H00, une réunion a eu lieu en mairie de Montarnaud en présence de Monsieur Jean-Pierre PUGENS, Maire de Montarnaud, Madame Frédérique TUFFERY, Conseillère municipale, déléguée à l'urbanisme, Madame Corinne LABATUT-DUEE, Responsable urbanisme à la mairie de Montarnaud et Monsieur Georges RIVIECCIO, commissaire enquêteur, pour présenter le projet de révision du PLU et d'élaboration du PDA du château ainsi que pour définir les modalités de l'organisation et du déroulement de l'enquête publique.

Arrêté municipal.

Le 19 janvier 2026, le maire de Montarnaud a publié l'arrêté municipal AR212URB26N05 précisant les modalités du déroulement de l'enquête publique portant sur 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 **du vendredi 6 février 2026 à 9h00 au lundi 9 mars 2026 à 17h00**, soit une durée de 32 jours consécutifs.

Contrôle des dossiers et du registre d'enquête publique.

Le 21 janvier après-midi, en mairie de Montarnaud le commissaire enquêteur a contrôlé et paraphé le dossier d'enquête publique ainsi que le registre d'enquête publique déposés en mairie de Montarnaud.

Enquête publique dématérialisée.

Un site internet dédié avec un registre dématérialisé accessible depuis le lien suivant, https://www.democratie-active.fr/revision-du-plu-de-montarnaud-enquete-publique/ , a été mis en place pour permettre au public de consulter le dossier d'enquête publique à partir du 20 janvier 2026 et de déposer ses observations pendant la durée de l'enquête publique du 6 février 2026 à 9h00 au lundi 9 mars 2026 à 17h00, inclus.

B.2. INFORMATION DU PUBLIC.

La publicité a été mise en place conformément à l'article R.123-11 du Code de l'environnement.

L'information et la sensibilisation du public à l'enquête ont été réalisées selon les modalités suivantes.

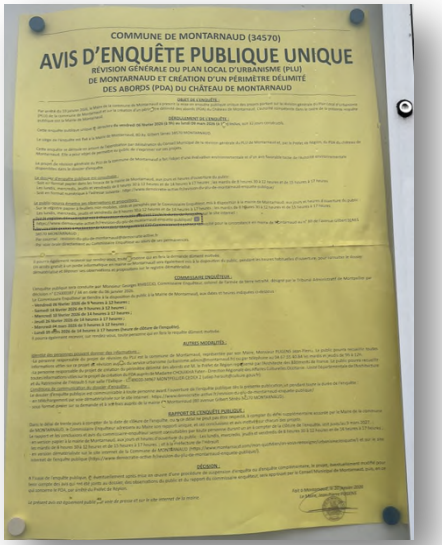
Publicité légale.

Dates de parution	Midi Libre	L'Hérault Juridique	Commentaire
1ère parution 15 jours au moins avant le début de l'enquête (06/02/2026)	22 janvier 2026	22 janvier 2026	
2ème parution Rappel dans les 8 premiers jours après le début de l'enquête	10 février 2026	12 février 2026	

Affichage de l'avis d'enquête publique.

L'avis d'enquête, conforme à l'article R.123-9 du code de l'environnement, a été affiché dans les différents points d'affichage de la commune.

Le certificats d'affichage du maire de Montarnaud est présenté en annexe.


COMMUNE DE MONTARNAUD (34570)

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE

RÉVISION GÉNÉRALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)
DE MONTARNAUD ET CRÉATION D'UN PÉRIMÈTRE DÉLIMITÉ
DES ABORDS (PDA) DU CHÂTEAU DE MONTARNAUD

Supports dématérialisés.

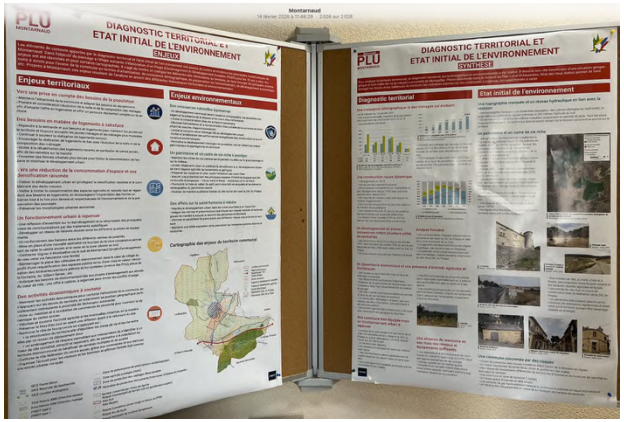
- Le site internet de la mairie permettait la consultation de l'Avis et de l'Arrêté de l'enquête publique.
- Il assurait les liens vers le dossier et le registre dématérialisés.
- Site internet de la mairie de Montarnaud : https://www.montarnaud.com/mon-quotidien/on-vous-renseigne/urbanisme/enquete/



Autres supports informatifs.

Le maire de Montarnaud a également publié l'avis d'enquête publique sur :

- Les réseaux sociaux, Facebook, Instagram, Panneau Pocket, le 22 janvier 2026 ;
- Les panneaux lumineux de la commune à compter du 22 janvier 2026 ;
- La newsletter de la commune le vendredi 23 janvier 2026.



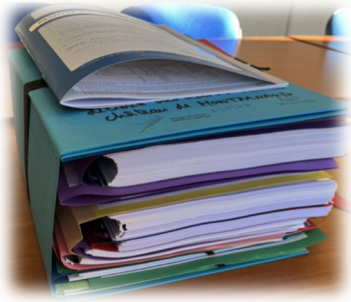
Une maquette du projet du PLU de Montarnaud était affiché dans le hall d'accueil de la mairie de Montarnaud avant et pendant toute la durée de l'enquête publique.

B.3. EXECUTION DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE.

L'enquête publique a été ouverte le vendredi 6 février à 9H00 et clôturée le lundi 9 mars 2026 à 17H00, soit pendant une durée de 32 jours consécutifs.

B.3.1. CONSULTATION DU DOSSIER D'ENQUÊTE PUBLIQUE.

B.3.1.1. CONSULTATION EN MAIRIE.

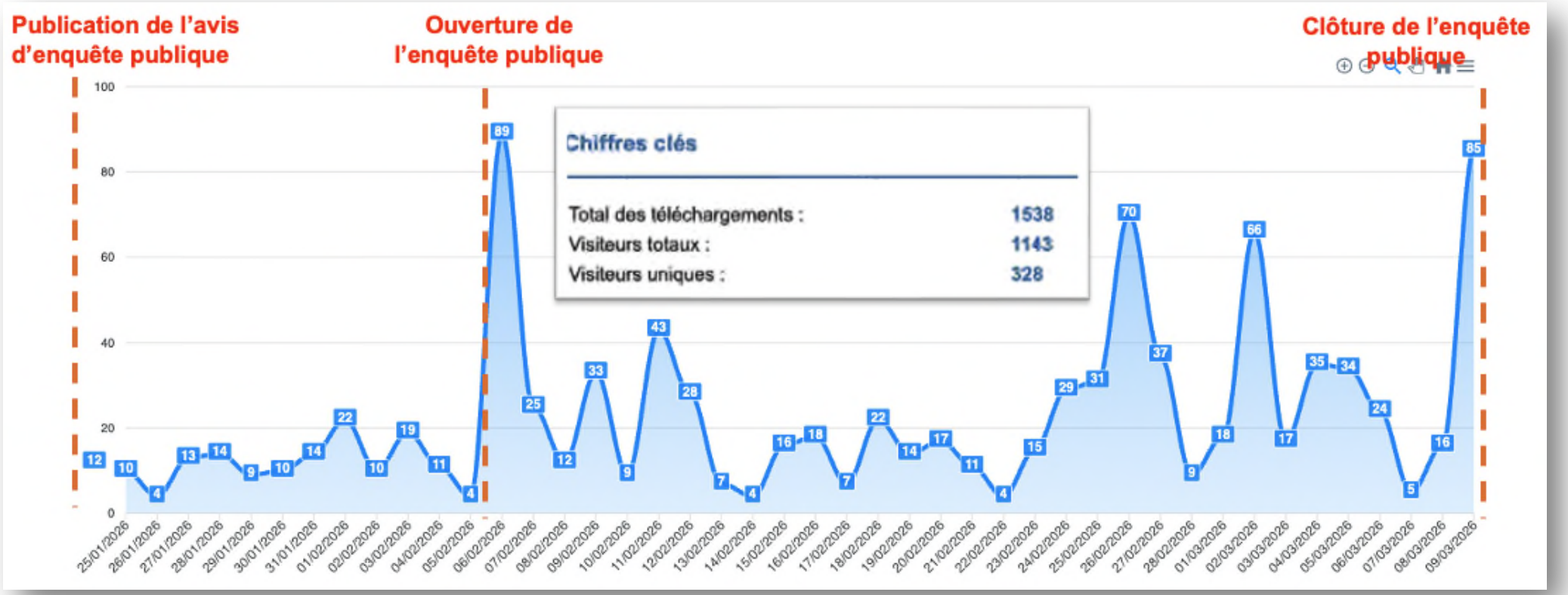


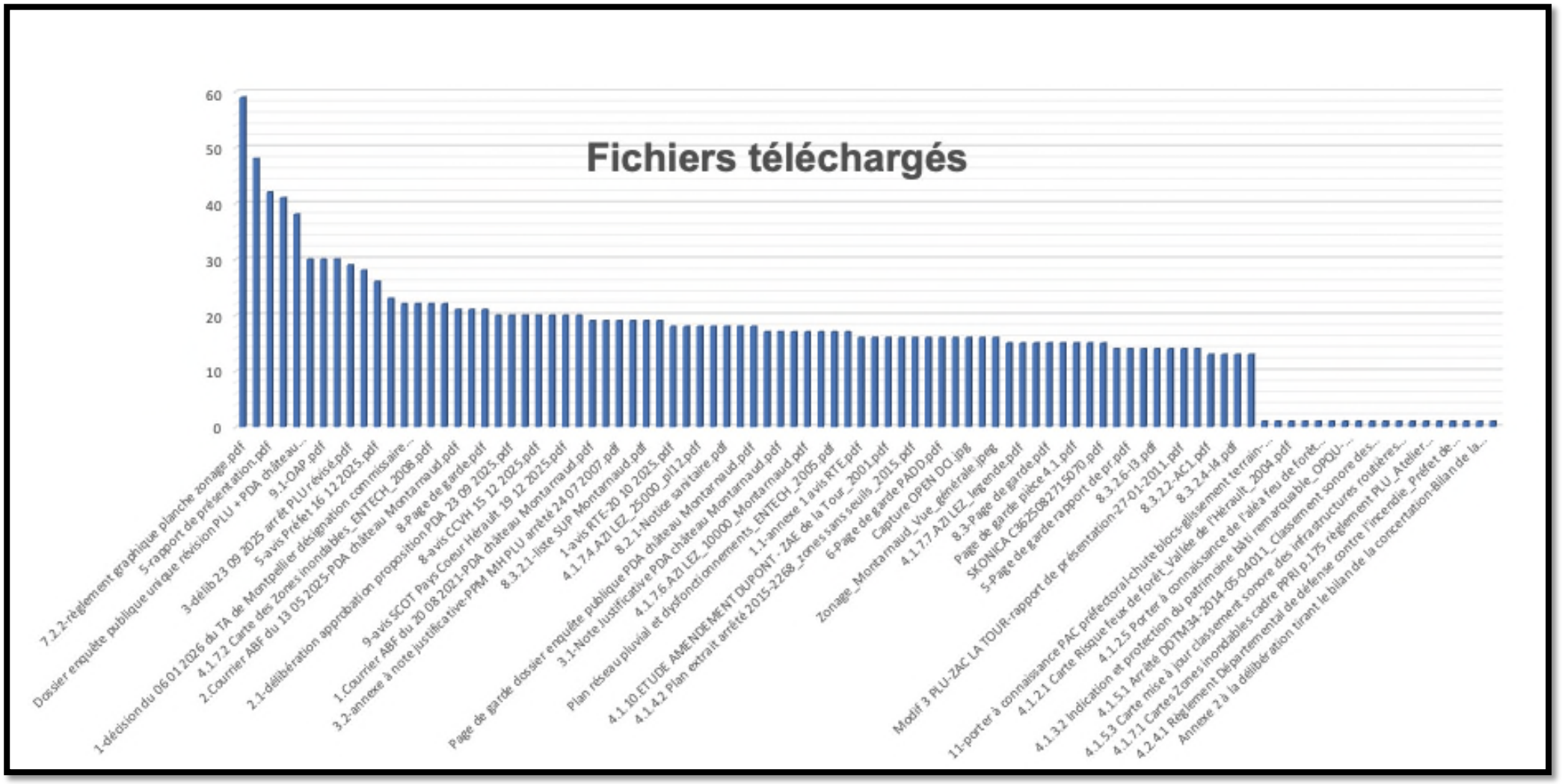
Le public a pu consulter le dossier d'enquête publique en mairie de Montarnaud (siège de l'enquête publique) dès le 22 janvier 2026, jour de publication de l'avis d'enquête publique.

Une nomenclature du contenu des pièces du dossier a été rédigée par la mairie de Montarnaud pour faciliter la lecture et la compréhension de ce dossier.

B.3.1.2. SITE INTERNET.

Le public a pu également consulter le dossier d'enquête publique depuis le 22 janvier 2026 et tout le long de la durée de l'enquête publique sur le site internet dédié : https://www.democratie-active.fr/revision-du-plu-de-montarnaud-enquete-publique/




Fichiers téléchargés
60
50
40
30
20
10
0
7.2.2-règlement graphique planche zonage.pdf
5-rapport de présentation.pdf
Dossier enquête publique unique révision PLU + PDA château...
9.1-OAP.pdf
3-délib 23 09 2025 arrêt PLU révisé.pdf
5-avis Préfet 16 12 2025.pdf
1-décision du 06 01 2026 du TA de Montpellier désignation commissaire...
4.1.7.2 Carte des Zones inondables_ENTECH_2008.pdf
2.Courrier ABF du 13 05 2025-PDA château Montarnaud.pdf
8-Page de garde.pdf
2.1-délibération approbation proposition PDA 23 09 2025.pdf
9-avis SCOT Pays Coeur Hérault 15 12 2025.pdf
1.Courrier ABF du 20 08 2021-PDA château Montarnaud.pdf
8-avis CCVH 15 12 2025.pdf
3.2-annexe à note justificative-PPRI MH PLU arrêté 24 07 2007.pdf
8.3.2.1-liste SUP Montarnaud.pdf
1-avis RTE-20 10 2025.pdf
4.1.7.4 AZI LEZ_25000_pl12.pdf
8.2.1-Notice sanitaire.pdf
Page de garde dossier enquête publique PDA château Montarnaud.pdf
3.1-Note justificative PDA château Montarnaud.pdf
4.1.7.6 AZI LEZ_ 10000_ Montarnaud.pdf
Plan réseau pluvial et dysfonctionnements_ ENTECH_2005.pdf
4.1.10.ETUDE AMENDEMENT DUPONT - ZAE de la Tour_2001.pdf
4.1.4.2 Plan extrait arrêté 2015-2268_zones sans seuils_2015.pdf
1.1-annexe 1 avis RTE.pdf
6-Page de garde PADD.pdf
Capture OPEN DCI.jpg
Zonage_Montarnaud_ Vue_générale.jpeg
4.1.7.7 AZI LEZ_ legende.pdf
8.3-Page de garde.pdf
Page de garde pièce 4.1.pdf
SKONICA C36250827150 70.pdf
5-Page de garde rapport de pr.pdf
Modif 3 PLU-ZAC LA TOUR-rapport de présentation-27-01-2011.pdf
8.3.2.6-I3.pdf
8.3.2.2-AC1.pdf
8.3.2.4-I4.pdf
11-porter à connaissance PAC préfectoral-chute blocs-glissement terrain-...
4.1.2.1 Carte Risque feux de forêt_Vallée de l'Hérault_2004.pdf
4.1.2.5 Porter à connaissance du patrimoine bâti remarquable_OPQU-...
4.1.3.2 Indication et protection du patrimoine bâti remarquable_OPQU-...
4.1.5.1 Arrêté DDTM34-2014-05-04011_Classement sonore des...
4.1.5.3 Carte mise à jour classement sonore des infrastructures routières...
4.1.7.1 Cartes Zones inondables cadre PPRI p.175 règlement PLU_Atelier...
4.2.4.1 Règlement Départemental de défense contre l'incendie_Préfet de...
Annexe 2 à la délibération tirant le bilan de la concertation-Bilan de la...

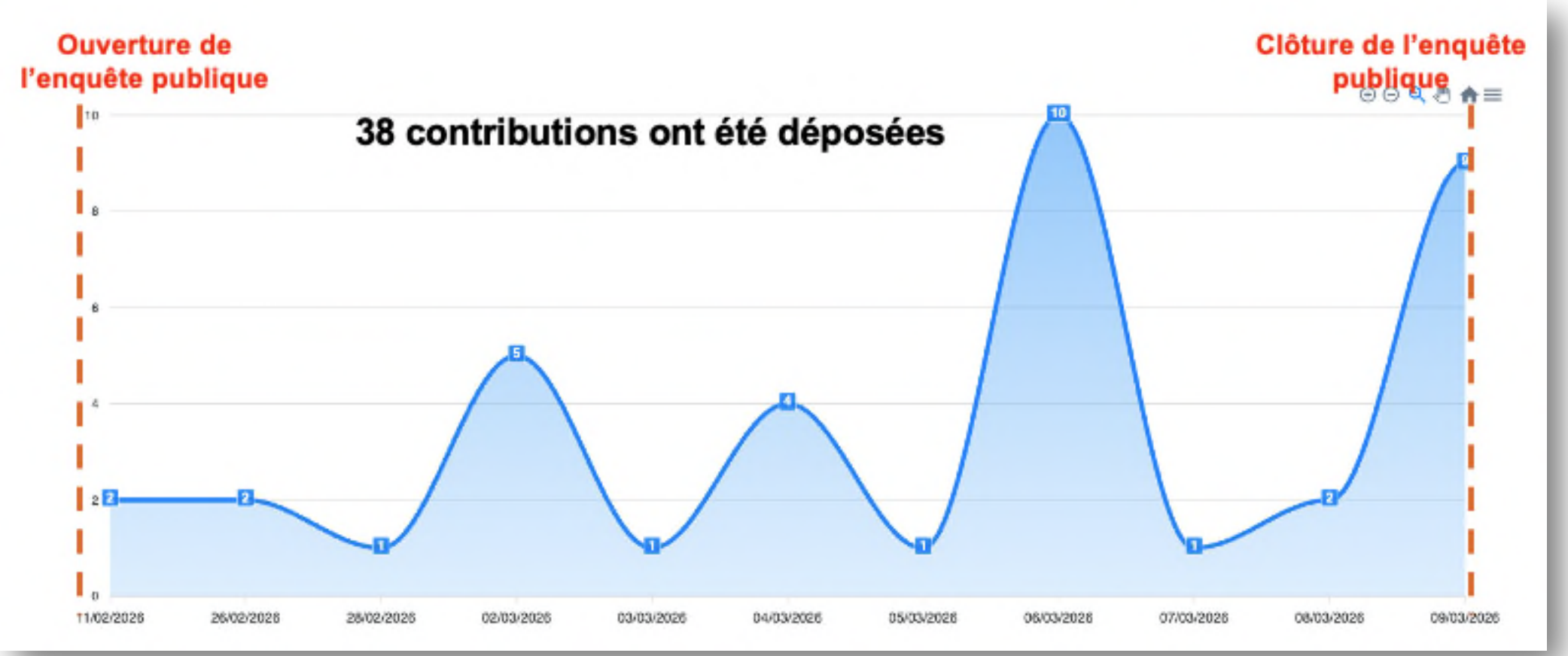
B.3.2. DÉPÔT DES CONTRIBUTIONS.

Le public a pu déposer ses contributions

- Sur le registre dématérialisé du site internet dédié ;
- Sur le registre d'enquête publique déposé en mairie de Montarnaud, des contributions, sous forme de pièces jointes, pouvaient également être annexées au registre d'enquête publique ;
- Par voie postale adressées au commissaire enquêteur en mairie de Montarnaud, 80, avenue Gilbert Sénès, 34570 MONTARNAU

B.3.2.1. REGISTRE DÉMATÉRIALISÉ.

Le public a pu déposer ses contributions sur le site internet dédié : https://www.democratie-active.fr/revision-du-plu-de-montarnaud-enquete-publique/ à partir du 6 février 2026, 9H00, jusqu'au 9 mars 2026, 17H00.



Identification des contributeurs sur le site internet

NOM	NOMBRE DE DÉPOSITIONS
ABOUTAYEB	1
ALET	1
BAELE	1
BEN MOUMEN	1
BOUYSSOU	1
DE ROSA	4
DELECOUR	2
DUHIL de BENAZE (Avocat)	2
EICHRODT	1

NOM	NOMBRE DE DÉPOSITIONS
FAURE	1
FOURCROY	1
GIRARD	3
GRAS (Avocat)	4
JOLLY	2
LEDOUX	1
MAACHI	1
MARTINEZ	1
MEYRIEU	1

NOM	NOMBRE DE DÉPOSITIONS
OULFARSI	1
PLANTEROSE	1
PREVOST	1
RIXTE	1
SAHARI	1
SAMSON	1
SIMON	1
ANONYME	2
Total général	38

B.3.2.2. REGISTRE D'ENQUÊTE PUBLIQUE.

Le public a pu déposer ses contributions sur le registre d'enquête publique déposé à la mairie de Montarnaud à partir du 6 février 2026, 9H00, jusqu'au 9 mars 2026, 17H00.

12 personnes ont déposé une contribution dans le registre d'enquête publique.

DATE	NOM Prénom
18/02/2026	**BRU Régis**
18/02/2026	**DEL LITTO Julien**
18/02/2026	**FOURNIER Jacky**
26/02/2026	**GIRARD Laurence**
26/02/2026	**RIXTE Samuel**
26/02/2026	**MOUYSSET David**

26/02/2026	**LEDOUX Jérôme**
04/03/2026	**FAURE Emmanuel**
09/03/2026	**KHALIL Djemal**
09/03/2026	**LAPOUJADE Christophe**
09/03/2026	**DURAND Anne**
09/03/2026	**ROUXEL Fabien, Architecte**

B.3.2.3. COURRIERS ET PIÈCES JOINTES.

Les contributions pouvaient être adressées par voie postale au commissaire enquêteur en mairie de Montarnaud, 80, avenue Gilbert Sénès, 34570 MONTARNAUD. Des contributions, sous forme de pièces jointes, pouvaient également être annexées au registre d'enquête publique.

17 pièces et courriers ont été reçus et enregistrés dans le registre d'enquête publique.

NUMERO	DATE	NOM Prénom	OBSERVATIONS
1	18/02/2026	BRU Régis	
2	18/02/2026	DEL LITTO Julien	
3	18/02/2026	FOURNIER Jacky	
4	26/02/2026	PÉLAQUIER Élie	
5	26/02/2026	Anonyme	
6	26/02/2026	GIRARD Laurence	
7	26/02/2026	GIRARD Laurence	Dossier CGCB Avocats & Associés
8	26/02/2026	RIXTE Samuel	
9	26/02/2026	RIXTE Samuel	
10	26/02/2026	LEDOUX Jérôme	
11	04/03/2026	FAURE Emmanuel	
12	09/03/2026	SOLE Adolphe	Dossier CGCB Avocats & Associés LR 2C192 813 3620 8
13	09/03/2026	Consorts BRU & RIXTE	Dossier CGCB Avocats & Associés LR 2C192 813 3621 5
14	09/03/2026	DEL LITTO Julien	Avocat Louis DUHIL de BÉNAZÉ
15	09/03/2026	Société HP Aménagement RAMBIER	Avocat Sylvain ALET
16	09/03/2026	JULLIAN Hugo	Padel Club de Montarnaud
17	09/03/2026	Famille DONN-BYRNE-DESSAGNE	

B.3.2.4. TOTAL DES CONTRIBUTIONS.

Registre dématérialisé	Registre d'enquête publique	Courriers	Total
38	12	17	67[2]

[2] Des contributeurs ont déposé leurs observations à la fois sur les registres et par courriers.

B.3.3. PERMANENCES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR.

Le commissaire enquêteur a tenu 6 permanences en mairie de Montarnaud, 80 avenue Gilbert Sénès – 34570 MONTARNAUD, aux jours et heures suivants :

1. Vendredi 06 février 2026 de 9 heures à 12 heures ; 4 personnes.
2. Samedi 14 février 2026 de 9 heures à 12 heures ; 0 personnes.
3. Mercredi 18 février 2026 de 14 heures à 17 heures ; 5 personnes
4. Jeudi 26 février 2026 de 14 heures à 17 heures ; 13 personnes
5. Mercredi 04 mars 2026 de 9 heures à 12 heures ; 4 personnes
6. Lundi 09 mars 2026 de 14 heures à 17 heures (clôture de l'enquête) ; 10 personnes.

Au cours de ces permanences le commissaire enquêteur a reçu 36 personnes.

DATE	NOM	PRÉNOM
06/02/2026	REYMOND	Muriel
	WEYDMANN	Nathalie
	FOURNIER	Jacky
	BOUYSSOU	Valéry
18/02/2026	BRU	Frédéric
	BRU	Régis
	DEL LITTO	Julien
	DEL LITTO	Élisabeth
	FOURNIER	Jacky
26/02/2026	GIRARD	Laurence
	RIXE	Samuel
	SIMON	Guilhem
	MOUYSSET	David
	MOUYSSET	Joseph
	ABOUTAYB	Rachid
	LEDOUX	Jérôme
	SOLÉ	Adolphe
	SOLÉ	Josette

DATE	NOM	PRÉNOM
26/02/2026	DESSAGNE	Laurat -May
	OASAD	Abdelmajid
	OULFARSI	Mohamed
	TERRAILLON	Denis
04/03/2026	FAURE	Emmanuel
	DE ROSA	Jérémie
	MENZAGHI	Valentin
	COQUELET	Stéphane
09/03/2026	LAPOUJADE	Christophe
	KHALIL	Karim
	DEL LITTO	Julien
	DEL LITTO	Élisabeth
	DEL LITTO	Hortense
	DURAND	Anne
	ABOUTAYB	Fatima
	ALET	Sylvain
	RAMIS	Anthony
	ROUXEL	Fabien

B.4. CLÔTURE DE L'ENQUETE PUBLIQUE.

Le 9 mars 2026 à 17h00 le commissaire enquêteur a clôturé et récupéré le registre d'enquête publique déposé en mairie de Montarnaud ainsi que les courriers adressés en mairie de Montarnaud. Le dépôt des observations sur le registre dématérialisé a également été clôturé le 9 mars 2026 à 17h00.

Le 15 mars 2026, le commissaire enquêteur a adressé par message électronique son procès-verbal de synthèse des observations du public et des personnes publiques associées (PPA) à Monsieur Jean-Pierre PUGENS, Maire de Montarnaud en lui demandant de lui remettre son mémoire en réponse le jeudi 2 avril 2026, au cours d'une réunion en mairie de Montarnaud.

Le 16 mars 2026, Monsieur Jean-Pierre PUGENS, a fait savoir au commissaire enquêteur, suite au résultat des élections municipales du 15 mars 2026, qu'une nouvelle équipe municipale avait été élue pour administrer la commune de Montarnaud et que dans ce cas, il appartenait à cette nouvelle équipe de répondre au procès-verbal de synthèse des observations du public et des PPA.

Le 25 mars 2026, le commissaire enquêteur a rencontré le nouveau maire de Montarnaud, Monsieur Denis TERRAILLON, au cours d'une réunion en mairie de Montarnaud. 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, ont également participé à cette réunion au cours de laquelle les nouvelles modalités de la remise du mémoire en réponse au commissaire enquêteur ont été définies. 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, a adressé au commissaire enquêteur 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.

C. ANALYSE DES AVIS ET DES OBSERVATIONS.

Il est analysé ci-après les avis et les observations :

1. De la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Occitanie.
2. Des personnes publiques associées, des collectivités territoriales et des élus.
3. Du public et du mémoire en réponse du maître d'ouvrage.

C.1. OBSERVATION DE LA MISSION RÉGIONALE D'AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE OCCITANIE.

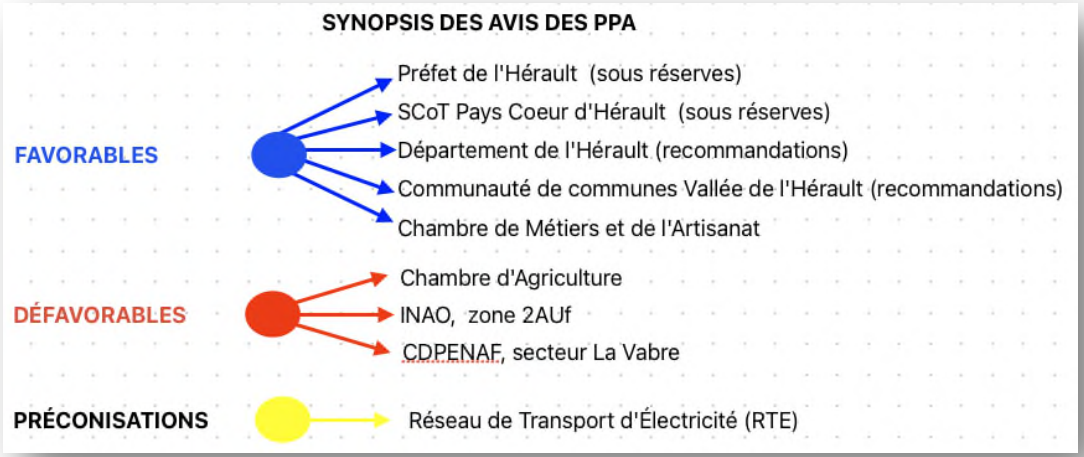
Le 29 septembre 2025, la DREAL Occitanie, service d'appui à la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe), a reçu un courrier de la commune de Montarnaud qui sollicitait l'avis de la MRAe sur le projet de révision générale de son PLU au titre des articles R 104-21 et suivants du Code d'urbanisme relatifs à la procédure d'évaluation environnementale d'un document d'urbanisme.

Par une note d'information en date du 30 décembre 2025, référencée N° saisine ; 006339/A PP, la MRAe indique 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).

Cette information a été portée à la connaissance du public lors de l'enquête publique et elle figurait sur le portail de l'autorité environnementale.

C.2. AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES ET DES COLLECTIVITES TERRITORIALES.

Les avis émis par les services officiels sur le projet de révision du PLU de Montarnaud font apparaître des points de blocage majeurs, notamment de la part de la Chambre d'Agriculture et de l'Institut National de l'Origine et de la Qualité (INAO) qui ont émis un avis défavorable tandis que le Préfet de l'Hérault et le SCoT Cœur d'Hérault ont assorti leur avis favorable de réserves importantes.



C.2.1. AVIS DU PRÉFET DE L'HÉRAULT.

Les principales réserves émises par le Préfet dans son avis sur le projet de PLU de Montarnaud portent sur la cohérence démographique, la consommation foncière, la gestion de l'eau et la sécurité juridique du document.

AVIS DU PRÉFET DE L'HÉRAULT	RÉPONSES DU MAIRE DE MONTARNAUD	COMMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR
1. PADD : Consommation foncière : De telles différences ne peuvent être assimilées à un simple ajustement au regard des données chiffrées actualisées à 2025 mais auraient dû faire l'objet d'un nouveau débat. Elles sont de nature à entraîner une fragilité juridique du PLU. En conséquence, le projet démographique sera rectifié pour correspondre au PADD débattu en 2023, et les autres pièces du PLU également corrigées en conséquence.	**La commune souhaite revenir au PADD débattu de 2023, sans le modifier.** Les changements entre le PADD débattu de 2023 et celui arrêté en 2025 portaient uniquement sur : - La mise à jour des chiffres INSEE avec le recensement de 2022 (au lieu de 2018 dans le PADD de 2023) - Passage de 300 (en 2023) à 285 logements nécessaires en 2025 - Passage de 120 (en 2023) à 90 logements en potentiel foncier en 2025 - Surfaces consommées : intégration d'erreur matérielle sur la surface du secteur des Pouses (dans le PADD de 2023 était non comptabilisé le bassin de rétention, épaississement jusqu'à la route, intégration de la zone de 5 logements de l'autre côté de la montée des Pouses) : passage de 1,97 ha en 2023 à 2,9 ha en 2025 - La zone de Lavabre correspondait à une zone AU du PLU en vigueur. Ajout dans la consommation du projet de padel privé et d'un lieu de culte sur le site de La Vabre : environ 1,07 ha dans le PADD de 2025. - Ajout du projet d'aménagement d'un poste de stockage d'énergie (STECAL Npv) qui rentre dans la consommation d'espace de la commune : environ 0,96 ha **Pas de changement au niveau des cartes entre le PADD de 2023 et celui de 2025.** Une économie générale du PADD respectée vis-à-vis du quota de logements : Le différentiel de 15 logements nécessaires ne remet pas en cause l'économie générale du PADD. Le différentiel de 30 logements en potentiel foncier peut s'expliquer par les opérations réalisées.	Je note que le maire de Montarnaud a produit un mémoire en réponse détaillé pour répondre point par point aux observations du Préfet de l'Hérault sur le projet de PLU. De manière générale, la commune accepte la quasi-totalité des demandes de modification pour sécuriser juridiquement le document. **Principaux axes de la réponse du maire.** 1. Stratégie de développement et consommation foncière : • Retour au PADD de 2023, pour éviter toute fragilité juridique liée à l'absence d'un nouveau débat, le maire décide de revenir strictement au Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) débattu en 2023, annulant les ajustements de 2025 ; • Calcul des surfaces, la commune accepte de recalculer la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF). Le total est porté à environ 21,09 ha, ce qui reste compatible avec le quota du SCoT (21 ha pour l'habitat et les équipements) car une partie concerne la zone d'activité intercommunale ;
2. Justification de la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers (ENAF) - habitat : la commune de Montarnaud a consommé 8,7 ha en extension urbaine entre 2018 et 2024 et prévoit 2,9 ha	Dans le PADD débattu en 2023, la consommation d'espace était la suivante : . 1,97 ha pour le secteur des Pouses	

AVIS DU PRÉFET DE L'HÉRAULT	RÉPONSES DU MAIRE DE MONTARNAUD	COMMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR
en extension, soit une consummation totale de 11,6 ha. Il appartient au PLU de justifier de sa compatibilité avec le SCoT sur le plan de la consommation d'ENAF pour l'habitat, en lien avec le PLU de Saint-André-de-Sangonis, - éco : . 2AUf : Le projet d'extension de la zone d'activité économique (ZAE) de la Tour n'est pas comptabilisé dans la consommation d'ENAF du PLU. Son inscription dans le plan de zonage impose de la comptabiliser dès à présent dans la consommation d'espaces prévisionnelle du PLU (6,11 ha). . 3AUg : Ces zones (1,59 ha) doivent ainsi être·comptabilisées dans l'enveloppe allouée par le SCoT pour l'activité économique. - équipements : les prévision de consummation d'ENAF sélèvent à 2,94 ha. comptabiliser dans cette rubrique le projet de salle de culte de la zone 3AUg en plus de la zone 2AUe et du secteur de taille et de capacité limitées (STECAL). => Ainsi la consommation d'ENAF totale du PLU s'établit autour de 22 ha et non 14,98 ha comme le mentionne le rapport de présentation. En conséquence le rapport de présentation doit être corrigé et complété également par la démonstration de la méthode utilisée pour établir les possibilités de consommation d'ENAF en compatibilité avec le SCoT. Il convient d'afficher également dans le PLU qu'il n'y aura pas de nouvelles consommations possibles pour l'habitat et les équipements collectifs jusqu'en 2040.——	. 8,57 ha pour finaliser l'urbanisation du sud de la ZAC du Pradas . 4,5 ha pour l'extension de la Tour est d'environ 4,5 ha. **=> la consommation d'ENAF du PADD de 2023 est de l'ordre de 15 ha.** Depuis le projet a été affiné et les consommations ont été revus légèrement. Le total des consommations est le suivant : . **2,9 ha** pour le secteur des Pouses (dans le PADD de 2023 était non comptabilisé le bassin de rétention, épaississement jusqu'à la route, intégration de la zone de 5 logements de l'autre côté de la montée des Pouses) passage de 1,97 ha en 2023 à 2,9 ha en 2025 . **8,57 ha** pour finaliser l'urbanisation du sud de la ZAC du Pradas . **1,48 ha** pour le projet d'équipements publics sur le secteur Lucie Aubrac . **7,18 ha** en consommation intercommunale pour la zone d'extension de la Tour (2AUf) **. 0,96 ha** pour le projet d'aménagement d'un poste de stockage d'énergie (STECAL Npv) **=> En comptabilisant ces éléments, la consommation d'ENAF totale du PLU s'établit en effet autour de 21,09 ha (dont 7,18 ha en consommation intercommunale) et non 14,98 ha** comme le mentionne le rapport de présentation du PLU arrêté. **En conséquence le rapport de présentation sera corrigé et complété également par la démonstration de la méthode utilisée pour établir les possibilités de consommation d'ENAF en compatibilité avec le SCoT.** Le projet de PLU est compatible avec le SCoT (21 ha maximum à répartir entre Saint-André-de-Sangonis et Montarnaud entre 2018 et 2040 : d'ici 2040 Montarnaud consommera 13,91 ha d'ENAF communal et 7,18 d'ENAF intercommunale (non comptabilisé pour la compatibilité avec le SCoT). Il a été inscrit dans le PLU qu'il n'y aura pas de nouvelles consommations possibles pour l'habitat et les équipements collectifs jusqu'en 2040.	• Engagement de fin de consommation, le PLU affichera désormais qu'aucune nouvelle consommation pour l'habitat ou les équipements ne sera possible jusqu'en 2040. 2. Gestion de la ressource en eau : • Moratoire et restrictions, le maire accepte d'intégrer dans le règlement la possibilité de refuser tout permis de construire en cas d'insuffisance de la ressource en eau potable ; • Transparence, les modalités du moratoire et le nombre de logements encore autorisables avant la mise en service du nouveau captage seront précisés, bien que la commune ne souhaite pas s'engager sur une date précise pour les travaux qui dépendent de la communauté de communes. 3. Risques et environnement : • Inondations et incendies, le maire accepte de simplifier et clarifier la cartographie des risques (PPRi, AZI) et d'instaurer des zones de protection de 20 mètres le long des cours d'eau. Concernant le risque incendie, un bilan des équipements de défense et un échéancier de travaux seront ajoutés ; • Biodiversité, le rapport de présentation sera complété par une analyse approfondie des impacts sur les espèces

AVIS DU PRÉFET DE L'HÉRAULT	RÉPONSES DU MAIRE DE MONTARNAUD	COMMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR
	Il sera écrit une nouvelle fois dans le rapport de présentation qu'il n'y aura plus rien en consommation jusqu'en 2040. Il sera amélioré la clarté des explications et justifications des consommations passées et futures. **Enfin, il est à noter qu'entre le PLU en vigueur et le PLU arrêté, les secteurs d'urbanisation future (AU) ont fortement diminué : passage 158,78 dans le PLU en vigueur à 58,51 ha dans le PLU révisé soit une diminution de 100 ha. Les zone AU ont soit été intégrées en zone U (une vingtaine d'hectare) et soit supprimées (environ 80 ha, rendu en A ou N). Cf. tableau page 465 du rapport de présentation.**	protégées (comme l'aigle de Bonelli) et les sites Natura 2000. 4. Ajustements réglementaires et techniques : • Patrimoine, le "cahier de recommandations architecturales" devient un "Cahier de prescriptions architecturales" opposable et obligatoire ; • Zones d'activités, la zone 3AUg (La Vabre) est supprimée et fusionnée avec la zone 2AUf (extension de la Tour) pour rester cohérent avec le projet d'extension économique et le PADD de 2023 ; • Assainissement, la commune s'engage à vérifier la capacité de la station d'épuration et à harmoniser les règles de raccordement et d'assainissement individuel. Enfin, le maire s'engage à effectuer une relecture complète de l'ensemble des pièces pour corriger les erreurs matérielles et les incohérences résiduelles signalées.
3. Adéquation besoins/ressources et gestion de l'eau potable Rapport de présentation et les annexes sanitaires : Les annexes sanitaires du PLU mentionnent une convention applicable jusqu'en 2024. Cette convention ayant été renouvelée, il convient de rajouter dans les annexes la convention 2025-2030. Cependant le PLU ne mentionne pas quelles sont les dispositions prévues pour assurer l'adéquation besoins/ressources en eau potable jusqu'à la mise en service du nouveau captage et la révision de la convention d'achat d'eau entre les deux communautés de communes. En conséquence, les modalités de ce moratoire devront être précisées dans le PLU (annexes sanitaires et rapport de présentation). Les documents doivent mentionner le nombre de nouvelles habitations pouvant encore être autorisées sur la commune jusqu'à la mise en service du nouveau captage et la révision de la convention d'achat d'eau entre les deux communautés de communes. Règlement des zones U, 1AU, 2 AU et 3AU : Il convient de rajouter en préambule du règlement de ces zones que tout permis de construire pourra être refusé, en application de l'article R. 111-2 du Code de l'urbanisme (atteinte à la salubrité publique), en cas d'insuffisance de la ressource en eau potable.	Rapport de présentation et les annexes sanitaires : - Il sera rajouté dans les annexes la convention 2025-2030. Les modalités du moratoire seront précisées dans le PLU (annexes sanitaires et rapport de présentation). Les documents mentionneront le nombre de nouvelles habitations pouvant encore être autorisées sur la commune jusqu'à la mise en service du nouveau captage et la révision de la convention d'achat d'eau entre les deux communautés de communes. La CCVH a répondu sur ce point, la commune prend en compte les travaux mais ne préfère pas indiquer d'année concernant le nouveau forage, cela engagerait trop la commune alors que c'est de la compétence et financement CCVH et que le planning reste prévisionnel, Règlement des zones U, 1AU, 2 AU et 3AU : Il sera rajouté en préambule du règlement de ces zones que tout permis de construire pourra être refusé, en application de l'article R. 111-2 du Code de l'urbanisme (atteinte à la salubrité publique), en cas d'insuffisance de la ressource en eau potable.	
4. STECAL NPV : les dispositions réglementaires du STECAL devront définir les prescriptions et mesures de prévention afin de limiter l'impact du projet sur le risque feu de forêt induit et subi.	**4. STECAL NPV :** En se basant sur l'étude feu réalisée, il sera précisé dans le rapport de présentation que des mesures et prescriptions concernant le risque feu vont être prises, notamment en matière de citerne et OLD.	

AVIS DU PRÉFET DE L'HÉRAULT	RÉPONSES DU MAIRE DE MONTARNAUD	COMMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR
	Bien que n'étant pas identifié au PADD 2023, ce projet répond à ses enjeux de sécurisation de l'approvisionnement électrique, et d'adaptation des réseaux aux besoins.	
5. Risques : le préambule de chaque zone soumise à un risque ou une nuisance doit renvoyer de manière plus explicite aux articles des dispositions générales qui détaillent les prescriptions et contraintes relatives à ces risques et nuisances. - Risque inondation : . Les dispositions générales du règlement (article 12) ne mentionnent pas les prescriptions et contraintes s'appliquant dans les zones inondables de l'atlas des zones inondables (AZI). Elles doivent être rajoutées. . L'inconstructibilité est la règle mais, en zone urbaine déjà bâtie, un "règlement type" de la zone rouge du PPRI peut être préconisé. . les différentes règles de reculk par rapport aux cours d'eau doivent être simplifiées pour une meilleure lisibilité du règlement. . Le règlement du PLU doit également mentionner clairement qu'en cas de contradiction entre le règlement du PLU et celui du PPRI, le règlement le plus contraignant s'applique. **Règlement graphique :** La délimitation des zones soumises au risque inondation est peu claire tant sur les plans de zonage que sur la carte des contraintes. mentionner sur le plan de zonage uniquement l'emprise maximale des zones inondables, notamment dans la partie est de la zone 2AUe et préciser dans une carte spécifique « risque inondation» le détail des différentes zones inondables. La légende de ces plans doit mentionner que le report de l'emprise du PPRI est indicatif car, en cas de divergence, seul le dossier original« papier» de PPRI est opposable. Par ailleurs, la bande non aedificandi de 20 mètres de précaution située de part et d'autre de l'axe des ruisseaux ne doit pas figurer sur les ruisseaux étudiés par l'AZI (ou le PPRI) mais seulement sur ceux qui n'ont fait l'objet d'aucune étude.	**5. Risques :** Le préambule de chaque zone soumise à un risque ou une nuisance renverra de manière plus explicite aux articles des dispositions générales qui détaillent les prescriptions et contraintes relatives à ces risques et nuisances. **- Risque inondation :** 1) Sur la carte de zonage, cela sera simplifié en mettant uniquement l'emprise « risque inondation » en indiquant de se référer à la carte Risque et contraintes Carte Risques et contraintes : cette carte comprendra le détail du risque inondation à savoir : ○ PPRi ○ Bande non aedificandi de 10 m de part et d'autre des ruisseaux n'ayant pas fait l'objet d'une étude hydraulique spécifique et non étudiés par le PPRi ○ Une zone de protection des inondations de 20 mètres, non constructible et non remblayable, est instaurée de part et d'autre de l'axe des cours d'eau repérés sur les documents graphiques (cours d'eau permanents et temporaires non étudiés par le PPRI ou l'AZI) afin de préserver l'écoulement de l'eau et la stabilité des berges. Ce recul pourra être adapté sur la base d'une étude hydraulique de la crue de référence établie à l'échelle du bassin versant du ruisseau considéré, sans toutefois être inférieure à 10 mètres au droit des berges. Le Service Urbanisme de la commune précise que cela permettra d'être cohérent avec la bande incompressible de 10 m de part et d'autre des cours d'eau non étudiés spécifiquement imposée par le PPRI lui-même) En l'absence d'étude, la zone non aedificandi de 20 mètres sera maintenue de part et d'autre de l'axe des cours d'eau 2) En ce qui concerne le règlement graphique : Il sera inscrit que la légende du PPRI est indicatif car, en cas	

AVIS DU PRÉFET DE L'HÉRAULT	RÉPONSES DU MAIRE DE MONTARNAUD	COMMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR
À la page 249 du rapport de présentation, il convient de préciser que le PPRI a été approuvé le 9 avril 2004 et modifié le 19/12/2011. Le plan de gestion du risque inondation (PGRI) est cité de manière correcte dans le rapport de présentation mais il convient de mentionner également la stratégie locale de gestion des risques d'inondation (SLGRI) des bassins Lez-Mosson ainsi que le programme d'action de prévention des inondations (PAPI) du Lez.	de divergence, seul le dossier original « papier » de PPRI est opposable. 3) En ce qui concerne le rapport de présentation : À la page 249 du rapport de présentation, il sera précisé que le PPRI révisé a été approuvé le 9 avril 2004 et modifié le 19/12/2011. Il sera mentionné également la stratégie locale de gestion des risques d'inondation (SLGRI) des bassins Lez-Mosson ainsi que le programme d'action de prévention des inondations (PAPI) du Lez.	
- Risque feu de forêt : . Il convient de dresser un bilan des équipements de défense existants (voiries, hydrants, ressources en eau, OLD). . Dans l'hypothèse où des points de blocage existeraient (rétrécissement de voirie, absence de possibilité de faire demi-tour...), le rapport de présentation du PLU doit préciser l'échéancier des travaux à réaliser. . Dans l'OAP « secteur des Pouses » : Il convient de rappeler dans cette OAP la contrainte liée à la proximité du boisement à .l'ouest et de préciser les mesures préventives fixées (préciser l'interface aménagée). Dans les annexes : la cartographie de l'aléa feu de forêt jointe à la notice du porter à connaissance doit être reproduite de manière plus lisible et conforme à l'original sur un plan spécifique.	**- Risque feu de forêt :** . Il sera dressé un bilan des équipements de défense existants (voiries, hydrants, ressources en eau, OLD). . Dans l'hypothèse où des points de blocage existeraient (rétrécissement de voirie, absence de possibilité de faire demi-tour...), le rapport de présentation du PLU précisera l'échéancier des travaux à réaliser. . Dans l'OAP « secteur des Pouses » : il sera rappelé dans cette OAP la contrainte liée à la proximité du boisement à l'ouest et sera précisé les mesures préventives fixées (préciser l'interface aménagée). Dans les annexes : la cartographie de l'aléa feu de forêt jointe à la notice du porter à connaissance sera reproduite de manière plus lisible et conforme à l'original sur un plan spécifique.	
- Autres risques Dans le rapport de présentation à la page 245 de l'état initial de l'environnement (EIE), il convient de préciser que le niveau de risque global chute de blocs est faible sur la commune, pour minimiser la problématique. Concernant le risque sismique, il convient de rajouter au paragraphe les dispositions préventives ou les mentionner en annexe au PLU. Les risques radon et tempête doivent également être mentionnés ainsi que les préconisations qui y sont associées.	**- Autres risques** Dans le rapport de présentation à la page 245 de l'état initial de l'environnement (EIE), il sera précisé que le niveau de risque global chute de blocs est faible sur la commune, pour minimiser la problématique. Concernant le risque sismique, il sera rajouté au paragraphe les dispositions préventives ou les mentionner en annexe au PLU. Les risques radon et tempête seront également mentionnés ainsi que les préconisations qui y sont associées.	
6. Assainissement : - Les articles des différentes zones du règlement relatifs à l'assainissement des constructions doivent être davantage harmonisés, notamment pour les zones US et 2AU.	**6. Assainissement :** - Les articles des différentes zones du règlement relatifs à l'assainissement des constructions seront davantage harmonisés, notamment pour les zones US et 2AU. L'obligation	

AVIS DU PRÉFET DE L'HÉRAULT	RÉPONSES DU MAIRE DE MONTARNAUD	COMMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR
L'obligation de raccordement au réseau public doit être précisée de manière plus explicite. il convient de préciser quels sont les dispositifs d'assainissement individuel préconisés. - Dans les secteurs en assainissement individuel, le règlement de chaque zone doit spécifier quels sont les rejets autorisés selon le type d'eaux usées (domestiques, etc). - il convient de préciser également les règles d'évacuation des eaux de piscines. - La capacité de la station d'épuration doit être vérifiée. En effet, la page 147 du rapport de présentation mentionne qu'elle a une capacité nominale de 7 500 équivalents/habitants, et le schéma directeur d'assainissement 7 200. Le paragraphe doit également être complété en précisant la capacité nominale résiduelle, la moyenne et la plus haute des charges entrantes constatées. - Le paragraphe concernant l'assainissement non collectif est succinct. Il doit donc être complété par l'évaluation du nombre d'assainissements non collectifs existants sur la commune, les dates des contrôles, le taux d'assainissements non conformes et les préconisations pour réduire ce taux de non-conformité.	de raccordement au réseau public sera précisée de manière plus explicite. Il sera précisé quels sont les dispositifs d'assainissement individuel préconisés. - Dans les secteurs en assainissement individuel, le règlement de chaque zone spécifiera quels sont les rejets autorisés selon le type d'eaux usées (domestiques, etc). - Il sera précisé également les règles d'évacuation des eaux de piscines. - La capacité de la station d'épuration sera vérifiée. Le paragraphe sera également complété en précisant la capacité nominale résiduelle, la moyenne et la plus haute des charges entrantes constatées. - Le paragraphe concernant l'assainissement non collectif sera complété par l'évaluation du nombre d'assainissements non collectifs existants sur la commune, les dates des contrôles, le taux d'assainissements non conformes et les préconisations pour réduire ce taux de non-conformité.	
7. Gestion des eaux pluviales et prise en compte des zones humides et milieux aquatiques : . Les données sur les masses d'eau sont à mettre à jour dans le rapport de présentation.	**7. Gestion des eaux pluviales et prise en compte des zones humides et milieux aquatiques :** . Les données sur les masses d'eau seront mises à jour dans le rapport de présentation.	
8. Prise en compte des enjeux environnementaux : Il manque en effet une analyse sur les espèces bénéficiant d'un plan national d'action (PNA) qui constituent des enjeux majeurs (aigle de Bonelli), très forts (lézard Ocellé, pie-grièche méridionale, émyde-lépreuse, pélobate cultripède, minioptère de Schreibers) et forts (faucon crécerellette, circaète Jean le Blanc, psammodrome d'Edwards, grand rhinolophe, triton marbré, oedicnème criard, magicienne dentelée, archiptère languedocienne...), ainsi que sur leurs habitats (menthe des cerfs, luzerne à fleurs unilatérales, messicoles, salicaire à trois bractées). En ce qui concerne l'incidence du PLU au regard des sites Natura 2000, l'étude précise que les évolutions du PLU n'impactent pas les sites Natura 2000 situés sur la	**8. Prise en compte des enjeux environnementaux** : Il manque en effet une analyse sur les espèces bénéficiant d'un plan national d'action (PNA) qui constituent des enjeux majeurs (aigle de Bonelli), très forts (lézard Ocellé, pie-grièche méridionale, émyde-lépreuse, pélobate cultripède, minioptère de Schreibers) et forts (faucon crécerellette, circaète Jean le Blanc, psammodrome d'Edwards, grand rhinolophe, triton marbré, oedicnème criard, magicienne dentelée, archiptère languedocienne...), ainsi que sur leurs habitats (menthe des cerfs, luzerne à fleurs unilatérales, messicoles, salicaire à trois bractées). Cela sera complété dans le rapport de présentation. En ce qui concerne l'incidence du PLU au regard des sites Natura 2000, il sera détaillé les impacts bruts et résiduels sur les espèces potentiellement présentes ainsi que les mesures prises	

AVIS DU PRÉFET DE L'HÉRAULT	RÉPONSES DU MAIRE DE MONTARNAUD	COMMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR
commune ou à proximité», mais elle ne détaille pas les impacts bruts et résiduels sur les espèces potentiellement présentes ainsi que les mesures prises pour limiter ces incidences. En conséquence, l'étude doit être complétée.	pour limiter ces incidences. En conséquence, le rapport de présentation sera complété	
9. Protection du patrimoine : Dans le règlement de la zone UA, l'article 5 dispose « qu'un cahier de recommandations architecturales est en annexe du PLU et qu'il convient de s'y reporter ». Cette formulation n'est pas assez prescriptive. Pour assurer une bonne intégration des projets, il convient de nommer ces documents prescriptions architecturales et non« recommandations» de les mettre en annexe du règlement du PLU et de mentionner qu'elles doivent être respectées.	**9. Protection du patrimoine :** Dans le règlement de la zone UA, l'article 5 dispose « qu'un cahier de recommandations architecturales est en annexe du PLU et qu'il convient de s'y reporter ». Le titre de cette annexe sera revu en « Cahier de prescriptions architecturales ». Elles seront mises en annexe du règlement du PLU et il sera mentionné qu'elles doivent être respectées.	
10. SUP : - Liste : Il convient de rectifier les noms et adresses des gestionnaires des servitudes.La DDASS est devenue l'agence régionale de santé (ARS), la SUP el11 est gérée par fa direction interdépartementale des routes (DIR) et non la DREAL, la SUP i1 par GRT GAZ. La SUP i4 (transport et distribution d'électricité) est gérée par réseau de transport d'électricité (RTE). - Plan des SUP : Il convient de reporter les assiettes de la SUP i4 telles qu'elles sont versées sur le géoportail de l'urbanisme (GPU) . les SUP PT2 protection des centres radioélectriques « PT2 » établies au bénéfice de France Télécom ont toutes été abrogées. AC1 : il convient donc de mentionner les références de l'arrêté préfectoral ayant créé cette servitude et non la délibération du conseil municipal.	**10. Servitudes Utilité Publique :** - Liste : il sera rectifié les noms et adresses des gestionnaires des servitudes. - Plan des SUP : Il sera reporté les assiettes de la SUP i4 telles qu'elles sont versées sur le Géoportail de l'urbanisme (GPU) . les SUP PT2 protection des centres radioélectriques « PT2 » établies au bénéfice de France Télécom ont toutes été abrogées et seront supprimées. Concernant la SUP PT2, le BE se rapprochera du service risques de la DDTM - Servitude AC1 : Il convient de mentionner les références de l'arrêté préfectoral ayant créé cette servitude et non la délibération du conseil municipal. Le service urbanisme de la commune précise que l'arrêté préfectoral reste introuvable même auprès de la DRAC,	
11. Contenu du règlement écrit : - Dispositions générales : Article 2 : Cette formulation n'est pas exacte, « les occupations du sol... doivent être compatibles avec les OAP sectorielles même s'il n'y a pas d'OAP TVB "· La phrase doit être corrigée. Article 3 : Tous les équipements ne peuvent être implantés de manière générale dans la zone non aedificandi des autoroutes et voies à grande circulation réglementée par l'article L. 111-6 du code de l'urbanisme. Ce paragraphe	**11. Contenu du règlement écrit :** - Dispositions générales : Article 2 : la phrase sur les OAP et l'OAP TVB sera corrigée Article 3 : Ce paragraphe sera corrigé en conformité avec l'article du code. Article 8 : Auvent : La définition sera corrigée en corrélation avec la définition de l'emprise au sol, Article 27 : le paragraphe réglementant de manière différente l'implantation des piscines, des abris de jardins ou des garages sera supprimé. Le règlement ne peut autoriser uniquement les	

AVIS DU PRÉFET DE L'HÉRAULT	RÉPONSES DU MAIRE DE MONTARNAUD	COMMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR
doit être corrigé en conformité avec l'article du code. Article 8 : Auvent: un auvent peut être comptabilisé dans l'emprise au sol dans certains cas. Par ailleurs, un auvent peut constituer une construction. La définition doit être corrigée en corrélation avec la définition de l'emprise au sol, Article 27 : le paragraphe réglementant de manière différente l'implantation des piscines, des abris de jardins ou des garages doit être supprimé.le règlement ne peut autoriser uniquement les "supermarchés d'une surface inférieure à 2 500 m2 et les stations-service". Toutes les règles de ce type seront supprimées du règlement. - Préambules des zones : OLD : arrêté ayant été remplacé par l'arrêté n° 2025-04-15800 du 08 avril 2025, il convient de remplacer la référence. AZI et par des zones non aedificandi le long des ruisseaux.La mention de ces risques doit être précisée dans le préambule. - Articles relatifs aux emprises au sol : Ces articles renvoient au schéma d'assainissement pluvial qui n'est pas joint en totalité dans le PLU. Il convient plutôt de faire un renvoi vers les annexes sanitaires du PLU. Le règlement sera corrigé en conséquence - Zone 2AUF : Pour plus de clarté, il convient de préciser dans le préambule que « l'ouverture de la zone est conditionnée à une évolution du PLU après la réalisation d'une étude hydraulique et d'une étude d'aléa feu de forêt,,. - Zone 3AUg : . Contradiction entre l'article 1 et 2 . Articles 5 à 9 : les articles relatifs à la qualité urbaine et paysagère et aux conditions de desserte de la zone doivent être réglementés.	"supermarchés d'une surface inférieure à 2 500 m² et les stations-service". Toutes les règles de ce type seront supprimées du règlement. - Préambules des zones : OLD : Indiquer de se référer à l'arrêté préfectoral en vigueur au jour des travaux, l'arrêté actuel étant le n°2025-04-15800 du 08 avril 2025, AZI et par des zones non aedificandi le long des ruisseaux. La mention de ces risques sera précisée dans le préambule. - Articles relatifs aux emprises au sol : Le service urbanisme de la commune précise que le schéma pluvial ne règlemente pas les emprises, Il ne règlemente que les surfaces imperméabilisées. Le règlement sur les emprises aux sols sera corrigé en conséquence. - Zone 2AUF : Pour plus de clarté, il sera précisé dans le préambule que « l'ouverture de la zone est conditionnée à une évolution du PLU après la réalisation d'une étude hydraulique et d'une étude relative à l'aléa feu de forêt. - Zone 3AUg : La zone 3AUg est fusionnée avec la zone 2AUf pour respecter le PADD 2023 et le projet d'extension de la ZAE de la Tour.	
- Zone agricole : - Le préambule de la zone doit mentionner qu'elle est concernée par le risque inondation identifié par l'atlas des zones inondables (AZI). . Article A2 : préciser notion de construction principale - Des destinations ne font pas partie des constructions ou	-Zone agricole : . Le préambule de la zone mentionnera qu'elle est concernée par le risque inondation identifié par l'atlas des zones inondables (AZI). . L'article A2 précisera la notion de construction principale. . Des destinations ne font pas partie des constructions ou	

AVIS DU PRÉFET DE L'HÉRAULT	RÉPONSES DU MAIRE DE MONTARNAUD	COMMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR
installations pouvant être autorisées sans condition en zone agricole. Ce paragraphe sera supprimé du règlement. - l'article A2-3 doit interdire les activités de production d'énergie, aucune zone n'ayant été identifiée dans le PLU dans les zones A (ou N) pour les recevoir. . Article A4-5 : abris à chevaux : la phrase doit être supprimé du règlement - Article A5 : clôtures : la phrase ne permet pas de déterminer clairement si la règle sur les clôtures s'applique ou non. Elle doit être réécrite de manière plus claire. - Zone naturelle : - Le préambule de la zone doit mentionner qu'elle est concernée par le risque inondation identifié par l'atlas des zones inondables (AZI). - L'article N2 dispose pour le secteur Ni que« seules sont autorisées les destinations autorisées par le règlement du PPRI "· Cette phrase n'est pas assez restrictive. En effet, le PPRI peut autoriser des destinations qui ne sont pas possibles en zone N. Elle doit donc être réécrite. - il convient de réglementer davantage la possibilité de réaliser des équipements d'intérêt collectif dans la zone N (non indicée). - il convient d'harmoniser la définition des équipements d'intérêt général exposés dans les différentes parties du règlement. . zone N : sous-destinations a corriger	installations pouvant être autorisées sans condition en zone agricole. Ce paragraphe sera supprimé du règlement. .L'article A2-3 interdira les activités de production d'énergie au sol, à l'exception des parcelles identifiées dans le document cadre du Préfet du 12 mai 2026 . Article A4-5 : abris à chevaux : la phrase sera supprimée du règlement . Article A5 : clôtures : la phrase ne permet pas de déterminer clairement si la règle sur les clôtures s'applique ou non. Elle sera réécrite de manière plus claire. - Zone naturelle : .Le préambule de la zone mentionnera qu'elle est concernée par le risque inondation identifié par l'atlas des zones inondables (AZI). .L'article N2 dispose pour le secteur Ni que« seules sont autorisées les destinations autorisées par le règlement du PPRI "· Cette phrase n'est pas assez restrictive. En effet, le PPRI peut autoriser des destinations qui ne sont pas possibles en zone N. Elle sera réécrite. . il sera réglementé davantage la possibilité de réaliser des équipements d'intérêt collectif dans la zone N (non indicée). . il sera harmonisé la définition des équipements d'intérêt général exposés dans les différentes parties du règlement. . zone N : Les sous-destinations seront corrigées.	
12. Plans de zonage : - La légende des plans de zonage n'est pas complète. Il manque la légende correspondant aux différentes zones (code couleur) et des trames hachurées bleues et rouges qui semblent correspondre aux zones du PPRI. - La zone d'obligation de protection acoustique de part et d'autre des infrastructures classées « bruyantes » doit être mentionnée sur le plan de zonage. Le plan de zonage sera donc complété.	**12. Plans de zonage :** - La légende sera revue - La zone d'obligation de protection acoustique de part et d'autre des infrastructures classées « bruyantes » sera mentionnée sur le plan de zonage. Le plan de zonage sera donc complété.	
13. OAP : - Un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation doit être prévu dans les OAP - OAP Lucie Aubrac : il convient de matérialiser les cours d'eaux traversant la zone et l'emprise de l'AZI et de supprimer de l'espace constructible les secteurs impactés par le risque inondation.	**13. OAP** - Il ne sera pas écrit de date mais la commune va inscrire dans le document des OAP un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation pour les OAP à vocation d'habitat, pour les OAP à vocation d'équipements et pour les OAP à vocation économiques.	

AVIS DU PRÉFET DE L'HÉRAULT	RÉPONSES DU MAIRE DE MONTARNAUD	COMMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR
	- L'OAP LA Vabre sera supprimée dans le PLU approuvé. - OAP Lucie Aubrac : il sera matérialisé les cours d'eaux traversant la zone et l'emprise de l'AZI et supprimé de l'espace constructible les secteurs impactés par le risque inondation.	
14. Rapport de présenation : - l'analyse de la consommation d'espaces n'est pas demandée sur la période de 10 ans précédant le T zéro du SCoT (soit de 2009 à 2018). Il convient de justifier le choix de ce type d'analyse. - L'analyse de l'occupation des sols 2014-2021 qui est mentionnée dans ce paragraphe n'y a donc pas sa place. - le SCoT demande que soit analysée l'enveloppe urbaine existante au T zéro du SCoT soit au 1er janvier 2018, afin d'évaluer la consommation d'ENAF entre 2018 et l'arrêt du PLU. Ce paragraphe sera corrigé et complété par une carte délimitant cette enveloppe urbaine existante au 1er janvier 2018 (et non en 2024 comme celle présentée à la page 84). - Potentiel de densification : Cette analyse ne fait pas clairement mention des possibilités de mobilisation des logements vacants, en compatibilité avec le SCoT. Elles devront être évaluées et rajoutées dans le potentiel de densification. - À la page 124, il est mentionné qu'aucune étude d'entrée de ville n'est venue modifier la marge de retrait de 75 mètres de part et d'autre de la route départementale (RD) 619. Cependant cette étude est mentionnée dans les annexes du PLU. Ce paragraphe sera explicité et corrigé en conséquence. - Dans le préambule et l'introduction du diagnostic, il convient de préciser que la révision simplifiée de 2012 a eu pour objet de permettre l'aménagement de l'écosite du Mas Dieu et non pas de modifier le PADD. - mentionner, parmi les évolutions récentes, toutes les lois importantes relatives à l'urbanisme cc ELAN, ASAP, CLIRE, APER ». - L'évaluation environnementale étant désormais systématique pour tous les PLU, la phrase mentionnant la nécessité d'une évaluation environnementale en raison du site natura 2000 doit être corrigée. - Page 19 : il convient de rajouter que la modification du schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) Occitanie a été approuvé par le préfet de région le 11 juillet 2025.	**14. Rapport de présentation :** - Dans le rapport de présentation l'analyse de la consommation d'espace se fera au T zéro du SCoT soit au 1er janvier 2018, afin d'évaluer la consommation d'ENAF entre 2018 et l'arrêt du PLU. Ce paragraphe sera corrigé et complété par une carte délimitant cette enveloppe urbaine existante au 1er janvier 2018 (et non en 2024 comme celle présentée à la page 84). - Potentiel de densification : les possibilités de mobilisation des logements vacants seront évaluées et rajoutées dans le potentiel de densification. - À la page 124 : Ce paragraphe sera explicité et corrigé en conséquence. - Dans le préambule et l'introduction du diagnostic, il sera précisé que la révision simplifiée de 2012 a eu pour objet de permettre l'aménagement de l'écosite du Mas Dieu et non pas de modifier le PADD. - il sera mentionné, parmi les évolutions récentes, toutes les lois importantes relatives à l'urbanisme : ELAN, ASAP, CLIRE, APER ». - L'évaluation environnementale étant désormais systématique pour tous les PLU, la phrase mentionnant la nécessité d'une évaluation environnementale en raison du site Natura 2000 sera corrigée. - Page 19 : il sera rajouté que la modification du schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) Occitanie a été approuvé par le préfet de région le 11 juillet 2025. - À la page 35 : il sera précisé que le plan local de l'habitat (PLH) de la CCVH a été approuvé le 09/07/2025 et de mentionner ses objectifs actualisés. - Aux pages 127 et suivantes: les cartes présentées mentionnent en légende qu'elles datent de 2019 et sont susceptibles d'avoir évoluées. Elles seront actualisées - Page 261 : RD 619 sera rajoutée dans l'inventaire et la zone de protection acoustique délimitée sur le plan de zonage. Le service urbanisme de la commune précise qu'il s'agit uniquement de la portion de RD au niveau de l'échangeur autoroutier. - Indicateurs de suivi : Sur le volet assainissement, en se basant	

AVIS DU PRÉFET DE L'HÉRAULT	RÉPONSES DU MAIRE DE MONTARNAUD	COMMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR
- À la page 35 : il convient de préciser que le plan local de l'habitat (PLH) de la CCVH a été arrêté le 16 juin 2025 et de mentionner ses objectifs actualisés. - Aux pages 127 et suivantes: les cartes présentées mentionnent en légende qu'elles datent de 2019 et sont susceptibles d'avoir évoluées. Il convient donc de les actualiser. - Page 261 : le paragraphe concernant les infrastructures bruyantes est incomplet. En effet, la RD 619 au niveau de l'échangeur autoroutier est également classée comme voie bruyante. Elle sera rajoutée dans l'inventaire et la zone de protection acoustique délimitée sur le plan de zonage. - indicateurs de suivi : Sur le volet assainissement, il convient de rajouter des indicateurs sur le suivi de la conformité de la station d'épuration (suivi des charges entrantes). - Indicateurs de suivi : milieux aquatiques : il convient de rajouter des indicateurs sur le suivi qualitatif des eaux de surface, sur le suivi quantitatif et qualitatif de la ressource en eau (masse d'eau souterraine), sur le suivi des surfaces imperméabilisées et désimperméabilisées et sur l'artificialisation de la trame bleue. - Résumé non technique : Il sera complété ou modifié en parallèle des autres modifications opérées dans le PLU.	sur le RPQS il sera rajouté des indicateurs sur le suivi de la conformité de la station d'épuration (suivi des charges entrantes). - Indicateurs de suivi : milieux aquatiques : il sera rajouté des indicateurs sur le suivi qualitatif des eaux de surface, sur le suivi quantitatif et qualitatif de la ressource en eau (masse d'eau souterraine), sur le suivi des surfaces imperméabilisées et désimperméabilisées et sur l'artificialisation de la trame bleue. - Résumé non technique : Il sera complété ou modifié en parallèle des autres modifications opérées dans le PLU.	
15. Annexes informatives : Ces annexes comprennent des documents obsolètes qui doivent être supprimés : - la carte du .droit de préemption urbain doit correspondre au nouveau zonage et pas celui du PLU de 2008; - dans le dossier de modification n° 3 du PLU de 2008, il convient de ne mentionner que le dossier de réalisation de la ZAC de la Tour; - il convient de supprimer les références au POS, ce qui est source de confusion et de ne conserver que les documents concernant l'étude paysagère liée à « l'amendement Dupont». => En conséquence, ces documents seront soit supprimés soit actualisés.	**15. Annexes informatives :** Ces annexes comprennent des documents obsolètes qui seront supprimés : - Cette carte ne sera pas supprimée car elle correspond au droit de préemption actuellement opposable. Cette annexe sera mise à jour après approbation du PLU et délibération du Conseil Municipal, - dans le dossier de modification n° 3 du PLU de 2008, il convient de ne mentionner que le dossier de réalisation de la ZAC de la Tour; - il convient de supprimer les références au POS qui est source de confusion et ne conserver que les documents concernant l'étude paysagère liée à « l'amendement Dupont». => En conséquence, ces documents seront soit supprimés soit actualisés.	
16. Recommandations générales Nécessité d'effectuer une relecture de l'ensemble des	16. Recommandations générales Pour modifier certaines incohérences, la commune pourra s'appuyer sur la remarque n°16 (« Recommandations générales	

AVIS DU PRÉFET DE L'HÉRAULT	RÉPONSES DU MAIRE DE MONTARNAUD	COMMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR
documents du PLU afin de rectifier et amender les erreurs comme les incohérences	») de l'avis de la Préfecture de l'Hérault. Des incohérences ont été identifiées jusqu'à ce jour (voir liste en annexe) et les corrections seront effectuées dans la limite d'uniquement corriger les incohérences.	

C.2.2. AVIS DU SYNDICAT DU SCoT DU PAYS CŒUR D'HÉRAULT.

Le Syndicat du SCoT du Pays Cœur d'Hérault a émis un avis favorable avec réserves. Ces réserves et recommandations portent sur la nécessité de mettre en cohérence le projet de PLU avec les dynamiques réelles du territoire et d'approfondir certains diagnostics techniques.

AVIS DU SYNDICAT DU SCoT PAYS CŒUR D'HÉRAULT	RÉPONSES DU MAIRE DE MONTARNAUD	COMMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR
Rapport de présentation : - La question de l'accès à l'eau potable et plus précisément des travaux à venir sur le nouveau captage est très partiellement abordée, or il s'agit d'un élément essentiel pour poursuivre le développement de la commune. Il est donc nécessaire de préciser ce point dans le rapport de présentation. - Il conviendrait de réaliser un véritable diagnostic agricole. Certains points pourraient être revus ou corrigés, notamment le nombre d'exploitants agricoles (le chiffre de 90 parait incohérent au regard des 23 exploitations, même en comptabilisant les saisonniers). En outre, la commune a bénéficié d'un diagnostic de faisabilité foncière de la SAFER en 2022 dans le cadre du PAT qui n'est pas mis en valeur dans le diagnostic. Il manque aussi la carte des circulations agricoles. - Il conviendrait d'ajouter le schéma de mobilité durable du Pays Cœur d'Hérault à la liste des documents supra communaux. - On peut saluer la mise en avant d'une sylviculture multifonctionnelle sur le bois de la Rouvière. En revanche, il manque une mise en valeur plus globale de l'aspect multifonctionnel des forêts du territoire et une analyse des activités forestières et du réseau de desserte. - Il conviendrait de réaliser un véritable diagnostic touristique car en l'état il s'agit d'un état des lieux assez	**Rapport de présentation :** - Il sera précisé la question de l'accès à l'eau potable et plus précisément des travaux à venir sur le nouveau captage - Concernant le diagnostic agricole, une enquête a été faite mais la commune n'a reçu aucun retour des agriculteurs sauf l'oléiculteur - Il sera ajouté le schéma de mobilité durable du Pays Cœur d'Hérault à la liste des documents supra communaux. - Avec les données disponibles, il sera ajouté la mise en valeur plus globale de l'aspect multifonctionnel des forêts du territoire et une analyse des activités forestières et du réseau de desserte. - Avec les données disponibles, il sera ajouté un diagnostic touristique - Il va être ajouté des références aux déterminants de santé (cf. fiche santé du "Mode d'Emploi du SCoT") en s'appuyant sur le diagnostic local de santé du Pays Cœur d'Hérault (CLS, 2023).	Je note que le maire de Montarnaud a apporté une réponse à l'ensemble des observations du Syndicat du SCoT Pays Cœur d'Hérault, en acceptant de nombreux compléments techniques tout en justifiant le maintien de certains choix stratégiques. **Principaux points de sa réponse.** 1. Stratégie et PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables) : • Retour au PADD de 2023, comme pour les autres avis, la commune décide de revenir strictement au PADD débattu en 2023 sans le modifier. • Préservation des espaces, le maire souligne que le PADD intègre déjà des orientations fortes pour préserver le terroir agricole (Axe n°2) et la biodiversité (Axe n°3). • Développement économique, les orientations pour l'extension de la zone d'activités (ZAE) de la Tour sont maintenues, mais le maire précise

AVIS DU SYNDICAT DU SCoT PAYS CŒUR D'HÉRAULT	RÉPONSES DU MAIRE DE MONTARNAUD	COMMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR
sommaire avec la présence d'une simple liste d'infrastructures existantes (restauration et hébergement). - Il serait pertinent d'intégrer des références aux déterminants de santé (cf. fiche santé du "Mode d'Emploi du SCoT") et de s'appuyer sur le diagnostic local de santé du Pays Cœur d'Hérault (CLS, 2023).		qu'elles resteront "fermées" [3] à l'urbanisation tant que le projet ne sera pas suffisamment abouti. • Santé et nuisances, le PADD vise déjà à éloigner les zones d'habitat des pôles générateurs de pollutions ou de bruit.
PADD : Le PADD mériterait d'être complété sur plusieurs points : - Au vu de la consommation d'espace agricole importante, passée et projetée, il conviendrait de renforcer l'axe favorisant le maintien des espaces agricoles et notamment d'ajouter une orientation qui permette d'encadrer les évolutions du bâti agricole, et de favoriser la diversification et les circuits courts. - En termes de développement économique, des détails pourraient être ajoutés quant à la politique d'étoffement de la dynamique commerciale (Action 1). Pour ce qui est de l'extension de la zone économique de la Tour (Action 2) : il conviendrait de préciser les orientations d'implantation du projet. - Il aurait été pertinent d'ajouter une orientation sur la limitation des résidences secondaires et des hébergements du type "Air BnB". - Il serait intéressant de valoriser les éléments déjà présents dans le PADD à travers une orientation explicite dédiée à la santé globale.	En s'appuyant notamment sur l'avis de la DDTM, l**a commune souhaite revenir au PADD débattu de 2023, sans le modifier.** - Le PADD de 2023 comporte déjà de nombreuses orientations et actions sur la préservation des espaces agricoles : Axe n°2 - Action 3 : Préserver le terroir agricole. // Axe n°3 Action 1 : Préserver les cœurs de biodiversité et ensembles naturels patrimoniaux - Préserver la mosaïque de milieux. - Concernant le développement économique, dans l'axe n°2, l'action 1 et l'Action 2 : « Conforter la zone d'activités à vocation économique de La Tour » comportent des actions permettant le développement de l'activité économique et l'extension de la ZAC de la Tour. Les orientations du projet d'extension de la ZAC de la Tour n'ont pas vocation à être détaillées dans le PADD. Elles sont traduites dans le règlement du PLU, sous réserve que cette zone reste fermée à l'urbanisation, dans la mesure où, au moment de l'arrêt du projet de PLU, le projet n'était pas suffisamment abouti pour être retranscrit dans le document. - Dans le règlement, il sera ajouté une phrase rappelant la réglementation sur les résidences secondaires et de type « AirBnb » - Concernant la santé, le PADD débattu en 2023 comporte une action sur « limiter l'exposition aux nuisances » : le projet communal a pour but d'éloigner les zones d'habitat et les équipements sensibles des pôles générateurs de pollutions et/ou de bruit. **Enfin, il est à noter qu'entre le PLU en vigueur et le PLU arrêté, les secteurs d'urbanisation future (AU) ont fortement diminué : passage 158,78 dans le PLU en vigueur à 58,51 ha dans le PLU révisé soit une diminution de 100 ha.**	2. Compléments au Rapport de Présentation. Le maire s'engage à enrichir le document avec plusieurs diagnostics et schémas demandés : • Eau potable, précisions sur l'accès à la ressource et les travaux du futur captage. • Mobilité, intégration du schéma de mobilité durable du Pays Cœur d'Hérault. • Forêt et Tourisme, ajout d'une analyse sur la multifonctionnalité des forêts et d'un diagnostic touristique (incluant le chemin de Compostelle). • Santé, ajout de références aux déterminants de santé en s'appuyant sur le diagnostic local de santé de 2023. 3. Ajustements Réglementaires : • Locations courtes durées, le règlement intégrera une phrase rappelant la réglementation sur les résidences secondaires et les hébergements de type « AirBnb ». • Commerce, faute d'études suffisantes, la commune ne créera pas de "linéaire commercial" spécifique pour l'instant, mais ajoutera en annexe le périmètre du droit de préemption sur les fonds

[3] Il s'agit d'une zone de projet identifiée par le PLU mais qui ne pourra s'urbaniser qu'après une nouvelle procédure d'évolution du PLU. Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

AVIS DU SYNDICAT DU SCoT PAYS CŒUR D'HÉRAULT	RÉPONSES DU MAIRE DE MONTARNAUD	COMMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR
	Les zone AU ont soit été intégrées en zone U (une vingtaine d'hectare) et soit supprimées (environ 80 ha, rendu en A ou N). Cf. tableau page 465 du rapport de présentation.	artisanaux et commerciaux pour protéger l'économie de proximité. • Logement agricole, le maire maintient la possibilité de construire des habitations de 150 m² pour les agriculteurs en zone A, estimant qu'ils ne doivent pas être moins bien logés que les autres habitants de la zone (pour lesquels des extensions de cette taille sont admises). 4. Points de désaccord ou d'attente : • OAP Mobilités, le maire juge prématuré d'ajouter une OAP thématique "Mobilités durables" car les projets de circulations douces entre les communes voisines ne sont pas encore assez définis. • Consommation foncière, la commune rappelle que les secteurs d'urbanisation future (AU) ont déjà été drastiquement réduits, passant de 158 ha à 58 ha dans le nouveau projet
OAP : Il aurait été pertinent d'ajouter au PLU une OAP thématique "Mobilités durables" afin d'intégrer une approche globale et notamment les enjeux du Schéma de Mobilités Durables (projet de PEM Montarnaud/St Paul et Valmalle notamment).	La création d'une circulation douce entre les communes de Vailhauquès et Montarnaud, et Saint Paul et Montarnaud est en projet. Cependant rien n'a encore été défini. L'ajout d'une OAP mobilités dans le PLU révisé est trop tôt.	
Règlement graphique : L'identification des linéaires commerciaux à préserver aurait été souhaitable afin de sécuriser la relocalisation de l'économie de proximité, le maintien d'une diversité d'offre et la pérennité des activités.	La commune souhaiterait règlementer le type de commerce. Les élus ne disposent pas, à ce stade, des éléments et études nécessaires à l'instauration d'un linéaire commercial. Un périmètre de droit de préemption pour les fonds artisanaux, de commerce et les baux commerciaux existe sur la commune. Il sera ajouté dans les annexes du PLU approuvé, cela permettra la sauvegarde de l'activité artisanale et commerciale au sein du périmètre.	
Règlement écrit : En zone A, la surface des habitations pour les agriculteurs fixée à 150m2 parait importante.	Les agriculteurs, dont la présence est légitime dans la zone, n'ont pas à être moins bien logés que les propriétaires d'habitations existantes non liées à une exploitation agricole pour lesquels une extension est admise dans la limite de 150 m². Ni la CDPNAF ni la DDTM n'ont fait de remarques sur ce point.	

C.2.3. AVIS DU DÉPARTEMENT DE L'HÉRAULT.

Bien que le Conseil départemental ait émis un avis favorable, il formule plusieurs recommandations et requêtes spécifiques pour affiner le projet de révision du PLU de Montarnaud :

AVIS DU DÉPARTEMENT DE L'HÉRAULT	RÉPONSES DU MAIRE DE MONTARNAUD	COMMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR
PADD : une mention explicite du paysage dans l'un des axes ou orientations du PADD aurait renforcé la cohérence et enrichi la prise en compte de cet enjeu pourtant largement évoqué dans sa justification. L'encadré page 238 du rapport de présentation mentionne la prise en compte des enjeux paysagers, mais ne présente pas, contrairement aux autres thématiques, leur traduction dans les pièces règlementaires que sont le PADD, le règlement et les OAP.	Le PADD débattu de 2023 sera mis dans le dossier d'approbation. Il ne fera l'objet d'aucun modification. Le PADD de 2023 comportait déjà des orientations pour préserver le paysage : Axe n°2 - Action 1 : Préserver et valoriser les éléments identitaires du territoire L'encadré page 238 du rapport de présentation sera complété.	Je note que le maire de Montarnaud a apporté des réponses aux observations formulées par le Département de l'Hérault sur le projet de PLU, en se concentrant sur trois thématiques principales : le paysage, les équipements publics et le pastoralisme.

AVIS DU DÉPARTEMENT DE L'HÉRAULT	RÉPONSES DU MAIRE DE MONTARNAUD	COMMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR
	Le service urbanisme de la commune précise qu'il convient de souligner que le paysage a été pris en compte dans des pièces règlementaires du PLU (OAP trame verte et bleue, protections au titre de l'article L,153-19, intérêt paysager protégé dans les zones agricoles avec un indice et un règlement spécifique dans les zones concernées)	1. Prise en compte du paysage : • Maintien du PADD de 2023, le maire réaffirme sa volonté de revenir au PADD débattu en 2023 sans le modifier. Il souligne que ce document contient déjà des orientations pour « préserver et valoriser les éléments identitaires du territoire » (Axe n°2 - Action 1). • Compléments techniques, l'encadré du rapport de présentation (page 238) relatif aux enjeux paysagers sera complété. • Traduction réglementaire, la commune rappelle que le paysage est déjà protégé via plusieurs outils : les OAP Trame verte et bleue, les protections au titre de l'article L.151-19, et des règlements spécifiques dans les zones agricoles. 2. Équipements publics (Collège Vincent Badie) : • Capacité d'accueil, le maire accepte d'ajouter dans le rapport de présentation l'information selon laquelle le collège dispose d'une capacité suffisante pour les futurs programmes de construction. • Extension future, il s'engage à vérifier que le règlement du PLU ne s'oppose pas à l'agrandissement potentiel du collège prévu à l'horizon 2027. 3. Activités pastorales et logement au Mas Dieu : • Le maire confirme le maintien du classement en zone agricole (A) pour le secteur du Mas Dieu, conformément à l'objectif de
Rapport de présentation : Le Collège Vincent Badie sur la commune de Montarnaud a une capacité d'accueil suffisante pour accueillir les collégiens dans le cadre des programmes de constructions. Ce dernier étant également sujet à un potentiel aggrandissement à l'horizon 2027.	Ajout de cette information dans le rapport de présentation et vérification que le règlement ne s'oppose pas à cet agrandissement.	
Règlement/zonage : Le Conseil Départemental encourage le développement des activités pastorales sur l'espace naturel sensible du Mas Dieu. Aussi, il serait opportun que le zonage et le règlement puissent intégrer de manière explicite l'accueil éventuel d'habitations en lien avec cette activité agricole néccessitant une présence humaine permanente. Mas Dieu (parcelle BL43) comprend une bergerie : cette parcelle, actuellement mise à bail, doit revenir au Département en 2028, le bail n'étant pas renouvelé. La bergerie est aujourd'hui utilisée par un éleveur dans des condictions précaires, ce qui pourrait nécessiter, à l'issue du bail, une remise à niveau du bâti ainsi que, le cas échéant, la construction d'une habitation permettant l'installation d'un éleveur et de son siège d'exploitation. Il apparaît pertinent d'envisager un zonage indicé de type Npast ou Apast assorti d'un règlement compatible avec l'installation et le développement d'une exploitation agricole incluant, si nécessaire, une habitation liée à l'activité d'élevage.	La parcelle BL43 est actuellement occupé par une bergerie. Elle est classée en zone N dans le PLU arrêté. Interdisant toute construction et habitation en lien avec l'activité agricole. Le berger partant à la retraite très prochainement, l'activité agricole pourrait péricliter faute de repreneur si une installation sur site n'est pas possible. Le projet communal consiste à permettre la pérennité de l'agriculture sur la commune, conformément au PADD débattu en 2023 (Action 3 - Préserver le terroir agricole) avec un maintien en classement en zone agricole A. Le site est concerné par la zone Natura 2000 « Garrigues de la Moure et d'Aumelas – Montagne de la Moure et Causse d'Aumelas ». Tout projet situé dans ou à proximité d'un site Natura 2000 susceptible d'affecter significativement les habitats ou espèces protégés est soumis à une évaluation des incidences Natura 2000, à joindre à la demande de permis de construire. L'évaluation des incidences du projet devra suivre la séquence Eviter - Réduire – Compenser. Le pastoralisme est une pratique favorable à l'environnement et on peut se raccrocher à l'enquête publique. La commune est favorable à cette demande dans la mesure où cela est conforme à l'avis de la DDTM qui est neutre sur ce point. **Dans le PLU révisé la parcelle BL43 sera classée en zone A.**	

AVIS DU DÉPARTEMENT DE L'HÉRAULT	RÉPONSES DU MAIRE DE MONTARNAUD	COMMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR
		préservation du terroir du PADD de 2023. • Il accepte que la parcelle BL43 (secteur du Mas Dieu) soit classée en zone agricole (A) afin de garantir la pérennité de l'activité agricole sur la commune. o Alors que le projet de PLU arrêté classait initialement cette parcelle en zone naturelle (N), ce qui interdisait toute construction ou habitation liée à l'agriculture, le maire a décidé de la maintenir en zone A pour répondre aux enjeux de préservation du terroir agricole identifiés dans le PADD de 2023,. o Ce classement en zone agricole vise à permettre l'installation d'un éleveur et, le cas échéant, la construction d'une habitation liée à l'activité de bergerie, nécessaire pour assurer la reprise de l'exploitation après le départ à la retraite de l'actuel berger. • Contraintes environnementales, il rappelle que ce secteur est situé dans une zone Natura 2000 (« Garrigues de la Moure et d'Aumelas »). Tout projet devra donc être soumis à une évaluation des incidences et respecter la séquence « Éviter - Réduire - Compenser ».

C.2.4. AVIS DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE LA VALLÉE DE L'HÉRAULT.

Le Conseil communautaire de la Communauté de communes de la Vallée de l'Hérault (CCVH) a émis, le 15 décembre 2025, un avis favorable à l'unanimité sur le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Montarnaud. Toutefois, cet avis est assorti de plusieurs recommandations et points de vigilance majeurs pour assurer la cohérence du projet avec les politiques intercommunales et la protection de l'environnement.

AVIS DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES	RÉPONSES DU MAIRE DE MONTARNAUD	COMMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR
Rapport de présentation et annexe sanitaire : **Compétence Eau et Assainissement** - remarques sur le la disponibilité de la ressource en eau	**Rapport de présentation et annexe sanitaire : Compétence Eau et Assainissement** - il sera pris en compte les remarques sur la disponibilité de la ressource en eau sont déjà intégrées ou non	Le maire accepte d'intégrer la plupart des recommandations techniques en apportant des précisions sur certains choix d'aménagement. 1. Gestion de l'eau et assainissement. Le maire s'engage à vérifier si ces éléments sont déjà intégrés ou s'ils doivent être complétés pour assurer la cohérence avec les compétences intercommunales. 2. Mixité sociale (OAP Les Pouses). À la remarque de la CCVH soulignant l'absence apparente de servitude de mixité sociale dans le secteur des Pouses (classé en zone UB), le maire répond que la mixité sociale est déjà inscrite dans l'OAP. Il précise que le schéma de l'OAP localise explicitement 10 logements sociaux sur un total d'environ 47 logements prévus pour cette opération. 3. Développement économique et zones d'activités. Pour répondre aux préoccupations sur la zone 3AUg (La Vabre) et son impact potentiel sur l'extension de la zone d'activité de la Tour : • La commune a décidé de fusionner la zone 3AUg avec la zone 2AUf (extension de la ZAE de la Tour). Ce choix permet de revenir strictement au PADD débattu en 2023. • Les élus réaffirment leur volonté de prioriser le développement économique dans le respect de l'enveloppe de 13 hectares définie par le SCoT. • L'OAP « La Vabre » est purement et simplement supprimée du projet final.
Compétence Habitat_OAP Les Pouses : La réalisation d'une opération de logements locatifs sur un secteur identifié AU lors de l'élaboration du PLH permettait d'inscrire une servitude de mixité sociale sur ce secteur. A la lecture du PLU, ce secteur étant prévu en zonage UB ne contient pas de servitude de mixité sociale.	Le schéma de l'OAP Secteur des Pouses localise 10 logements sociaux (hachures noires) pour l'opération d'aménagement d'ensemble d'environ 47 logements. La mixité sociale est donc déjà inscrite dans l'OAP.	
Zone 3AUg - Compétence Développement économiques : il faudra veiller à ce que la zone 3AUg n'obère pas la faisabilité de l'extension du PAE de la Tour.	Afin de pouvoir revenir au PADD débattu en 2023, seul élément permettant d'entrer dans le strict cadre de l'enquête publique et d'éviter un nouveau débat, la zone 3AUg sera fusionnée avec la zone 2AUf de la ZAE de la Tour. Les élus souhaitent prioriser le développement économique de la commune, dans le respect de l'enveloppe foncière de 13 hectares définie par le SCoT. **L'OAP La Vabre sera supprimée dans le PLU à approuver**	
Rapport de présentation : Tourisme : Le chemin de Compostelle offre des possibilités de développement touristique sur la commune, à identifier dans le PLU.	**Rapport de présentation : Tourisme :** Le chemin de Compostelle sera identifié dans le PLU.	
Rapport de présentation/zonage/règlement - Espaces Naturels : Préciser plusieurs points afin de favoriser la compréhension	**Rapport de présentation/zonage/règlement - Espaces Naturels** Il sera précisé plusieurs points afin de favoriser la compréhension	
OAP et OAP TVB - Compétence GEMAPI : Améliorer la prise en compte des risques d'inondation au règlement graphique et dans les OAP et développer la notion d'espace de bon fonctionnement dans l'OAP trame verte et bleue.	**OAP et OAP TVB - Compétence GEMAPI :** Il sera amélioré la prise en compte des risques d'inondation au règlement graphique et dans les OAP et développé la notion d'espace de bon fonctionnement dans l'OAP trame verte et bleue.	

AVIS DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES	RÉPONSES DU MAIRE DE MONTARNAUD	COMMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR
		4. Tourisme et patrimoine. Le maire accepte la suggestion de la communauté de communes d'identifier le chemin de Compostelle dans le PLU afin de valoriser les opportunités de développement touristique qu'il offre au territoire. 5. Environnement et gestion des risques (GEMAPI). Plusieurs ajustements techniques sont validés : • Des précisions seront apportées dans les documents pour faciliter la compréhension du zonage et du règlement. • Le maire s'engage à améliorer la prise en compte des risques d'inondation dans le règlement graphique et les OAP. • La notion d'« espace de bon fonctionnement » des milieux aquatiques sera développée au sein de l'OAP TVB, conformément à la compétence GEMAPI de l'intercommunalité

C.2.5. AVIS DE LA CHAMBRE DE MÉTIERS ET DE L'ARTISANAT.

Le 15 octobre 2025, la Chambre de Métiers et de l'Artisanat de l'Hérault a informé le maire de Montarnaud qu'elle n'avait aucune observation particulière à formuler sur le projet arrêté de la révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Montarnaud qui lui a été transmis pour consultation le 25 septembre 2025.

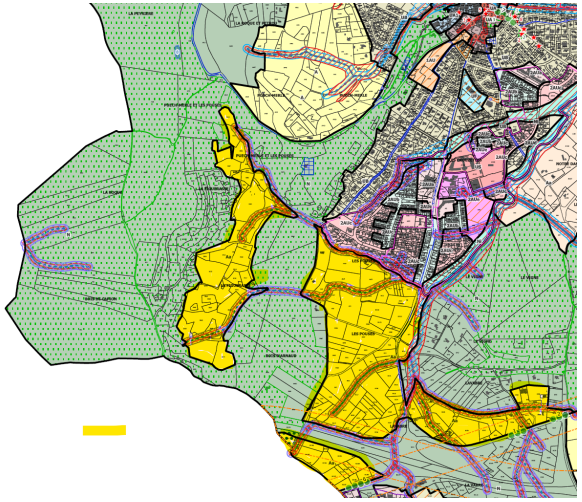
C.2.6. AVIS DE LA CHAMBRE D'AGRICULTURE.

La Chambre d'agriculture de l'Hérault a formulé plusieurs critiques et recommandations précises qui l'ont conduite à émettre un avis défavorable sur la révision du PLU de Montarnaud.

L'avis de la Chambre d'Agriculture repose sur trois principes cardinaux dont le non-respect fragilise l'ensemble du projet de territoire :

- Maintien et développement de l'activité économique, garantir la pérennité des outils de travail pour les exploitations en place ;
- Installation de nouveaux agriculteurs, assurer le renouvellement des générations pour maintenir la dynamique rurale ;

- Gestion économe du foncier, lutter contre l'artificialisation en limitant l'étalement urbain aux besoins strictement démontrés.

AVIS CHAMBRE D'AGRICULTURE	RÉPONSE DU MAIRE DE MONTARNAUD	COMMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR
<u>Diagnostic agricole (rapport de présentation) :</u> - Manquement du potentiel agronomique de l'ensemble des terres agricoles de la commune ainsi que les parcelles en agriculture biologique - Aucune donnée issue de l'enquête agricole n'est présente dans le diagnostic	- Ajout du potentiel agricole et parcelles en bio avec analyse des cartes agronomiques du SCoT - Concernant le diagnostic agricole, une enquête a été faite mais la commune n'a reçu aucun retour des agriculteurs sauf l'oléiculteur	J'enregistre que le maire s'engage à réaliser plusieurs ajustements techniques tout en défendant certains choix stratégiques d'aménagement. 1. Amélioration du diagnostic agricole : • Le maire accepte d'ajouter dans le rapport de présentation une analyse du potentiel agronomique des terres et l'identification des parcelles en agriculture biologique, en s'appuyant sur les cartes du SCoT. • Concernant le manque de données locales, il précise qu'une enquête a bien été réalisée auprès des agriculteurs, mais que seule une réponse (celle de l'oléiculteur) a été reçue par la mairie. 2. Évolution du zonage agricole (Zones A et Aa) : • En réponse aux interrogations sur la zone Aa (zone agricole autorisant des extensions), la commune a décidé de réduire ces secteurs au profit de la zone A. • Le maire s'engage à étoffer la justification du classement en zone Aa, en distinguant clairement les secteurs classés pour leur potentiel agronomique (future zone Ap) de ceux classés pour leur qualité paysagère. 3. Protection contre les installations industrielles. • La Chambre d'Agriculture souhaitait une interdiction explicite des centrales photovoltaïques en zone agricole. Le maire accepte d'exclure les équipements collectifs et services
<u>Constructibilité agricole (règlement) :</u> - La justification des restrictions imposées en zone Aa apparaît moins claire, puisque le règlement et le rapport de présentation la définissent comme 'la zone agricole où les extensions sont autorisées" tout en justifiant le classement de nouveaux secteurs en zone Aa pour des raisons paysagères. - Sont autorisées en zones A et Aa les constructions nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elle ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'un activité agricole. Cette formulation pourrait inclure les centrales photovoltaïques au sol. La Chambre demande de les exclure explicitement dans le règlement.	- Les zones Aa seront réduites au profit de la zone A (voir zones concernées surlignées en jaune foncé sur le plan ci-dessous)  - La justification des zones Aa sera étoffée Pour rappel, la zone A1 du PLU actuel avait son classement justifié par la protection du potentiel agronomique des sols. Cette justification doit donc être reprise avec leur nouveau classement en zone Ap, la zone A2 du PLU actuel avait son classement justifié par la qualité paysagère des sites. Tous ces points devront donc être revus. - Exclure des zones A et Aa les équipements collectifs et services publics (sauf locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ou parcelles identifiées dans le document cadre du Préfet du 12 mai 2026) pour exclure les centrales photovoltaïques. En effet, la possibilité d'implanter	

AVIS CHAMBRE D'AGRICULTURE	RÉPONSE DU MAIRE DE MONTARNAUD	COMMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR
	des postes de transformation électrique ou télécom ne doit pas être exclue, et ce dans l'ensemble des zones du PLU où ces équipements techniques nécessaires au bon fonctionnement du réseau ne doivent pas être exclus a priori.	publics des zones A et Aa, à l'exception des locaux techniques nécessaires aux réseaux (postes de transformation électrique ou télécom), ce qui exclut de fait les projets de centrales photovoltaïques au sol sauf sur les parcelles identifiées par le document cadre. 4. Extension de la zone d'activités (ZAE de la Tour). Malgré l'avis défavorable de la Chambre sur l'extension de 6,11 ha en zone 2AUf, le maire maintient ce projet. • Il souligne que la surface prévue a déjà été divisée par deux par rapport au PLU précédent (passant de près de 14 ha à environ 7 ha). De plus, il précise que le SCoT a expressément fléché ce secteur pour l'extension de la zone d'activité, ce qui limite les possibilités de le déplacer. • Il rappelle que cette zone reste « fermée » à l'urbanisation et que son ouverture effective nécessitera des études hydrauliques et une évolution ultérieure du PLU
<u>Consommation d'espace (PADD, rapport de présentation) :</u> - La consommation projetée demeure importante - Interrogation de la chambre sur le secteur d'extension à vocation économique au niveau de la ZAC de la Tour sur 6,11 ha. Ce choix ne parait pas pertinent. Le développement de cette ZAC n'est pas défini comme prioritaire par le SCoT Pays Coeur d'Hérault. D'autre part, le secteur envisagé est localisé sur des parcelles déclarées au Registre Parcellaire Graphique de 2024 et porte atteinte à l'unité agricole et pastorale se situant au sud de la ZAC. La Chambre n'est pas favorable à ce jour au classement de ces parcelles en zone 2AUF, en cohérence avec l'avis défavorable de la CDPENAF.	- La partie 4.4.2 Analyse de consommation d'espace justifie le projet de la commune, qui s'inscrit dans une réduction de la consommation d'espace et une compatibilité avec le SCoT. A l'horizon 2033, le PLU prévoit que la consommation d'ENAF totale du PLU s'établit autour de 21,09 ha (dont 7,18 ha en consommation intercommunale) et non 14,98 ha comme le mentionne le rapport de présentation du PLU arrêté. Dans le PLU en vigueur, la zone 5AUa d'une surface de 13,96 ha était un secteur destiné à accueillir la deuxième phase de réalisation de la zone de la Tour, à long terme. Au vu des enjeux écologiques et de l'étude inondation, le projet est revu à la baisse pour se concentrer sur une zone 2AUF d'une surface de 7,18 ha ha (la zone 3AUg supprimé et fusionné avec la zone 2AUF) destinée à recevoir à moyen terme des activités économiques, sous forme d'opération d'ensemble. Il s'agit d'une extension de la zone d'activité économique de la Tour prévue dans le PLU actuellement en vigueur, qu'elle en divise par 2 la surface d'emprise, qu'elle se situe certes dans une zone à fort potentiel agronomique du SCOT mais que ce dernier a expressément fléché cette zone pour l'extension de la ZAE de la Tour, ce qui en limite les possibilités de repositionnement.	

C.2.7. AVIS DE L'INSTITUT NATIONAL DE L'ORIGINE ET DE LA QUALITE (INAO).

Dans le cadre de son examen du projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Montarnaud, l'INAO a émis un avis défavorable en formulant des réserves et des recommandations spécifiques, principalement axées sur la préservation de la vocation agricole et viticole du territoire.

AVIS INAO	RÉPONSES DU MAIRE DE MONTARNAUD	COMMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR
Zone 3AUG (La Vabre - padel et lieu de culte) : ne comporte pas de vignes en production et fait l'objet d'une OAP spécifique encadrant son aménagement. Elle	Afin de pouvoir revenir au PADD débattu en 2023, seul élément permettant d'entrer dans le strict cadre de l'enquête publique et	Je note que le maire s'engage à procéder à des ajustements de zonage tout en maintenant certains choix

AVIS INAO	RÉPONSES DU MAIRE DE MONTARNAUD	COMMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR
n'entraine pas de consommation directe de foncier viticole. L'INAO émet une réserve quant à la mise en oeuvre effective de la zone 3AUG et demande l'intégration d'interfaces paysagères végétalisées, suffisantes et pérennes	d'éviter un nouveau débat, la zone 3AUg sera fusionnée avec la zone 2AUf de la ZAE de la Tour. Les élus souhaitent prioriser le développement économique de la commune, dans le respect de l'enveloppe foncière de 13 hectares définie par le SCoT. **L'OAP La Vabre sera supprimée dans le PLU à approuver**	stratégiques de développement économique. 1. Concernant la zone 3AUg (La Vabre). Pour respecter strictement le PADD débattu en 2023 et sécuriser la procédure, le maire décide de fusionner la zone 3AUg avec la zone 2AUf (extension de la zone d'activités). En conséquence, l'OAP spécifique « La Vabre » est supprimée du projet de PLU.
Zone 2AUF (extension ZAC de la Tour) : elle recouvre des parcelles agricoles comprenant des vignes en production et se situe à proximité de parcelles délimitées en AOP "Languedoc". Même si son ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la réalisation d'une étude hydraulique et à une modification ultérieure du PLU, l'inscription de cette zone à urbaniser dans le document d'urbanisme constitue, en elle-même, une remise en cause de la vocation agricole de ces parcelles et porte atteinte à la préservation du foncier viticole mobilisable pour les productions sous signes officiels la qualité et de l'origine -> avis défavorable	Le rapport de présentation sera complété ainsi que l'argumentaire étoffé : - le SCoT prévoit l'extension de la zone d'activités de la Tour à cet endroit uniquement, - le projet de la commune a réduit les zones d'extensions, - la zone est une zone AU dite "fermée" et des études sont nécessaires pour son ouverture. - des zones AU ont été rebasculé en A ou N dans ce secteur	2. Concernant la zone 2AUf (Extension de la ZAE de la Tour). L'INAO a rendu un avis défavorable sur ce secteur, estimant qu'il porte atteinte au foncier viticole et aux parcelles en AOP « Languedoc ». Malgré cela, le maire maintient le projet mais s'engage à étoffer l'argumentaire dans le rapport de présentation avec les points suivants : • Il rappelle que le SCoT Pays Cœur d'Hérault a expressément fléché ce secteur pour l'extension de la zone d'activité, limitant les possibilités de déplacement. • Le maire souligne que la commune a déjà réduit ses zones d'extension par rapport au document précédent. • Il précise que le secteur est classé en zone AU « fermée », ce qui signifie que son ouverture effective est conditionnée à des études hydrauliques complémentaires et à une évolution future du PLU. • Il note que d'anciennes zones à urbaniser (AU) ont été rebasculées en zones agricoles (A) ou naturelles (N) dans ce même secteur pour compenser l'impact. 3. Priorité au développement économique. Le maire réaffirme la volonté des élus de prioriser le

AVIS INAO	RÉPONSES DU MAIRE DE MONTARNAUD	COMMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR
		développement économique de Montarnaud, tout en restant dans l'enveloppe foncière de 13 hectares définie par le SCoT.

C.2.8. AVIS DE LA COMMISSION DÉPARTEMENTALE DE LA PRÉSERVATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS (CDPENAF).

La Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) a rendu un avis nuancé sur le projet de révision du PLU de Montarnaud le 18 novembre 2025. C'est ainsi, que si elle approuve certains points du projet, elle émet des réserves et s'oppose défavorablement sur d'autres points.

AVIS CDPENAF	RÉPONSES DU MAIRE DE MONTARNAUD	COMMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR
Avis favorable : - STECAL mais reste sensible au risque incendie - les extension et annexes de logements en zone A - les secteurs d'extension urbaine (sauf La Vabre et Sud La Vabre cf. ci-dessous)	/	Je relève que le maire prend acte de l'avis favorable de la CDPENAF sur certains points, qu'il souhaite simplifier le zonage tout en maintenant ses objectifs de développement économique et décide de : • Fusionner la zone 3AUg avec la zone 2AUf (extension de la zone d'activités de la Tour) afin de revenir strictement au PADD débattu en 2023. • Supprimer l'OAP La Vabre du projet de PLU final. Il réaffirme sa volonté de prioriser le développement économique de Montarnaud en justifiant ce choix par deux arguments principaux : • Le respect de l'enveloppe foncière globale de 13 hectares définie par le SCoT pour les activités économiques. • Le fait que ce secteur a été expressément fléché par le SCoT pour l'extension de la zone d'activités, ce qui limite les alternatives de localisation.
Avis défavorable sur : - Secteurs d'extension urbaines La Vabre (3AUG : padel et lieu de culte) et Sud La Vabre (2AUF - extension de la ZAC de la Tour) : présentent des caractéristiques agronomiques intéressantes et sont dédiés à la production agricole.	Afin de pouvoir revenir au PADD débattu en 2023, seul élément permettant d'entrer dans le strict cadre de l'enquête publique et d'éviter un nouveau débat, la zone 3AUg sera fusionnée avec la zone 2AUf de la ZAE de la Tour. Les élus souhaitent prioriser le développement économique de la commune, dans le respect de l'enveloppe foncière de 13 hectares définie par le SCoT. **L'OAP La Vabre sera supprimée dans le PLU à approuver**	

C.2.9. PRÉCONISATIONS DE RÉSEAU DE TRANSPORT D'ÉLECTRICITÉ (RTE).

Les préconisations de Réseau de Transport d'Électricité (RTE) pour la révision du PLU de Montarnaud visent à assurer la sécurité du réseau et sa compatibilité avec les règles d'urbanisme locales. Elles se divisent en trois catégories majeures.

AVIS RTE	RÉPONSES DU MAIRE DE MONTARNAUD	COMMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR
Report des SUP : - Liste des servitudes : noter au sein de la liste l'appellation complète et le niveau de tension des servitudes I4 ainsi que le nom et les coordonées du Groupe Maintenance Réseaux	**SUP** La liste des SUP sera complétée avec la liste l'appellation complète et le niveau de tension des servitudes I4 ainsi que le nom et les coordonnées du Groupe Maintenance Réseaux	Je relève que le maire de Montarnaud a répondu favorablement aux demandes techniques de RTE en acceptant d'ajuster plusieurs pièces du PLU pour assurer la sécurité et le bon fonctionnement du réseau électrique. Il s'engage à compléter la liste des servitudes en y inscrivant l'appellation complète et le niveau de tension des servitudes de type I4 [4] et à ajouter les coordonnées précises du Groupe Maintenance Réseaux au document. Le règlement intégrera de nouvelles règles spécifiques encadrant l'occupation et l'utilisation du sol, la hauteur des constructions, ainsi que les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol à proximité de ces lignes. Une mention sera ajoutée concernant les « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » ainsi qu'une règle d'exception pour permettre l'implantation des locaux techniques nécessaires. Le maire accepte de reporter précisément le tracé des lignes électriques sur le plan de zonage et de supprimer les classements en EBC dans des bandes de sécurité autour des lignes aériennes : o Une bande de 30 mètres de part et d'autre de l'axe pour les lignes de 225 000 volts ; o Une bande de 40 mètres de part et d'autre de l'axe pour les lignes de 400 000 volts.
Règlement : - Dispositions générales : ajout de la mention d'équipement d'intérêt collectif et services publics - Dispositions particulières : . Pour les lignes HTB : ajout de règles concernant les occupations et utilisations du sol / la hauteur des constructions / exhaussements et affouillement de sol . Pour les postes de transformations : proposition d'ajout de la règle d'exceptions pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.	**Règlement :** - Dispositions générales : ajout de la mention les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés - Dispositions particulières : . Pour les lignes HTB : ajout de règles concernant les occupations et utilisations du sol / la hauteur des constructions / exhaussements et affouillement de sol . Pour les postes de transformations : proposition d'ajout de la règle d'exceptions pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
Zonage : Demande de report des lignes sur le zonage et suppression des EBC avec une bande de 30 m de part et d'autre de l'axe des lignes aériennes de tension 225 000 volts et 40 m de part et d'autre de l'axe des lignes aériennes de tension 400 000 volts	**Zonage** Report sur le zonage des lignes sur le zonage et suppression des EBC avec une bande de 30 m de part et d'autre de l'axe des lignes aériennes de tension 225 000 volts et 40 m de part et d'autre de l'axe des lignes aériennes de tension 400 000 volts	

[4] Les servitudes de type I4 (ou SUP i4) correspondent aux servitudes d'utilité publique relatives au transport et à la distribution d'électricité.

C.3. OBSERVATIONS DU PUBLIC ET RÉPONSES DU MAIRE DE MONTARNAUD.

Analyse des contributions.

Une contribution est un avis exprimé sur le registre d'enquête publique déposé en mairie, sur le registre dématérialisé ou adressé par courrier au siège de l'enquête publique.

Une contribution peut comprendre plusieurs observations. Les 67 contributions recueillies représentent 86 observations.

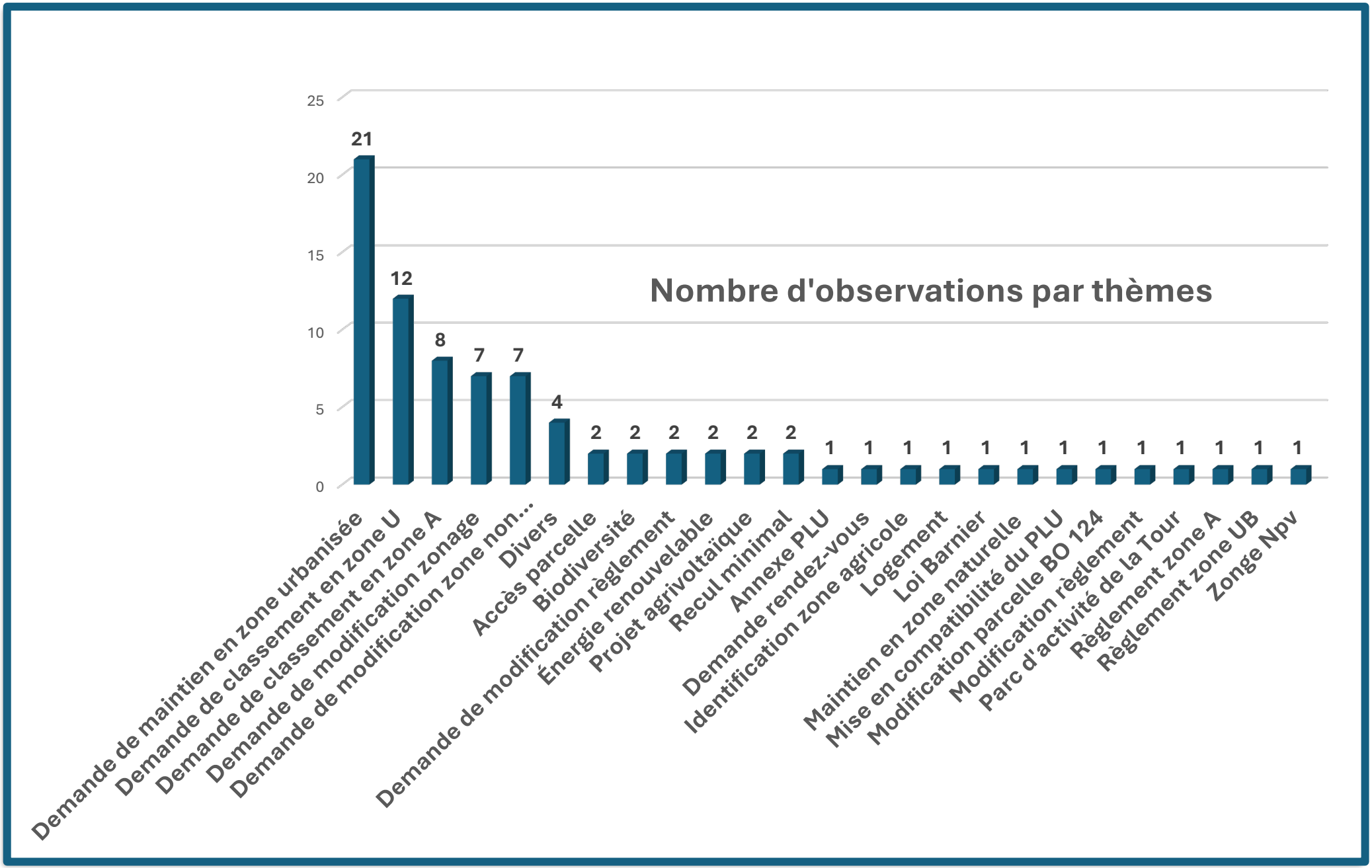
Les observations du public ont été organisées par thèmes et synthétisées afin d'identifier les enjeux principaux nécessitant une réponse du maître d'ouvrage.

L'intégralité des contributions originales est consultable en annexe du présent procès-verbal. Cette annexe comprend la liste des numéros d'ordre correspondant au classement chronologique des contributions dans le registre dématérialisé également annexé. Les registres papiers sont joints au présent procès-verbal.

C.3.1. THÈMES DES OBSERVATIONS DU PUBLIC.

Les 86 observations du public peuvent être classées en 25 thèmes.

1. Accès parcelle
2. Annexe PLU
3. Biodiversité
4. Demande de classement en zone A
5. Demande de classement en zone U
6. Demande de maintien en zone urbanisée
7. Demande de modification règlement
8. Demande de modification zonage
9. Demande de modification zone non aedificandi
10. Demande rendez-vous
11. Divers
12. Énergie renouvelable
13. Identification zone agricole
14. Logement
15. Loi Barnier
16. Maintien en zone naturelle
17. Mise en compatibilité du PLU
18. Modification parcelle BO 124
19. Modification règlement
20. Parc d'activité de la Tour
21. Projet agrivoltaïque
22. Recul minimal
23. Règlement zone A
24. Règlement zone UB
25. Zonage Npv


Nombre d'observations par thèmes
25
20
15
10
5
0
21
12
8
7
7
4
2
2
2
2
2
2
1
1
1
1
1
1
1
1
1
1
1
1
Demande de maintien en zone urbanisée
Demande de classement en zone U
Demande de classement en zone A
Demande de modification zonage
Demande de modification zone non...
Divers
Accès parcelle
Biodiversité
Demande de modification règlement
Énergie renouvelable
Projet agrivoltaïque
Recul minimal
Annexe PLU
Demande rendez-vous
Identification zone agricole
Logement
Loi Barnier
Maintien en zone naturelle
Mise en compatibilité du PLU
Modification parcelle BO 124
Modification règlement
Parc d'activité de la Tour
Règlement zone A
Règlement zone UB
Zonge Npv

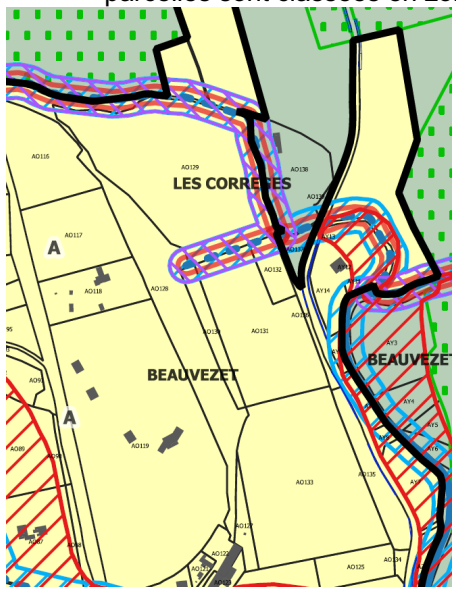
C.3.2. TABLEAU ANALYTIQUE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC.

Les observations du public sont présentées par thèmes et par ordre alphabétique selon la configuration suivante :

OBSERVATIONS DU PUBLIC	RÉPONSES DU MAIRE DE MONTARNAUD	COMMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR
THÈMES		
NOM Prénom		
Texte	Texte	Texte

OBSERVATIONS DU PUBLIC	RÉPONSES DU MAIRE DE MONTARNAUD	COMMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR
1. ACCES PARCELLE		
ABOUTAYEB Rachid		
Indépendance des accès pour la parcelle BO124 : Le projet prévoit une division de la parcelle en deux lots : le Lot A pour le lieu de culte et le Lot B pour des activités de service (padel). L'association demande la création d'accès indépendants pour chaque lot afin d'éviter les interférences entre les activités et de simplifier les procédures d'urbanisme (en évitant un permis d'aménager). Une proposition spécifique est faite pour un accès au lieu de culte par le bas de la parcelle, incluant la réalisation d'une étude hydraulique pour le busage nécessaire.	• La zone 3AUg est apparue dans le PADD de 2025 en contradiction avec les avis exprimés par les PPA qui demandent à revenir au PADD de 2023 (le seul débattu en Conseil Municipal). Cette zone retrouvera sa destination initiale d'extension de la ZAE de la Tour et sera fusionnée avec la zone 2AUf de la ZAE de la Tour. • Les élus souhaitent prioriser le développement économique de la commune, dans le respect de l'enveloppe foncière de 13 hectares définie par le SCoT et conformément au PADD de 2023. De ce fait, l'OAP La Vabre sera supprimée dans le PLU à approuver	Je prends note que le maire de Montarnaud revient au PADD de 2023 [i] et qu'en conséquence l'OAP La Vabre sera suprimée tandis que le développement économique de la ZAE de la Tour sera favorisé par le fusionnement de la zone 3Aug avec la zone 2AUf. Les demandes d'accès indépendants pour la parcelle BO124 n'ont donc plus de raison d'être.
JULLIAN Hugo		
Il nous paraît indispensable que des accès indépendants soient créer, afin de ne pas perturber les activités des uns et des autres. C'est pourquoi je vous demande la possibilité de prévoir le passage pour le Padel sur le bas de la parcelle, à côté de l'accès existant, desservant le local technique de l'équipement. Bien sûr, il sera réalisé une étude hydraulique pour définir le diamètre du busage nécessaire au bon écoulement des eaux et à la structure de l'ouvrage. Il en sera de même pour	• La zone 3AUg est apparue dans le PADD de 2025 en contradiction avec les avis exprimés par les PPA qui demandent à revenir au PADD de 2023 (le seul débattu en Conseil Municipal). Cette zone retrouvera sa destination initiale d'extension de la ZAE de la Tour et sera fusionnée avec la zone 2AUf de la ZAE de la Tour. • Les élus souhaitent prioriser le développement économique de la commune, dans le respect de l'enveloppe foncière de 13 hectares définie par le SCoT et conformément au PADD de 2023.	Idem que ci-dessus.

OBSERVATIONS DU PUBLIC	RÉPONSES DU MAIRE DE MONTARNAUD	COMMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR
la création du 2ème accès qui lui serait situé au sud de la parcelle toujours côté rue Gustave Eiffel.	De ce fait, l'OAP La Vabre sera supprimée dans le PLU à approuver	
2. ANNEXE PLU		
CCVH JOLLY Audrey		
Le SD pluvial de la commune de Montarnaud est à annexer au PLU, notamment la « carte des zones inondables des ruisseaux et fossés ».	La carte des zones inondables des ruisseaux et fossés sera rétablie dans les annexes du règlement du PLU approuvé Les dossiers entiers de schémas directeurs d'assainissement des eaux pluviales, d'une part, et d'assainissement des eaux usées, d'autre part, seront joints dans les annexes informatives du PLU approuvé	Je prends note que la carte des zones inondables des ruisseaux et fossés sera rétablie dans les annexes du règlement du PLU approuvé
3. BIODIVERSITE		
Anonyme		
La rue de la Mosson est très empruntée par les piétons, cyclistes, sportifs ainsi que les cavaliers à cheval du fait du nombre peu important de voitures qui y circulent (peu de maisons, lien vers les jardins communaux ou tracteurs pour les cultures agricoles). De nombreuses familles y circulent librement avec les enfants. La circulation ne peut s'y faire que très lentement car la rue est très étroite où 2 voitures se croisent difficilement sans bas-côtés. La rue de la Mosson constitue un corridor de mobilité douce très fréquenté, dont la tranquillité et la faible circulation automobile sont essentielles à la sécurité des usagers. Toute augmentation du trafic motorisé mettrait directement en danger ces usages établis. La construction de lotissements entraînerait une circulation plus importante avec une déformation de la chaussée qui guide l'eau de pluie jusqu'en bas. Lors d'averses importantes, la quantité d'eau peut y être très impressionnante. Les modifications de pentes d'écoulement des eaux pourraient y augmenter le ruissellement, provoquer des inondations, déstabiliser les terrains ou créer des coulées de boue. Par exemple, un chantier actuel pour la construction d'une seule maison avec modification des pentes et destruction des talus entraîne une quantité d'eau très supérieure dans la rue de la	Il n'est pas prévu de projet de logements donnant sur la rue de la Mosson hormis les dents creuses urbanisables, classées en zone UB. Le projet de la commune vise à privilégier les modes de déplacement doux sur cet axe et à l'inscrire dans le réseau de cheminements doux dans le schéma de mobilité. Dans le cadre de l'évaluation environnementale de la révision du PLU, les incidences environnementales n'ont pas été évalué sur la rue.	J'observe : • Qu'il n'est pas prévu de projet de logements donnant sur la rue de la Mosson, sauf pour les dents creuses urbanisables en zone UB; • Qu'une priorité est donnée aux modes de déplacement doux ; • Que la rue de la Mosson n'a pas fait l'objet d'une évaluation environnementale.

OBSERVATIONS DU PUBLIC	RÉPONSES DU MAIRE DE MONTARNAUD	COMMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR
Mosson avec phénomènes de ruissellements à chaque épisode pluvieux. Dans la zone décrite, de nombreuses espèces protégées peuvent y être recensées (petit Duc Scops, de nombreuses chouettes, guêpier d'Europe, pivert, loriot d'Europe, rollier d'Europe, pie grièche écorcheur, de nombreuses chauves-souris, lézard ocellé, couleuvre de Montpellier, lézard vert, ainsi que d'autres espèces d'intérêt). Les chauves-souris, le lézard ocellé et la pie grièche, notamment, sont des espèces d'intérêt communautaire. Est-ce qu'une étude d'impact a été réalisée sur ces espèces ?		
Page 210 Section 3.2.4.2. La Faune. Au bois de la Rouvière la mésange bleue n'est pas mentionnée alors qu'elle a été l'objet d'étude sur ce secteur pendant plusieurs décennies par l'INRA.	Cette information sera rajoutée dans le rapport de présentation, page 210 Section 3.2.4.2. La Faune, en fonction de la documentation existante sur le sujet.	Je prends note de ce rajout.
4. DEMANDE DE CLASSEMENT EN ZONE A		
DELECOUR Justine		
À la suite du rendez-vous tenu avec Madame Frédérique TUFFERY, conseillère municipale déléguée, nous souhaitons formuler une demande dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme. Nous sollicitons le classement en zone A (agricole) lors de la révision du PLU, de plusieurs parcelles situées sur la commune de Montarnaud, afin de permettre le développement de deux projets agrivoltaïques à vocation ovine. Ces projets s'inscrivent dans une démarche de maintien et de développement de l'activité agricole locale. Les accords fonciers ont déjà été signés avec la majorité des propriétaires concernés. Par ailleurs, Monsieur Claassen, éleveur ovin, exploite actuellement les parcelles concernées par les futurs projets. Une convention de partenariat a été établie avec lui afin de garantir la pérennité et la cohérence agricole des installations envisagées. Pour le projet situé au sud de Montarnaud, les parcelles seront classées en zones Ap et 2AUF : BM 1, BM 2, BM 3, BM 4, BM 5, BM 6, BM 7, BM 8, BM 9, BM 10, BM 11, BM 12, BM 13, BM 14, BM	Deux demandes sont à distinguer dans cet avis : 1. Au Nord de la commune sur les parcelles AO 129, 130, 131, 132 et 133. Ces parcelles sont classées en zone A dans le PLU arrêté.  L'agrivoltaïsme est autorisé sous réserve de respecter la législation suivante : « Au sein de l'exploitation, la production agricole doit rester la principale activité (articles R.314- 118 et R.314-119 du code de l'énergie). L'installation agrivoltaïque doit garantir une productivité agricole (R.314-115 et R.314-116 du code de l'énergie) et un revenu durable (R.314-117 du code de l'énergie). Pour ce faire, l'installation doit apporter au moins l'un des services suivants :	Madame Justine Delecour souhaite que l'ensemble des parcelles situées au Nord de la commune (AO 129, 130, 131, 132 et 133) et celles situées au Sud, au lieu-dit Pradines, soit classé en zone A pour permettre l'installation de projets agrivoltaïques. Le maire de Montarnaud indique dans sa réponse que : • Les parcelles situées au Nord de la commune seront classées en zone A, permettant ainsi la réalisation de projets agrivoltaïques à condition d'apporter les services exigés à l'exploitation ; • Les parcelles situées au lieu-dit Pradines seront

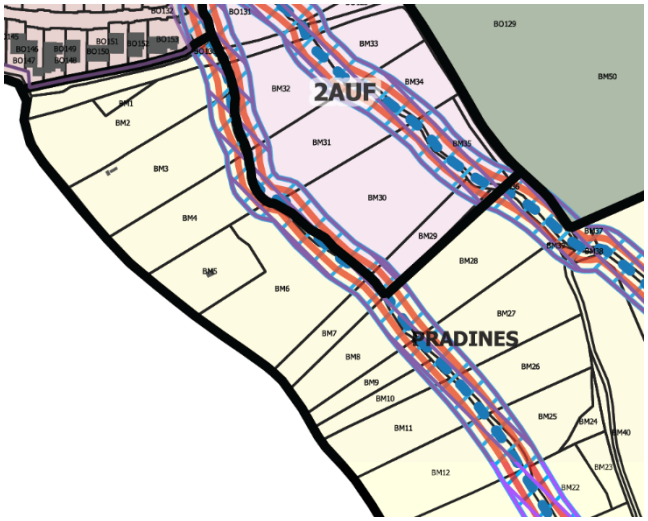
OBSERVATIONS DU PUBLIC	RÉPONSES DU MAIRE DE MONTARNAUD	COMMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR
15, BM 16, BM 17, BM 18, BM 20, BM 21, BM 22, BM 23, BM 24, BM 25, BM 26, BM 27, BM 28, BM 29, BM 30, BM 31, BM 32, BM 33, BM 34, BM 35. Pour le projet situé au nord de Montarnaud, les parcelles seront classées en zone Ap : AO 125, AO 126, AO 129, AO 130, AO 131, AO 132, AO 133, AO 134, AO 135, AO 136. Dans le cadre de la révision du PLU, nous demandons que l'ensemble de ces parcelles soit classé en zone A, afin de permettre la réalisation de ces projets agricoles.		classées en zone 2AUF et en zone Aa, interdisant l'agrivoltaïsme. J'estime que le classement de ces zones par le maire de Montarnaud est conforme aux orientations du PADD de 2023.

Service apporté à l'exploitation	Description
1) Amélioration du potentiel et de l'impact agronomique	Amélioration des qualités agronomiques du sol et augmentation du rendement de la production agricole. Remise en activité agricole ou pastorale d'un terrain agricole inexploité depuis plus de cinq ans.
2) Adaptation au changement climatique	Limitation des effets néfastes du changement climatique (réduction des impacts hydriques, radiatifs, thermiques).
3) Protection contre les aléas	Protection contre les risques météorologiques (orages, grêle, sécheresse, etc.).
4) Amélioration du bien-être animal	Amélioration du confort thermique des animaux (abri).

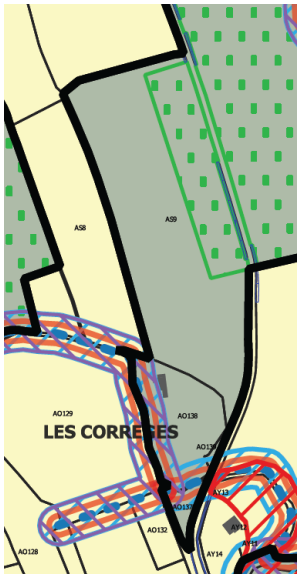
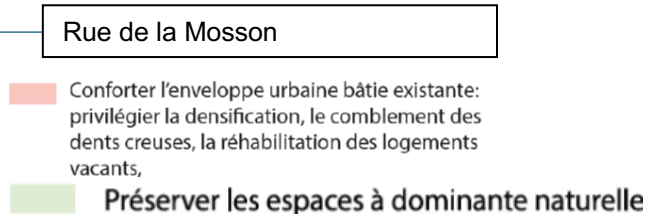
»

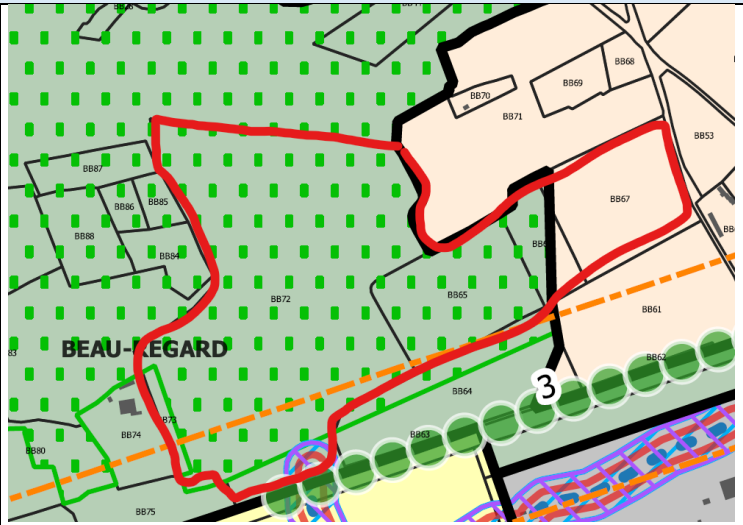
Aucun changement concernant ces parcelles dans le PLU approuvé

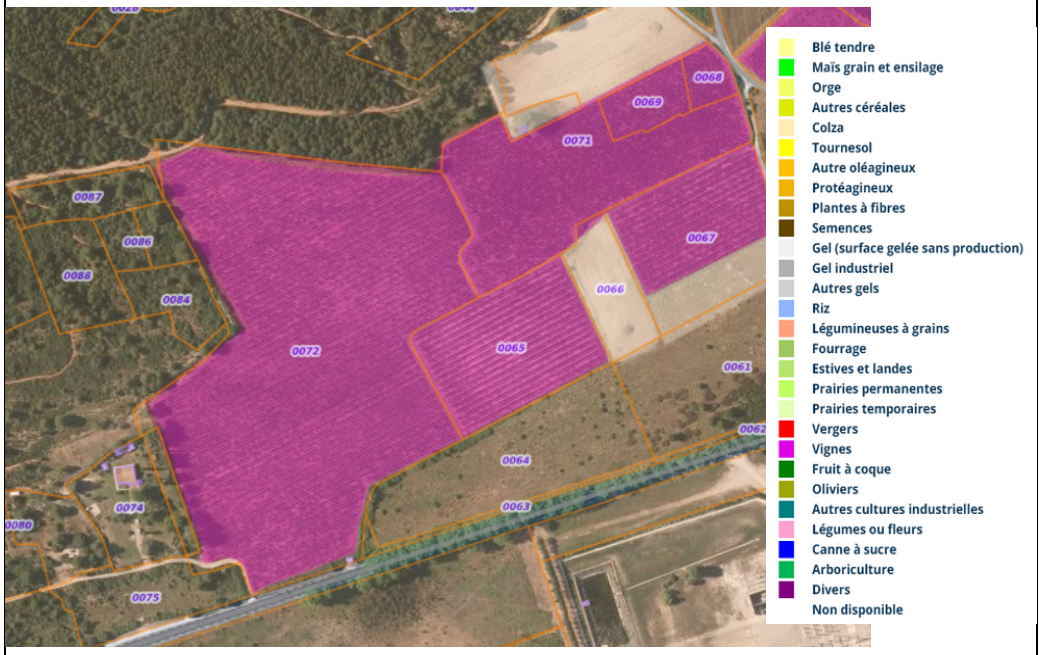
2. Au Sud au lieu-dit Pradines, sur les parcelles BM 6, 7, 11, 12, 13, 14, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 29, 30, 31, 34 et 35. Ces parcelles sont situées en zone A et 2AUF.

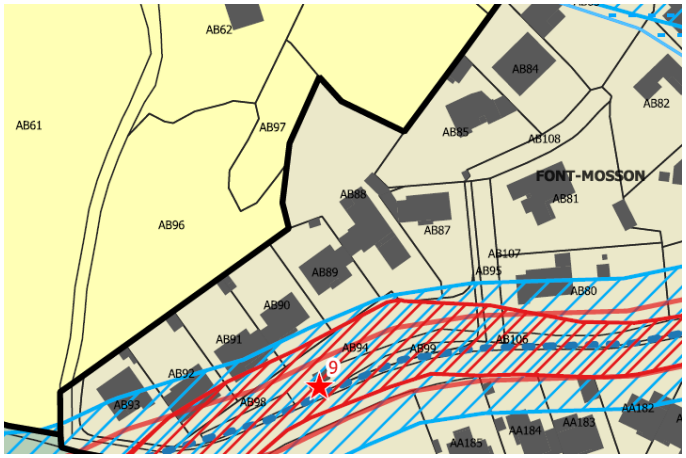


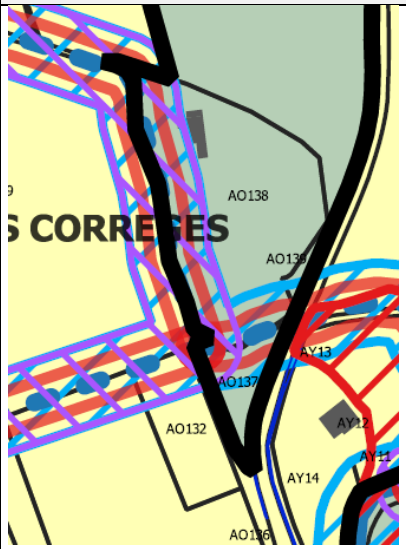
La zone 2AUF a pour objectif de recevoir à moyen terme des activités économiques. L'agrivoltaïsme n'est donc pas compatible avec la future urbanisation de la zone.
Dans la zone Aa, l'agrivoltaïsme est interdit puisque sont autorisées uniquement dans cette zone les extensions, reconstructions à l'identique et équipement sous conditions.
→ Aucun changement concernant ces parcelles dans le PLU à approuver

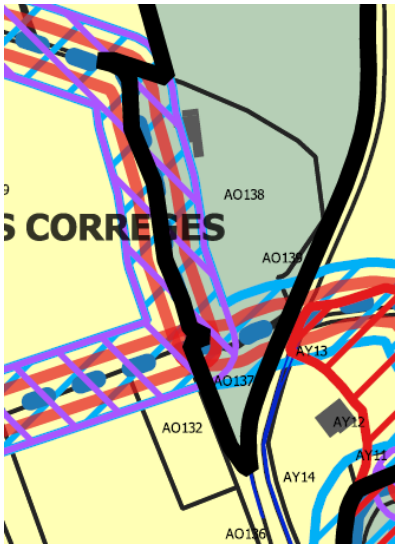
OBSERVATIONS DU PUBLIC	RÉPONSES DU MAIRE DE MONTARNAUD	COMMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR
DONN-BYRNE - DESSAGNE Famille		
Demande de classement en zone A de la zone AS9 actuellement en zone N : Nous voulons replanter en vigne cette ancienne parcelle agricole du domaine où des souches de vigne et d'oliviers sont encore visibles aujourd'hui. Notre demande de classement en zone A de cette parcelle s'inscrit bien sûr dans notre objectif de relance viticole du domaine, mais elle est aussi en conformité avec les mesures DFCI réglementaires inscrites dans notre Plan Simplifié de Gestion de la forêt, élaborées avec notre bureau d'études ALCINA en lien avec le CRPF. Ces mesures consistent à aménager un vallon coupe- feu planté, orienté Nord-Sud, entre la RD 27 et les bois situés à l'ouest des parcelles viticoles. Comme indiqué dans la carte ci-jointe, un total de 35 hectares dont la parcelle AS9 est concerné par des mesures de coupe sélectives à réaliser dès la fin 2026-début 2027, de part et d'autre et tout le long de la RD 27 et sur l'ensemble du pourtour des parcelles viticoles. Nous demandons parallèlement au Département et au SDIS la mise en place d'une citerne DFCI à l'entrée de la parcelle AS9, le reste de la parcelle AS9 recouvrant sa vocation agricole.	 La parcelle AS9 classée en N dans le PLU arrêté avec un EPP [VI] sur une petite partie à l'Est de la parcelle. Tel qu'écrit dans le règlement arrêté, l'EPP empêche la mise en place des mesures de protection vis-à-vis des incendies car il interdit l'abattage d'arbres : Ce déclassement partiel est tout à fait réalisable sans avoir à redébattre le PADD et réarrêter le projet. → Avis favorable	Je prends note que la parcelle AS9 sera classé en zone A.
FOURCROY Frédérique		
Carte en pièce jointe. Erreur zonage sur la rue de la Mosson : La rue de la Mosson dans sa partie haute qui rejoint les Plantades est une rue très étroite sur laquelle il y a de nombreux piétons, cyclistes et promeneurs. Un côté de la rue est passé en zone agricole alors que l'autre partie de la rue est en zone U, ce qui n'est pas cohérent. La voirie n'est pas dimensionnée pour accueillir des véhicules de manière régulière car ils ne se croisent pas, et si vous ajoutez des piétons, la sécurité est vraiment compromise. En plus, ces parcelles ne sont pas reliées à l'assainissement communal, comment pourraient-	Dans le PADD débattu en 2023, dans la carte : - l'Est de la rue de la Mosson est inscrite en aplat rose « conforter l'enveloppe urbaine bâtie existante : privilégier la densification, le comblement des dents creuses, la réhabilitation des logements vacants » - l'Ouest de la rue de la Mosson est inscrit en aplat verte « Préserver les espaces à dominante naturelle »  	J'observe : • Qu'il n'est pas prévu de projet de logements en zone UB, sauf pour les dents creuses urbanisables ; • Qu'une priorité est donnée aux modes de déplacement doux. En conséquence il n'y a pas lieu de prévoir un changement de zonage.

OBSERVATIONS DU PUBLIC	RÉPONSES DU MAIRE DE MONTARNAUD	COMMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR
elles être constructibles dans ces conditions ? Les promoteurs sont déjà très intéressés par ce secteur, ce qui rend les probabilités de constructions nouvelles très proches. Il faut que, pour des raisons de cohérence et de sécurité, cette zone ne soit pas constructible, et soit reprise dans la zone A. Je vous remercie de bien vouloir remédier à cette erreur.	Ainsi dans la traduction réglementaire, il n'est pas prévu de projet de logements donnant sur la rue de la Mosson hormis les dents creuses urbanisables, classées en zone UB. Le projet de la commune vise à privilégier les modes de déplacement doux sur cet axe et à l'inscrire dans le réseau de cheminements doux dans r le schéma de mobilité. Aucun changement de zonage de prévu dans le PLU approuvé	
FOURNIER Jacky		
Remis ce jour un dossier à Mr le commissaire enquêteur un dossier de 23 pages. Suite à notre premier rendez-vous du 14 février 2026, je souhaite dans le cadre de la révision du PLU de la commune de Montarnaud, que les parcelles, au lieu-dit, BEAUREGARD section BB numéro 65 - 66 - 67 et 72, qui étaient exploitées en vignes depuis des décennies mais classées pour partie, en zone naturelle et EBC deviennent une zone agricole sans EBC, en zone Aa pour le comme indiqué sur le plan de zonage du nouveau PLU en cours de révision, au même titre que mes autres parcelles limitrophes qui sont en Aa. J'ai arraché les anciennes vignes pour m'adapter au cahier des charges et au cépages de cette appellation, qui valorisera mon exploitation agricole.	 - Les parcelles BB65, BB66 et BB72 sont classées en zone N avec un Espace Paysager à Protéger (EPP). Dans le PLU en vigueur elles étaient classées en zone N avec un EBC. Dans le PLU révisé la grande majorité des EBC a été transformée en EPP. L'agriculteur peut cultiver en zone N. Cependant l'EPP empêche l'abattage d'arbres et donc la mise en culture. - La parcelle BB67 est classée en zone A sans EBC. Dans le PLU en vigueur, elle était classée en zone A sans EBC. La parcelle peut être cultivée et déboisée sans contrainte.	Je prends note de l'avis favorable du maire de Montarnaud aux demandes de Monsieur Jacky Fournier. Ainsi les parcelles BB65, BB66 et BB72 seront déclassées de la zone N vers la zone A avec suppression de l'Espace Paysager à Protéger (EPP).

OBSERVATIONS DU PUBLIC	RÉPONSES DU MAIRE DE MONTARNAUD	COMMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR
	 Les parcelles BB072, BB65 et BB66 (en partie) comprennent un EPP. Les EBC du PLU en vigueur ont été transformés en EPP. D'après le Registre Parcellaire Agricole de 2024 (dernier en date), les parcelles sont occupées par de la vigne.  Ce déclassement partiel est tout à fait réalisable sans avoir à redébattre le PADD et réarrêter le projet. Afin de permettre la pérennité de l'agriculture sur la commune, conformément au PADD débattu en 2023 (Action 3 - Préserver le terroir agricole) l'ensemble des parcelles BB65, BB66 et BB72 peuvent être déclassées de la zone N vers A avec une suppression de l'EPP sur ces parcelles.	

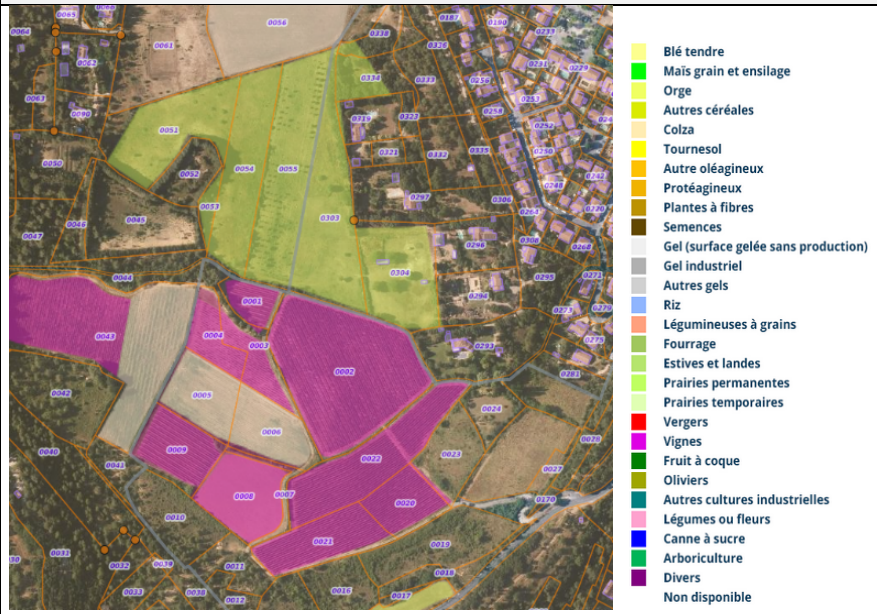
OBSERVATIONS DU PUBLIC	RÉPONSES DU MAIRE DE MONTARNAUD	COMMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR
	→ Avis favorable	
MARTINEZ Simon		
Futur propriétaire et futur occupant de la parcelle cadastrée n°89, située sur la commune de Montarnaud en zone AB, je souhaite formuler une observation dans le cadre de l'enquête publique relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme. Mon inquiétude porte sur la parcelle voisine n°96, actuellement classée en zone AB et non bâtie. Ce classement contribue aujourd'hui à la préservation des espaces agricoles et du cadre paysager du secteur. Une éventuelle ouverture à l'urbanisation de cette parcelle conduirait à la création d'un nouveau droit à construire dans un secteur jusqu'alors protégé, avec un risque d'urbanisation diffuse et de précédent pour les parcelles agricoles environnantes. Cela pourrait également modifier durablement l'équilibre du site et le cadre de vie des habitations existantes. Je souhaite donc attirer votre attention sur l'importance de maintenir le classement actuel de la parcelle n°96 en zone agricole, afin de garantir la cohérence du zonage et les objectifs de maîtrise de l'urbanisation affichés dans le projet de révision du PLU.	La parcelle AB89 est classée en zone UB dans le PLU arrêté, dans le quartier Font-Mosson. La parcelle AB96 est classée en zone A dans le PLU arrêté. En limite du quartier Font Mosson.  Dans le PADD débattu en 2023, dans la carte, l'Ouest du quartier Font-Mosson est inscrit en aplat vert « Préserver les espaces à dominante naturel ». Ainsi dans la traduction réglementaire, il n'est pas prévu l'urbanisation de l'Ouest du quartier Font-Mosson avec un classement en zone agricole. → Aucun changement de zonage de prévu dans le PLU à approuver	Je note que la parcelle AB 96 est bien classé en zone A dans le PLU arrêté, conformément au PADD de 2023 visant à préserver les espaces naturels et qu'il n'est pas prévu de changement dans le projet de PLU à approuver.
SIMON Guilhem		
Objet : Observation sur le projet de révision du PLU – Demande de reclassement des parcelles n°AO137, AO138, AO139 lieu-dit les Corrèges en Zone Aa. Faisant suite à notre échange lors de votre permanence du 26 février 2026 à la mairie de Montarnaud, je vous transmets par écrit les éléments de mon dossier visant à solliciter le reclassement des parcelles n°AO137, AO138, AO139 de la Zone N vers la Zone Aa (Agricole). Comme exposé lors de notre rencontre, mon projet de remise en valeur de ce foncier repose sur plusieurs réalités de terrain ainsi qu'une expertise technique qui justifient une évolution du zonage actuel. 1. Antériorité agricole de la parcelle (archives IGN) L'examen des archives de l'IGN (photo 1) (campagne 1950-1965) démontre sans ambiguïté que ces parcelles n'ont aucune vocation « naturelle » sauvage. Elles étaient structurées pour la viticulture intensive. De plus l'entretien régulier de ce terrain (photo 2) démontre l'absence de bois. Le maintien en zone N apparait comme une erreur de qualification.	Dans le PLU arrêté, les parcelles A0137, AO138, AO139 sont classés en zone N. Un bâtiment agricole est présent sur la parelle AO138.	Je prends note de l'avis favorable du maire de Montarnaud pour le reclassement des parcelles A0137, AO138, AO139 en zone A dans le projet de PLU à approuver, conformément aux dispositions de l'action 3 du PADD 2023 qui ont pour buts de préserver le terroir agricole.

OBSERVATIONS DU PUBLIC	RÉPONSES DU MAIRE DE MONTARNAUD	COMMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR
2. Réalité de l'activité : Preuves biologiques et techniques Le redémarrage de l'activité n'est pas une simple intention, il est déjà opérationnel sur le terrain : • Réhabilitation par greffage : J'ai procédé avec succès au greffage de souches (photo 3) sauvages (repousses de porte-greffes historiques), prouvant que le matériel végétal est sain et prêt à produire. • Infrastructures hydrauliques : Le réseau de fossés de drainage (photo 4), essentiel à la culture, a été identifié et remis en état fonctionnel. • Point d'eau et accès routier : La présence d'un forage sur le terrain ainsi qu'un accès immédiat à la route permet une exploitation facile. 3. Un projet de culture d'Hélichryse (Immortelle) et justification du classement Aa Mon projet consiste à implanter sur ces parcelles une culture d'Hélichryse (Helichrysum italicum). Cette plante méditerranéenne, très résistante et sobre en eau, est parfaitement adaptée à la configuration de ce terroir. • Vocation productive : Il s'agit d'une activité agricole à haute valeur ajoutée (filière PPAM – Plantes à Parfum, Aromatiques et Médicinales). • Nécessité du secteur Aa : Le traitement post-récolte (séchage et stockage) impose l'utilisation du bâtiment cadastré situé sur la parcelle AO138. Seul le classement en secteur Aa garantit l'adaptation fonctionnelle de ce bâti aux besoins de l'exploitation. Par ailleurs ce classement permet également l'implantation d'un laboratoire de chimie de précision pour garantir la qualité biochimique de la production. 4. Caractérisation scientifique et suivi de précision En ma qualité d'expert en spectroscopie vibrationnelle (Maitre de conférence en Chimie à l'université Sorbonne Université et Président du Groupe Français de Spectroscopie Vibrationnelle), je fonde ce projet sur un protocole de caractérisation de pointe. Je prévois de réaliser une cartographie moléculaire continue des sols (via spectroscopie NIR/MIR) afin : • D'optimiser la vitalité des cultures par un suivi précis des complexes argilo-humiques. • De garantir la qualité biochimique de la production. 5. Cohérence du zonage (continuité territoriale), Sécurité incendie et Obligation Légale de Débroussaillement (OLD) • Continuité : Les parcelles AO 137, AO 138, AO 139 bordent des zones déjà dévolues à l'activité humaine et agricole. Le reclassement en Zone Aa harmonise le plan de zonage et évite un « îlotage » naturel incohérent. • Protection Incendie : La mise en culture est le moyen le plus efficace de garantir le respect des Obligations Légales de Débroussaillement (OLD). Une exploitation active est un pare-feu naturel bien plus sûr qu'une zone N qui pourrait être moins bien entretenue. En conclusion, le passage en Zone Aa est une mesure de cohérence qui reconnaît le potentiel productif de ce site et sécurise un projet agricole innovant. Je joins à ce courrier les pièces justificatives évoquées lors de	 Au vu du projet de la commune dont : - Le développement de l'agriculture et permettre la pérennité de l'agriculture sur la commune, conformément au PADD débattu en 2023 (Action 3 - Préserver le terroir agricole) - Permettre d'expérimenter de nouvelles cultures et pratiques pour s'adapter au changement climatique - Aider à la lutte des risques d'incendie de feux de forêt aux abords des constructions et du village. Et afin de permettre à l'agriculteur, le traitement post-récolte (séchage et stockage) qui impose l'utilisation du bâtiment cadastré situé sur la parcelle AO138. Seul le classement en secteur A garantit l'adaptation fonctionnelle de ce bâti aux besoins de l'exploitation et permet également l'implantation d'un laboratoire de chimie de précision pour garantir la qualité biochimique de la production. Pour le PLU Approuvé, il y aura un reclassement des parcelles n°AO137, AO138, AO139 de la Zone N vers la Zone A (Agricole), comme pour le reste des parcelles alentours. Le traitement est donc le même que pour les parcelles voisines. → Avis favorable	

OBSERVATIONS DU PUBLIC	RÉPONSES DU MAIRE DE MONTARNAUD	COMMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR
notre entretien (extraits IGN, photographies du terrain et des aménagements).		
RÉSUMÉ. SIMON Guilhem souhaite que ses terrains passent d'une zone naturelle à une zone agricole pour y développer une exploitation d'immortelles, une plante à haute valeur ajoutée. Pour appuyer sa requête, il souligne l'histoire viticole du site et les aménagements hydrauliques déjà restaurés sur place. En tant qu'expert en chimie, il projette d'utiliser des technologies scientifiques de pointe pour optimiser la qualité des récoltes. Enfin, il soutient que cette activité agricole renforcera la sécurité incendie grâce à un entretien régulier des terres. Il sollicite officiellement le reclassement des parcelles n°AO137, AO138 et AO139 (lieu-dit les Corrèges) de la Zone N (Naturelle) vers la Zone Aa (Agricole). Voici les principaux points de synthèse de sa demande : • Antériorité et réalité du terrain : S'appuyant sur des archives de l'IGN (1950-1965), l'auteur démontre que ces terres étaient historiquement dédiées à la viticulture intensive et ne sont pas des espaces « naturels » sauvages. L'entretien régulier actuel confirme l'absence de boisement, rendant le classement en zone N inapproprié selon lui. • Relance opérationnelle de l'activité : Plusieurs éléments techniques prouvent que le redémarrage agricole est déjà en cours, notamment le greffage réussi de souches sauvages, la remise en état du réseau de fossés de drainage, et la présence d'un forage pour l'irrigation. • Projet de culture d'Hélichryse (Immortelle) : Le projet consiste à implanter une culture de plantes à parfum, aromatiques et médicinales (PPAM), spécifiquement l'Helichrysum italicum, adaptée au	Dans le PLU arrêté, les parcelles A0137, AO138, AO139 sont classés en zone N. Un bâtiment agricole est présent sur la parelle AO138.  Au vu du projet de la commune dont : - Le développement de l'agriculture et permettre la pérennité de l'agriculture sur la commune, conformément au PADD débattu en 2023 (Action 3 - Préserver le terroir agricole) - Permettre d'expérimenter de nouvelles cultures et pratiques pour s'adapter au changement climatique - Aider à la lutte des risques d'incendie de feux de forêt aux abords des constructions et du village. Et afin de permettre à l'agriculteur, le traitement post-récolte (séchage et stockage) qui impose l'utilisation du bâtiment cadastré situé sur la parcelle AO138. Seul le classement en secteur A garantit l'adaptation fonctionnelle de ce bâti aux besoins de l'exploitation et permet également l'implantation d'un laboratoire de chimie de précision pour garantir la qualité biochimique de la production. Pour le PLU Approuvé, il y aura un reclassement des parcelles n°AO137, AO138, AO139 de la Zone N vers la Zone A (Agricole), comme pour le reste des parcelles alentours. Le traitement est donc le même que pour les parcelles voisines. → Avis favorable	

OBSERVATIONS DU PUBLIC	RÉPONSES DU MAIRE DE MONTARNAUD	COMMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR
climat local. Le classement en zone Aa est indispensable pour utiliser le bâtiment existant (parcelle AO138) pour le séchage, le stockage et l'installation d'un laboratoire de précision. • Expertise scientifique : En tant que maître de conférence en chimie, Guilhem Simon prévoit d'appliquer un protocole de pointe incluant une cartographie moléculaire des sols par spectroscopie pour optimiser la production et garantir sa qualité biochimique. • Sécurité et cohérence territoriale : Le reclassement permettrait d'harmoniser le zonage avec les activités humaines voisines. De plus, l'exploitation active du terrain assurerait le respect des Obligations Légales de Débroussaillement (OLD), créant ainsi un pare-feu naturel contre les incendies, contrairement à une zone N moins entretenue. En conclusion, M. SIMON Guilhem présente ce changement de zonage comme une mesure de cohérence nécessaire pour sécuriser un projet agricole innovant à haute valeur ajoutée.		
5. DEMANDE DE CLASSEMENT EN ZONE U		
BAELE Vincent		
Je vous prie de bien vouloir trouver sous ce pli des observations dans le cadre de l'enquête publique.	Dans le PLU arrêté la parcelle AC81 est bien classée en zone UB. → Aucun changement de zonage de prévu dans le PLU à approuver	Je note que la parcelle AC81 sera classé en zone UB dans le PLU à approuver.
BRU Régis		
Nous souhaiterions que notre parcelle devienne constructible. Afin que nous puissions construire une maison sur la superficie de 1600 m². Nous avons construit notre maison sur un terrain de 7200 m² en 1984. Nous avons été mis en zone agricole sans nous prévenir. Nous avons souhaité vendre cette parcelle pour pouvoir profiter de notre retraite.	Les parcelles AA297, AA332, AA333, AA335, AA336, AA337 sont en dehors de l'enveloppe urbaine actuelle. Sur la carte du PADD débattu en 2023, les parcelles sont situées en zone ayant pour but de « préserver les espaces à dominante agricole » (aplat marron)	Voir commentaires ci-dessous

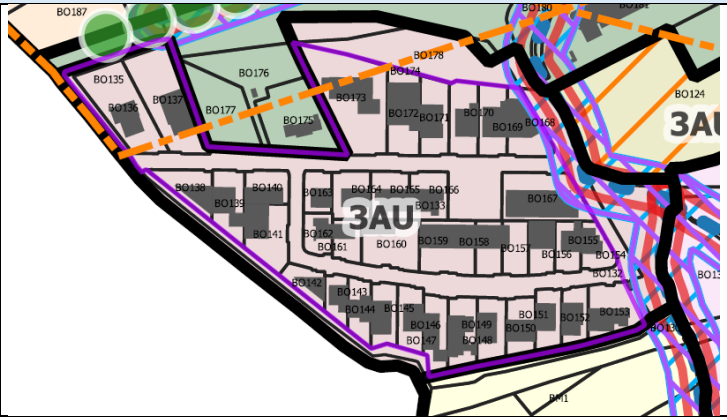
OBSERVATIONS DU PUBLIC	RÉPONSES DU MAIRE DE MONTARNAUD	COMMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR
	 Préserver les espaces à dominante agricole Ainsi dans la traduction réglementaire, il n'est pas prévu l'urbanisation de ces parcelles mais une préservation. Ces parcelles étaient en zone agricole dans le PLU en vigueur. Le projet communal est de permettre la pérennité de l'agriculture sur la commune, conformément au PADD débattu en 2023 (Action 3 - Préserver le terroir agricole) avec un maintien en classement en zone agricole A. → Aucun changement de zonage de prévu dans le PLU à approuver	
BRU Régis, famille		
RÉSUMÉ. Le cabinet d'avocats CGCB & Associés, représentant les intérêts de la famille BRU et du couple RIXTE, a formulé plusieurs observations détaillées dans le cadre de l'enquête publique sur la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de MONTARNAUD. Voici une synthèse de leurs arguments et demandes concernant les parcelles situées au lieu-dit FONT CARBONNIERE : 1. Les mandants et leurs projets respectifs • M. Régis BRU et Mme Frédérique BRU : Propriétaires d'une maison sur la parcelle AA n°297, ils souhaitent diviser leur terrain de 7 178 m² pour permettre l'édification d'une nouvelle maison d'habitation. • Mme Manon BRU : Propriétaire des parcelles AA n°332 et 335, elle a pour projet d'y construire sa propre maison d'habitation, en veillant à préserver les arbres existants. • M. Samuel RIXTE et Mme Marion RIXTE : Propriétaires des parcelles AA n°333, 336 et 337, ils prévoient également d'y bâtir leur maison d'habitation sur un emplacement déjà identifié afin de conserver la végétation actuelle. 2. Critique du classement en zone A (Agricole) Le projet de PLU prévoit de maintenir ou de classer l'ensemble de ces parcelles en zone A. Le cabinet d'avocats conteste fermement ce choix pour plusieurs raisons :	Les parcelles AA297, AA332, AA333, AA335, AA336, AA337, sont en dehors de l'enveloppe urbaine actuelle. Sur la carte du PADD débattu en 2023, les parcelles sont situées en zone ayant pour but de « préserver les espaces à dominante agricole » (aplat marron)  Préserver les espaces à dominante agricole Ainsi dans la traduction réglementaire, il n'est pas prévu l'urbanisation de ces parcelles mais une préservation. Ces parcelles étaient en zone agricole dans le PLU en vigueur. Le projet communal est de permettre la pérennité de l'agriculture sur la commune, conformément au PADD débattu en 2023 (Action 3 - Préserver le terroir agricole) avec un maintien en classement en zone agricole A. Aucun changement de zonage de prévu dans le PLU à approuver Concernant le potentiel agricole, des parcelles sont déclarées au Registre Parcellaire Graphique de 2024 à proximité immédiate, à l'ouest, des parcelles du demandeurs. Confirmant ainsi le caractère agricole de la zone.	En réponse aux observations des familles : Régis BRU, Manon BRU, Samuel RIXTE et Adolphe SOLE, représentées par le cabinet d'avocats CGCG & Associés, le maire de Montarnaud maintient le classement des parcelles AA 293, AA297, AA332, AA333, AA335, AA336 et AA337 en zone agricole (A) pour plusieurs raisons stratégiques, techniques et réglementaires exprimées. 1. Cohérence avec le projet politique (PADD 2023) : • Le projet communal vise à assurer la pérennité de l'agriculture, conformément à l'Action 3 du PADD débattu en 2023 (« Préserver le terroir agricole ») ; • Ces parcelles étaient déjà classées en zone agricole dans le PLU en vigueur. Le maire souhaite maintenir ce

OBSERVATIONS DU PUBLIC	RÉPONSES DU MAIRE DE MONTARNAUD	COMMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR
• Un secteur déjà urbanisé : Le lieu-dit FONT CARBONNIERE présente déjà un bâti dense (maisons existantes sur les parcelles voisines) et le secteur tend à se densifier, comme en témoigne un permis de construire récemment délivré pour une maison mitoyenne. • Absence de potentiel agricole : Les terres ne sont plus cultivées depuis très longtemps et n'auraient jamais accueilli d'activités agricoles significatives. De plus, une exploitation agricole nécessiterait l'abattage de nombreux arbres, ce qui est contraire à la volonté de préserver le paysage. • Terrains équipés et desservis : Les parcelles sont raccordées (ou facilement raccordables) au réseau d'eau potable, à l'électricité, et disposent d'accès carrossables suffisants ainsi que de bornes incendie à proximité. Bien qu'en assainissement non collectif, les installations existantes sont conformes et un raccordement au réseau collectif proche est envisageable. 3. Incohérence avec les orientations d'aménagement (PADD et SCoT) Le cabinet souligne que le classement en zone A est en contradiction avec les documents de rang supérieur : • Le SCoT du Pays Cœur d'Hérault inclut déjà ces parcelles dans l'enveloppe urbaine existante de Montarnaud. • Le PADD de la commune vise à optimiser l'enveloppe bâtie et à combler les "dents creuses". Or, les parcelles des mandants sont considérées par leurs conseils comme des dents creuses entourées de constructions. 4. Demandes finales En conclusion, le cabinet d'avocats demande au Conseil Municipal : • Le reclassement des parcelles AA n°297, 332, 333, 335, 336 et 337 en zone UB (zone urbaine). • L'intégration de règles spécifiques pour préserver	 -Le secteur pose également un problème en termes de desserte par les réseaux publics car il nécessite de très longues canalisations en domaine privé. Le secteur se situe en zone d'assainissement non collectif du schéma directeur d'assainissement des eaux usées. Le raccordement de ses effluents sur la station d'épuration n'est pas prévu. Le SCoT identifie bien les parcelles dans sa cartographie de l'enveloppe urbaine existante. Le travail du SCoT ne rentre pas dans le détail des territoires. C'est d'ailleurs pourquoi le lien avec le PLU n'est pas un lien de conformité mais un lien de compatibilité afin de pouvoir permettre à chaque territoire de tenir compte des réalités de son terrain (rupture topographique, desserte spécifique). Certes le secteur est arboré mais les arbres ne présentent pas des qualités paysagères ou environnementales pour justifier l'inscription en Espace Paysager Protégé (EPP) car le secteur comporte de nombreux jardins, ce qui contraindrait fortement les propriétaires de ces jardins. → Aucun changement de zonage de prévu dans le PLU à approuver	classement pour « préserver les espaces à dominante agricole » (marqués par un aplat marron sur la carte du PADD). 2. Maîtrise de l'étalement urbain et limites de l'enveloppe : • Ces parcelles sont situées en dehors de l'enveloppe urbaine actuelle de la commune ; • Le maire précise que le lotissement « Les Deux Fontaines » marque la limite d'urbanisation du secteur. Le secteur de Font Carbonnière est considéré comme une zone de « mitage » (constructions peu denses des années 70-80) qu'il ne convient pas d'étendre ; • Bien que les parcelles puissent paraître proches des zones bâties sur une vue satellitaire, leur desserte est totalement distincte, ce qui empêche de les considérer comme des dents creuses à combler. 3. Obstacles techniques et réseaux : • Le secteur pose des problèmes de réseaux publics, car une urbanisation nécessiterait de « très longues

OBSERVATIONS DU PUBLIC	RÉPONSES DU MAIRE DE MONTARNAUD	COMMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR
le caractère arboré du secteur : interdiction d'abattage des arbres de haute tige et limitation de la hauteur des constructions à 7 mètres (R+1).		canalisations en domaine privé » ; • Le secteur se trouve en zone d'assainissement non collectif. Aucun raccordement à la station d'épuration communale n'est prévu pour ces terrains. 4. Réalité du potentiel agricole : • Une étude technique (unité 3 du diagnostic agricole) a conclu à la nécessité de ne pas urbaniser au-delà de la limite actuelle ; • Contrairement aux affirmations des propriétaires, le maire souligne qu'une exploitation agricole existe à proximité immédiate de ces parcelles, ce qui confirme la vocation agricole du secteur (confirmé par le Registre Parcellaire Graphique de 2024). 5. Compatibilité avec le SCoT et les risques : • Si le SCoT du Pays Cœur d'Hérault inclut parfois ces secteurs dans une enveloppe large, le maire rappelle que le PLU doit être *compatible* et non *conforme*, permettant à la commune de tenir compte des réalités du terrain (topographie, réseaux) ; • Plus spécifiquement la parcelle AA333, est

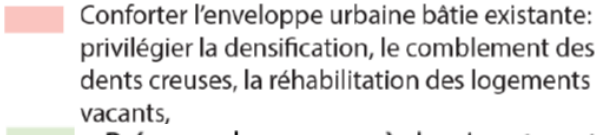
OBSERVATIONS DU PUBLIC	RÉPONSES DU MAIRE DE MONTARNAUD	COMMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR
		concernée par le PPRI (Plan de Prévention des Risques d'Inondation), ce qui renforce l'inconstructibilité du secteur.
GRAS Philippe		
Je vous prie de bien vouloir trouver en pièce jointe copie des observations rédigées, au nom et pour le compte des consorts BRU, dans le cadre de l'enquête publique sur le projet de révision du plan local d'urbanisme de MONTARNAUD. Celles-ci vous sont également adressées par voie postale ainsi que par email. Vous en souhaitant parfaite réception, Je vous prie de bien vouloir trouver en pièce jointe les observations rédigées, au nom et pour le compte de Monsieur et Madame SOLE, dans le cadre de l'enquête publique sur le projet de révision du plan local d'urbanisme de MONTARNAUD. Celles-ci vous sont également adressées par voie postale ainsi que par mail. Vous en souhaitant parfaite réception, SOLÉ Adolphe	La parcelle AA293 est en dehors de l'enveloppe urbaine actuelle. Sur la carte du PADD débattu en 2023, les parcelles sont situées en zone ayant pour but de « préserver les espaces à dominante agricole » (aplat marron)  Ainsi dans la traduction réglementaire, il n'est pas prévu l'urbanisation de ces parcelles mais une préservation. Ces parcelles étaient en zone agricole dans le PLU en vigueur. Le projet communal est de permettre la pérennité de l'agriculture sur la commune, conformément au PADD débattu en 2023 (Action 3 - Préserver le terroir agricole) avec un maintien en classement en zone agricole A. → Aucun changement de zonage de prévu dans le PLU à approuver ➔ Voir également les réponses apportées à	Voir commentaires ci-dessus.
OULFARSI Mohamed		
Je me permets de vous écrire concernant le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU), notamment : je sollicite la requalification de mes parcelles et de la zone située à l'entrée du village, actuellement en zone « N », en zone constructible. Cette modification permettrait non seulement de valoriser l'image de Montarnaud, mais également d'attirer de nouveaux investissements dans la commune, ce qui renforcerait son attractivité économique et sa dynamique locale. Je vous serais reconnaissant de bien vouloir m'informer : des modalités de participation des riverains dans le cadre de la modification du PLU et de la requalification des parcelles.	Les parcelles BO83, BO203, BO204 sont classées en zone N dans le PLU arrêté. Les parcelles sont situées en zone naturelle, de l'autre côté de l'autoroute. Les parcelles sont en zone naturelles depuis le POS. Ce classement est conforme à l'objectif de sobriété foncière défini par la loi et le PADD. De plus, des cours d'eau sont présents sur les parcelles avec un principe d'inconstructibilité de 10 m de part et d'autre des berges classés en zone rouge R du PPRi, une zone de précaution des inondations de 20 m à compter de l'axe du cours d'eau et un espace minimum de bon fonctionnement de 20 m à du haut des berges. → Aucun changement de zonage de prévu dans le PLU à approuver avec un maintien en zone N des parcelles BO83, BO203, BO204.	Je constate que : • Ces parcelles étaient déjà classées en zone N depuis le POS ; • La sobriété foncière exigée par la réglementation en vigueur et souhaitée par le PADD ; • Les restrictions du PPRI sur les berges des cours d'eau, présents sur les parcelles ; ne permettent pas un classement en zone constructible

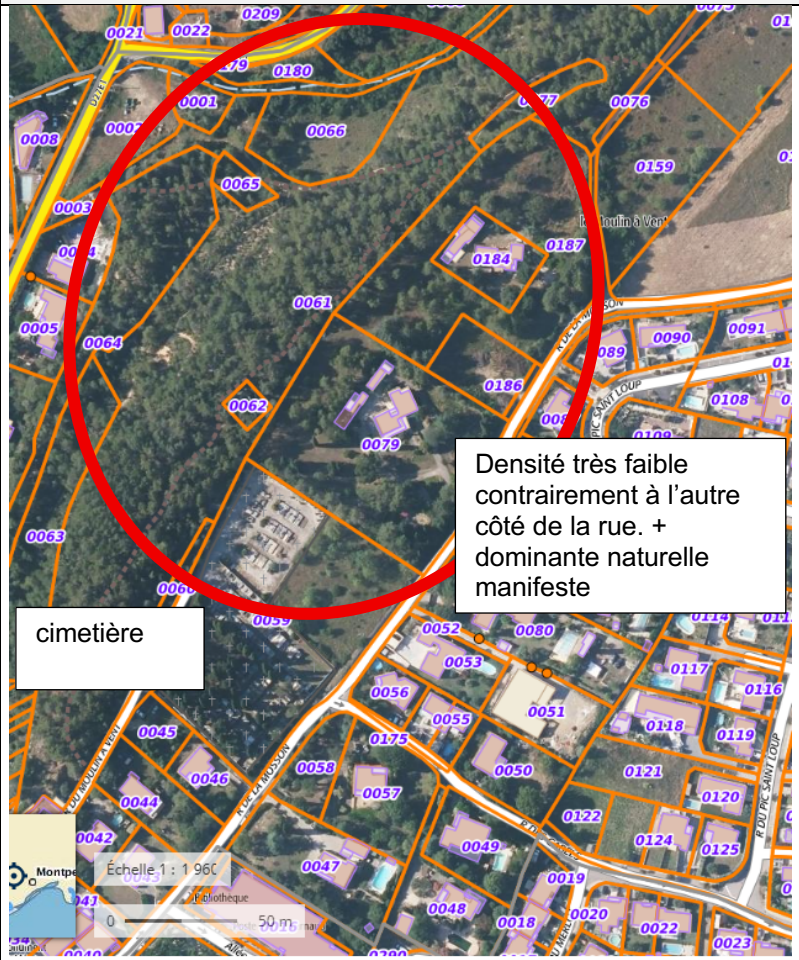
OBSERVATIONS DU PUBLIC	RÉPONSES DU MAIRE DE MONTARNAUD	COMMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR
RIXTE Adolphe		
RÉSUMÉ. Le cabinet d'avocats CGCB & Associés, représentant les intérêts de la famille BRU et du couple RIXTE, a formulé plusieurs observations détaillées dans le cadre de l'enquête publique sur la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de MONTARNAUD. Voici une synthèse de leurs arguments et demandes concernant les parcelles situées au lieu-dit FONT CARBONNIERE : 1. Les mandants et leurs projets respectifs • M. Régis BRU et Mme Frédérique BRU : Propriétaires d'une maison sur la parcelle AA n°297, ils souhaitent diviser leur terrain de 7 178 m² pour permettre l'édification d'une nouvelle maison d'habitation. • Mme Manon BRU : Propriétaire des parcelles AA n°332 et 335, elle a pour projet d'y construire sa propre maison d'habitation, en veillant à préserver les arbres existants. • M. Samuel RIXTE et Mme Marion RIXTE : Propriétaires des parcelles AA n°333, 336 et 337, ils prévoient également d'y bâtir leur maison d'habitation sur un emplacement déjà identifié afin de conserver la végétation actuelle. 2. Critique du classement en zone A (Agricole) Le projet de PLU prévoit de maintenir ou de classer l'ensemble de ces parcelles en zone A. Le cabinet d'avocats conteste fermement ce choix pour plusieurs raisons : • Un secteur déjà urbanisé : Le lieu-dit FONT CARBONNIERE présente déjà un bâti dense (maisons existantes sur les parcelles voisines) et le secteur tend à se densifier, comme en témoigne un permis de construire récemment délivré pour une maison mitoyenne. • Absence de potentiel agricole : Les terres ne sont plus cultivées depuis très longtemps et n'auraient jamais accueilli d'activités agricoles significatives. De plus, une exploitation agricole nécessiterait l'abattage de nombreux arbres, ce qui est contraire à la volonté de préserver le paysage. • Terrains équipés et desservis : Les parcelles sont raccordées (ou facilement raccordables) au réseau d'eau potable, à l'électricité, et disposent d'accès carrossables suffisants ainsi que de bornes incendie à proximité. Bien qu'en assainissement non collectif, les installations existantes sont conformes et un raccordement au réseau collectif proche est envisageable. 3. Incohérence avec les orientations d'aménagement (PADD et SCoT) Le cabinet souligne que le classement en zone A est en contradiction avec les documents de rang supérieur : • Le SCoT du Pays Cœur d'Hérault inclut déjà ces parcelles dans l'enveloppe urbaine existante de Montarnaud. • Le PADD de la commune vise à optimiser l'enveloppe bâtie et à combler les "dents creuses". Or, les parcelles des mandants	Les parcelles AA297, AA332, AA333, AA335, AA336, AA337, sont en dehors de l'enveloppe urbaine actuelle. Sur la carte du PADD débattu en 2023, les parcelles sont situées en zone ayant pour but de « préserver les espaces à dominante agricole » (aplat marron)  Ainsi dans la traduction réglementaire, il n'est pas prévu l'urbanisation de ces parcelles mais une préservation. Ces parcelles étaient en zone agricole dans le PLU en vigueur. Le projet communal est de permettre la pérennité de l'agriculture sur la commune, conformément au PADD débattu en 2023 (Action 3 - Préserver le terroir agricole) avec un maintien en classement en zone agricole A. → Aucun changement de zonage de prévu dans le PLU à approuver Le bâti dense se trouve sur le lotissement Les Deux Fontaines qui marque la limite d'urbanisation du secteur. Le secteur de Font Carbonnière est quant à lui parsemé de constructions peu denses à l'instar de nombreuses zones naturelles et agricoles de la Commune qui avaient été mitées par des constructions dans les années 70 et 80, à une époque où les préoccupations environnementales et agricoles, et de sobriété dans la consommation d'espaces et dans la gestion des réseaux, n'étaient pas prégnantes. Le potentiel agricole de la zone a fait l'objet d'un diagnostic agricole (unité 3) qui a conclu à la nécessité de ne pas développer l'urbanisation au-delà du lotissement Les Deux Fontaines. Et contrairement à ce qu'il est indiqué, une exploitation agricole existe même à côté des parcelles des demandeurs. Le secteur pose également un problème en terme de desserte par les réseaux publics car il nécessite de très longues canalisations en domaine privé. Le secteur se situe en zone d'assainissement non collectif du schéma directeur d'assainissement des eaux usées. Le raccordement de ses effluents sur la station d'épuration n'est pas prévu. Le travail du SCOT ne rentre pas dans le détail des territoires. C'est d'ailleurs pourquoi le lien avec le PLU n'est pas un lien de conformité mais un lien de	Voir les commentaires ci-dessus concernant les familles : Régis BRU, Manon BRU, Samuel RIXTE et Adolphe SOLE, représentées par le cabinet d'avocats CGCG & Associés.

OBSERVATIONS DU PUBLIC	RÉPONSES DU MAIRE DE MONTARNAUD	COMMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR
sont considérées par leurs conseils comme des dents creuses entourées de constructions. 4. Demandes finales En conclusion, le cabinet d'avocats demande au Conseil Municipal : • Le reclassement des parcelles AA n°297, 332, 333, 335, 336 et 337 en zone UB (zone urbaine). • L'intégration de règles spécifiques pour préserver le caractère arboré du secteur : interdiction d'abattage des arbres de haute tige et limitation de la hauteur des constructions à 7 mètres (R+1).	compatibilité afin de pouvoir permettre à chaque territoire de tenir compte des réalités de son terrain. Si sur la vue satellitaire, elles semblent se raccrocher au à l'enveloppe urbaine existante, leur desserte dans les faits en est totalement distincte. Cette situation ne permet donc pas de les considérer comme une dent creuse. → Aucun changement de zonage de prévu dans le PLU à approuver	
RIXTE Samuel		
2. Un dossier de demande de reclassement de parcelle agricole en constructible secteur Font Carbonnière à Mr le commissaire enquêteur (parcelle 333, 336, 337) 8 pages	Les parcelles AA333, AA336, AA337, sont en dehors de l'enveloppe urbaine actuelle. Sur la carte du PADD débattu en 2023, les parcelles sont situées en zone ayant pour but de « préserver les espaces à dominante agricole » (aplat marron)  Préserver les espaces à dominante agricole Ainsi dans la traduction réglementaire, il n'est pas prévu l'urbanisation de ces parcelles mais une préservation. Ces parcelles étaient en zone agricole dans le PLU en vigueur. Le projet communal est de permettre la pérennité de l'agriculture sur la commune, conformément au PADD débattu en 2023 (Action 3 - Préserver le terroir agricole) avec un maintien en classement en zone agricole A. → Aucun changement de zonage de prévu dans le PLU à approuver	Voir les commentaires ci-dessus concernant les familles : Régis BRU, Manon BRU, Samuel RIXTE et Adolphe SOLE, représentées par le cabinet d'avocats CGCG & Associés.
ROUXEL Fabien		
Architecte pour le compte de Monsieur OSAD, je viens déposer une requête concernant un ensemble de trois parcelles, (BO 175, 176, 177) qui totalise une surface de 6000 m² environ. Actuellement, ce foncier est situé en zone N, ce qui ne permet pas la création d'une activité sur site, est, déjà présente une construction à usage d'habitation. Cet ensemble est idéalement placé pour la création d'activités sportive, tels que le foot en salle, le squash et autres activités du même ordre. Cette requête concerne donc le passage de ce foncier de zone N à zone « à urbaniser » de sorte à	 Les parcelles BO175, BO176, BO177 ne sont pas dans le périmètre de la ZAC de la Tour (contour violet). Ce périmètre de ZAC peut être changé uniquement via une délibération au conseil communautaire afin de modifier la zone 3AU.	Je prends note des arguments avancés par le maire de Montarnaud sur les impossibilités techniques de répondre à la demande de Monsieur OSAD. Je propose que cette demande soit examinée lors d'une éventuelle modification du périmètre de la ZAC de la Tour au cours d'une délibération communautaire

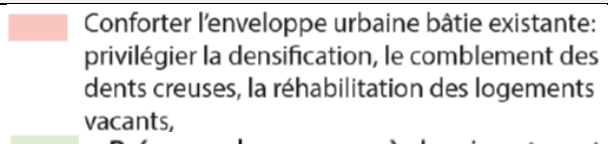
OBSERVATIONS DU PUBLIC	RÉPONSES DU MAIRE DE MONTARNAUD	COMMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR
dynamiser davantage la rue Denis Papin, est donc d'extraire ce terrain qui représente une dent creuse dans le paysage urbain. J'espère que vous saurez considérer tout cela pour reconsidérer le zonage du PLU Merci de votre attention, (plan cadastral joint)	Sans cette délibération, la modification de la zone 3AU n'est pas possible. Ces parcelles se situent dans la bande 75 m à compter de la RD 619^{E}. L'ouverture à l'urbanisation d'une telle zone est soumise à la réalisation préalable d'une étude paysagère. La commune ne souhaite pas redébattre du PADD mais reprendre le PADD débattu en 2023. → Aucun changement de zonage de prévu dans le PLU à approuver.	avec la réalisation préalable d'une étude paysagère.
SOLÉ Adolphe		
RÉSUMÉ. Les conclusions du cabinet d'avocats CGCB & Associés, agissant pour le compte de Monsieur Adolphe SOLE et Madame Josette SOLE, visent principalement à contester le classement en zone agricole (Zone A) de la parcelle cadastrée section AA n°293 (issue de la réunion des parcelles n°41, 42, 43 et 44), située au lieu-dit FONT CARBONNIERE. 1. Les époux SOLE souhaitent diviser leur parcelle actuelle afin de détacher une partie (équivalente à l'ancienne parcelle n°41) pour y édifier une nouvelle maison d'habitation. Or, le classement actuel et futur en zone A interdit les constructions à usage d'habitation qui ne sont pas directement nécessaires à une exploitation agricole. 2. Critique du classement en zone A Le cabinet d'avocats soutient que ce classement est entaché d'une erreur manifeste d'appréciation pour plusieurs raisons : • Absence de potentiel agricole : La parcelle n'a jamais fait l'objet d'une activité agricole et est entourée de terrains bâtis. • Environnement urbanisé : La propriété est insérée dans un secteur bâti dense (lotissement des DEUX FONTAINES) et est séparée des zones de vignes par des ruptures physiques (ruisseau, forte déclivité du terrain). • Desserte par les réseaux : Le terrain est raccordé aux réseaux publics d'eau potable et d'électricité depuis son acquisition en 1989. • Cohérence avec le SCOT : Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) inclut cette parcelle dans l'enveloppe urbaine existante de la commune. 3. Mise en avant des objectifs du PADD Le cabinet argumente que le projet des époux SOLE répond précisément aux orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) qui préconise de : • Combler les "dents creuses" au sein des enveloppes bâties existantes. • Lutter contre l'étalement urbain en favorisant la densification. 4. Contestation du risque d'inondation (Zone Rouge du PPRI) Le classement en zone inconstructible est également justifié par	La parcelle AA293 est en dehors de l'enveloppe urbaine actuelle. Sur la carte du PADD débattu en 2023, les parcelles sont situées en zone ayant pour but de « préserver les espaces à dominante agricole » (aplat marron)  Préserver les espaces à dominante agricole Ainsi dans la traduction réglementaire, il n'est pas prévu l'urbanisation de ces parcelles mais une préservation. Ces parcelles étaient en zone agricole dans le PLU en vigueur. Le projet communal est de permettre la pérennité de l'agriculture sur la commune, conformément au PADD débattu en 2023 (Action 3 - Préserver le terroir agricole) avec un maintien en classement en zone agricole A. De plus la parcelle est concernée par le PPRI. → Aucun changement de zonage de prévu dans le PLU à approuver Le bâti dense se trouve sur le lotissement Les Deux Fontaines qui marque la limite d'urbanisation du secteur. Le secteur de Font Carbonnière est quant à lui parsemé de constructions peu denses à l'instar de nombreuses zones naturelles et agricoles de la Commune qui avaient été mitées par des constructions dans les années 70 et 80, à une époque où les préoccupations environnementales et agricoles, et de sobriété dans la consommation d'espaces et dans la gestion des réseaux, n'étaient pas prégnantes. Le potentiel agricole de la zone a fait l'objet d'un diagnostic agricole (unité 3) qui a conclu à la nécessité de ne pas développer l'urbanisation au-delà du lotissement Les Deux Fontaines. Et contrairement à ce qu'il est indiqué, une exploitation agricole existe même à côté des parcelles des demandeurs.	Voir les commentaires ci-dessus concernant les familles : Régis BRU, Manon BRU, Samuel RIXTE et Adolphe SOLE, représentées par le cabinet d'avocats CGCG & Associés.

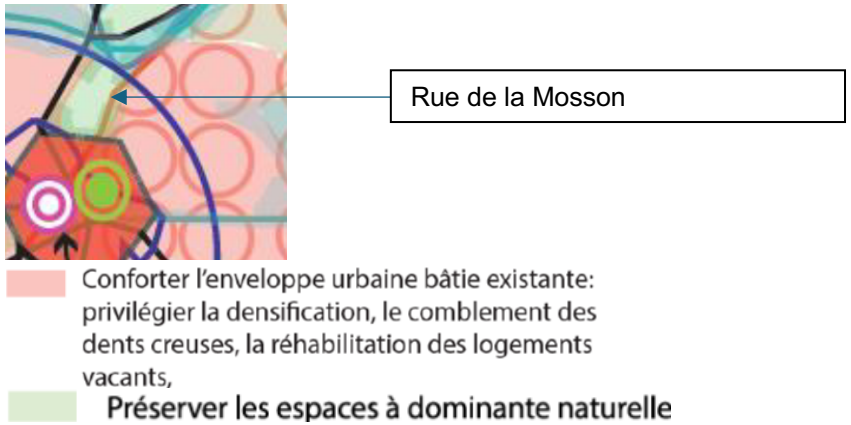
OBSERVATIONS DU PUBLIC	RÉPONSES DU MAIRE DE MONTARNAUD	COMMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR
la commune par l'insertion de la parcelle en zone rouge du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI). Le cabinet conteste vigoureusement ce point : • Erreur topographique : La parcelle surplombe le ruisseau de plusieurs mètres, rendant son inondation physiquement impossible. • Contradictions cartographiques : D'autres cartes officielles (Atlas des zones inondables, rapport de gestion des risques RHÔNE INONDATION) ne font pas apparaître ce secteur comme inondable. En conclusion, le cabinet d'avocats demande : 1. De modifier le projet de PLU pour classer la parcelle AA n°293 en zone UB (zone urbaine). 2. À défaut, de classer au moins la partie correspondant à l'ancienne parcelle n°41 en zone UB.	Le secteur pose également un problème en terme de desserte par les réseaux publics car il nécessite de très longues canalisations en domaine privé. Le secteur se situe en zone d'assainissement non collectif du schéma directeur d'assainissement des eaux usées. Le raccordement de ses effluents sur la station d'épuration n'est pas prévu. Le travail du SCOT ne rentre pas dans le détail des territoires. C'est d'ailleurs pourquoi le lien avec le PLU n'est pas un lien de conformité mais un lien de compatibilité afin de pouvoir permettre à chaque territoire de tenir compte des réalités de son terrain. Si sur la vue satellitaire, elles semblent se raccrocher au à l'enveloppe urbaine existante, leur desserte dans les faits en est totalement distincte. Cette situation ne permet donc pas de les considérer comme une dent creuse. Concernant le PPRI, la parcelle AA333 est concerné par le PPRI du Haut Bassin de la Mosson. Ce document est réalisé par les services de l'Etat. Il n'est donc modifiable que par ces derniers. → Aucun changement de zonage de prévu dans le PLU à approuver.	
6. DEMANDE DE MAINTIEN EN ZONE URBANISEE		
ALET Sylvain		
Merci de vous reporter à ma lettre d'observation et pièces ci-annexées.	➔ Cf. réponse à Monsieur ALET dans la case ci-dessous	Je relève que le maire de Montarnaud maintient le classement de la parcelle AC187 en zone agricole (A), en refusant son maintien en zone à urbaniser (1AUb), pour plusieurs raisons stratégiques, physiques et juridiques détaillées dans ses réponses aux observations de Maître Alet. 1. **Cohérence avec le projet politique (PADD 2023)**[ii] La raison fondamentale est le respect du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) débattu en 2023. Sur la carte de ce projet, le
RÉSUMÉ. Cette contribution est une notification officielle d'opposition adressée par Maître Sylvain Alet, agissant pour le compte de la SOCIÉTÉ HP AMENAGEMENT. L'objet principal est la contestation du projet de déclassement de la parcelle AC187 (située rue de la Mosson) de la zone à urbaniser (1AUb) vers une zone agricole (Zone A) dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU). Points clés de l'argumentation développée : 1. Une situation matérielle incompatible avec le zonage agricole • Urbanisation effective : La parcelle se trouve dans un périmètre déjà bâti et est entièrement desservie par les réseaux (viabilisée).	La parcelle AC187 est située en zone A dans le PLU arrêté. Dans le PADD débattu en 2023, dans la carte : - l'Est de la rue de la Mosson est inscrite en aplat rose « conforter l'enveloppe urbaine bâtie existante : privilégier la densification, le comblement des dents creuses, la réhabilitation des logements vacants » - l'Ouest de la rue de la Mosson est inscrit en aplat verte « Préserver les espaces à dominante naturelle »  	

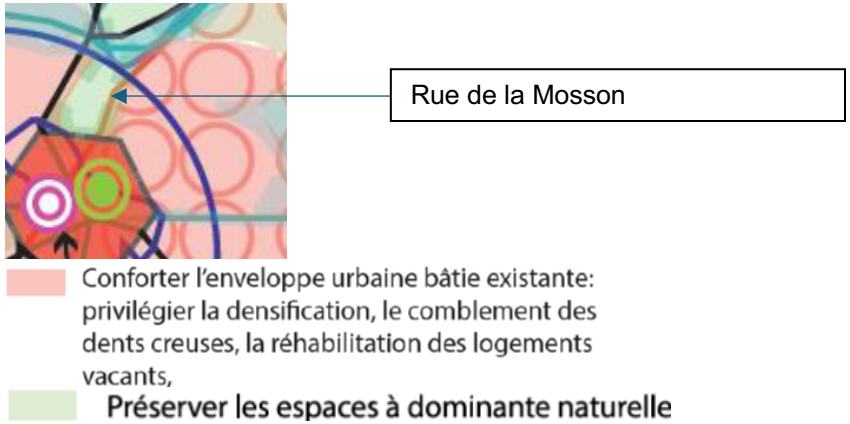
OBSERVATIONS DU PUBLIC	RÉPONSES DU MAIRE DE MONTARNAUD	COMMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR
• Travaux en cours : Le terrain bénéficie d'un permis de construire purgé de tout recours, et la construction d'une résidence principale est actuellement en cours de réalisation. • Absence de potentiel agricole : Contrairement aux exigences de l'article R.151-22 du Code de l'urbanisme, la parcelle ne présente aucun potentiel agronomique, biologique ou économique justifiant une protection agricole. 2. Un historique juridique et administratif favorable à l'urbanisation • Autorisations d'urbanisme : Le document liste plusieurs autorisations obtenues ou en cours, notamment une déclaration préalable (DP) du 9 août 2021 et un permis de construire du 4 avril 2024. • Décisions de justice : Le Tribunal administratif de Montpellier a condamné la mairie le 20 novembre 2025 à délivrer une décision de non-opposition pour une division parcellaire sur ce terrain. • Avis techniques : Les sources incluent des avis favorables (sous réserves techniques) des services de l'électricité (CESML) et de l'assainissement pour la viabilisation de la parcelle. 3. Les arguments juridiques contre le déclassement • Erreur manifeste d'appréciation : L'avocat souligne que la jurisprudence administrative annule systématiquement le classement en zone agricole de terrains déjà bâtis ou insérés dans un tissu urbain. • Préjudice économique : Le passage en zone agricole "annihilerait une grande partie de la valeur vénale" du bien et interdirait toute possibilité future d'extension de la construction en cours.	 La parcelle AC187 est située à l'Ouest de la rue de la Mosson, en zone naturelle dans le PADD. Ainsi dans la traduction réglementaire, il n'est pas prévu de projet de logements donnant sur la rue de la Mosson hormis les dents creuses urbanisables, classées en zone UB. Le projet de la commune vise à privilégier les modes de déplacement doux sur cet axe et à l'inscrire dans le réseau de cheminements doux dans le schéma de mobilité. → Aucun changement de zonage de prévu dans le PLU à approuver pour des raisons de protection des espaces agricoles et naturels à proximité de l'enveloppe urbaine, comme cela a été débattu dans le PADD de 2023. Outre le fait que ce secteur ne figure pas dans l'enveloppe urbaine qui a été établie conformément aux attendus de la loi Climat et Résilience et en concertation avec les services de l'Etat, le secteur considéré séparé par la rue de la Mosson, ne présente pas de densité suffisante pour être qualifié en secteur urbanisable. En effet, la rue de la Mosson constitue une véritable coupure physique. En ce qui concerne le jugement du TA de Montpellier, la possibilité de réaliser une division parcellaire ne préjuge en rien de la constructibilité. En tout état de cause, ce jugement n'a pas un caractère définitif dans la mesure où la Commune en a fait appel. Et l'environnement de la parcelle considérée présente une dominante naturelle manifeste. Concernant le préjudice économique, le propriétaire d'un terrain ainsi déclassé ne pourra pas se prévaloir de droits acquis quant à la constructibilité de sa parcelle ou au zonage appliqué, excepté dans le cas où un certificat d'urbanisme lui a été délivré sur la base des règles d'urbanisme antérieures, lui permettant de garantir leur maintien pendant une durée de 18 mois, dans les conditions prévues à l'article L. 410-1 du code de l'urbanisme. En dehors du cas de servitudes, la législation applicable fait obstacle à une indemnisation par les collectivités publiques. En novembre 2024, le ministère des collectivités territoriales et ruralité n'envisage pas de modifier la législation sur ce point (question écrite n°13353 de Madame Justine Gruet https://questions.assemblee-nationale.fr/q16/16-13353QE.htm). → Aucun changement de zonage de prévu dans le PLU à approuver.	secteur situé à l'Ouest de la rue de la Mosson (où se trouve la parcelle) est explicitement identifié comme un espace où il faut « préserver les espaces à dominante naturelle ». Le maire souligne que la traduction réglementaire en zone agricole ou naturelle découle directement de cette orientation politique. 2. **Maîtrise de l'urbanisation et coupure physique.** • Hors enveloppe urbaine : Le secteur ne figure pas dans l'enveloppe urbaine définie en concertation avec les services de l'État, conformément aux exigences de la loi Climat et Résilience. • La rue comme frontière : Le maire considère que la rue de la Mosson constitue une véritable « coupure physique ». Alors que l'Est de la rue est destiné à la densification, l'Ouest présente une dominante naturelle manifeste et une densité de bâti trop faible pour justifier une qualification en secteur urbanisable. • Projet de mobilité douce : La commune souhaite privilégier cet axe pour les déplacements doux et l'inscrire dans son schéma de mobilité, ce qui est incompatible avec une

OBSERVATIONS DU PUBLIC	RÉPONSES DU MAIRE DE MONTARNAUD	COMMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR
		densification urbaine supplémentaire. **3. Réponses aux arguments juridiques et contentieux.** • Contestation du jugement : Bien que Maître Alet invoque une décision du Tribunal Administratif (TA) de Montpellier du 20 novembre 2025, le maire précise que la possibilité de réaliser une division parcellaire « ne préjuge en rien de la constructibilité » future du terrain. De plus, ce jugement n'est pas définitif car la Commune a fait appel. • Absence de droits acquis : En réponse au préjudice économique invoqué, le maire rappelle que, selon la législation et une jurisprudence constante, un propriétaire ne peut se prévaloir de droits acquis au maintien d'un zonage. Hors cas très spécifiques (servitudes), le déclassement n'ouvre pas droit à une indemnisation par la collectivité. En résumé, le maire privilégie la protection des espaces naturels et agricoles de lisière et la cohérence globale de son plan de zonage par rapport aux axes de la rue de la Mosson, malgré les travaux de construction déjà engagés par la société HP Aménagement.

OBSERVATIONS DU PUBLIC	RÉPONSES DU MAIRE DE MONTARNAUD	COMMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR
BAELE Vincent		
Nous sommes propriétaires indivis par dévolution successorale de plusieurs parcelles sur la commune de MONTARNAUD avec mes oncles Xavier et Norbert BELLEC des parcelles AC n° 77 « LE MOULIN A VENT », BA n° 42 « SOUS LE PONT », AD n° 119 « SOUS LE PONT » et AC n°81 « LES PLANTADES ». Par jugement du Tribunal judiciaire de MONTPELLIER, il a été ordonné la vente amiable des parcelles. L'indivision a convenu de vendre les trois premières parcelles à la commune. En revanche, nous sollicitons le maintien du classement de la parcelle AC n° 81 en zone U dans le cadre de la révision du PLU. Le projet est de diviser en fonction du coefficient d'occupation des sols deux ou trois habitations desservies par une servitude de passage afin de respecter le caractère résidentiel du lieu et des parcelles voisines. Il ne s'agit pas de faire un programme collectif d'habitations	Dans le PLU arrêté la parcelle AC81 est bien classée en zone UB → Aucun changement de zonage de prévu dans le PLU à approuver.	Je constate que la parcelle AC 81 est déjà classée en zone UB dans le PLU arrêté et que le maire de Montarnaud ne prévoit pas de changement dans le PLU à approuver.
DEL LITTO Famille		
RÉSUMÉ. La famille DEL LITTO sollicite le reclassement de la parcelle AC n°79 en zone urbaine afin de mettre en cohérence le PLU avec la réalité du terrain et les objectifs de densification du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD). La synthèse des arguments développés par Me Louis DUHIL de BÉNAZÉ (du cabinet SARL Lô Avocats) pour le compte de la famille DEL LITTO pour contester le classement de la parcelle AC n°79 est la suivante : 1. Contestation du diagnostic de l'enveloppe urbaine L'avocat dénonce une erreur matérielle dans le rapport de présentation du projet de PLU qui exclut la parcelle de l'enveloppe urbaine de 2024. Il souligne que : • La parcelle était classée en zone 1AUb (à	La parcelle AC79 est située en zone A dans le PLU arrêté. Dans le PADD débattu en 2023, dans la carte : - l'Est de la rue de la Mosson est inscrite en aplat rose « conforter l'enveloppe urbaine bâtie existante : privilégier la densification, le comblement des dents creuses, la réhabilitation des logements vacants » - l'Ouest de la rue de la Mosson est inscrit en aplat vert « Préserver les espaces à dominante naturelle »  	Je relève que le maire de Montarnaud maintient le classement de la parcelle AC 79 (issue de l'ancienne parcelle C 448) en zone agricole (A) pour des raisons de cohérence avec le PADD 2023**,** géographiques, maitrise de l'urbanisation et juridiques, malgré les arguments de la famille DEL LITTO et de leur conseil. 1. Cohérence avec le PADD 2023 [ii]**.** La raison fondamentale est le respect du Projet d'Aménagement et de

OBSERVATIONS DU PUBLIC	RÉPONSES DU MAIRE DE MONTARNAUD	COMMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR
urbaniser) dans le PLU de 2008. • Elle est incluse dans le périmètre de l'enveloppe urbaine du SCOT. • Les réseaux publics ont été renforcés entre 2008 et 2014, rendant le secteur apte à l'urbanisation. 2. Critique du classement en Zone Agricole (Zone A) Le projet de PLU prévoit de classer cette parcelle en zone agricole, ce que l'avocat qualifie d'erreur manifeste d'appréciation. Ses arguments sont : • Absence de potentiel agricole : La parcelle ne présente aucune culture ni activité agricole et n'est pas concernée par la "trame verte et bleue". • Environnement urbanisé : Elle est entourée par un lotissement récent au sud-ouest, une propriété bâtie au nord-ouest et le cimetière communal au sud-est. • Proximité du centre : Elle se situe à moins de 400 mètres de l'Hôtel de Ville. 3. Appui sur des avis administratifs et juridiques La lettre mentionne plusieurs éléments de soutien : • Avis défavorables : La Chambre d'Agriculture et la CDPENAF ont émis des critiques sur le diagnostic agricole et la consommation d'espaces dans le projet de PLU. • Jurisprudence locale : Le document inclut un jugement du Tribunal administratif de Montpellier du 20 novembre 2025 concernant la parcelle voisine (AC n°187). Ce jugement a annulé une opposition à déclaration préalable de division, confirmant que les réseaux (eau, voirie) dans ce secteur précis sont suffisants pour de nouveaux projets.	 La parcelle AC79 est à l'Ouest de la rue de la Mosson. Ainsi dans la traduction réglementaire, il n'est pas prévu de projet de logements donnant sur la rue de la Mosson hormis les dents creuses urbanisables, classées en zone UB. Aucun changement de zonage de prévu dans le PLU approuvé pour des raisons de protection des espaces agricoles et naturels à proximité de l'enveloppe urbaine, comme cela a été débattu dans le PADD de 2023. Outre le fait que ce secteur ne figure pas dans l'enveloppe urbaine qui a été établie conformément aux attendus de la loi Climat et Résilience et en concertation avec les services de l'Etat, le secteur considéré séparé par la rue de la Mosson, ne présente pas de densité suffisante pour être qualifié en secteur urbanisable. En effet, la rue de la Mosson constitue une véritable coupure physique. En ce qui concerne le jugement du TA de Montpellier, la possibilité de réaliser une division parcellaire ne préjuge en rien de la constructibilité. En tout état de cause, ce jugement n'a pas un caractère définitif dans la mesure où la Commune en a fait appel. Et l'environnement de la parcelle considérée présente une dominante naturelle manifeste. Cela ne ressort pas d'une erreur matérielle. En effet, la rectification d'une erreur matérielle est strictement encadrée. Une erreur matérielle est une « malfaçon rédactionnelle ou cartographique portant sur l'intitulé, la délimitation ou la réglementation d'une parcelle, d'un secteur ou d'une zone ou le choix d'un zonage, dès lors que cette malfaçon conduit à une contradiction évidente avec les intentions des rédacteurs du PLU ». Or dans le PADD débattu, l'Ouest de la rue de la Mosson est inscrit en aplat vert « Préserver les espaces à dominante naturelle » avec donc une traduction en zone agricole et naturelle. → Aucun changement de zonage de prévu dans le PLU à approuver.	Développement Durables (PADD) débattu en 2023. Sur la cartographie de ce document, le secteur situé à l'Ouest de la rue de la Mosson (où se trouve la parcelle) est explicitement destiné à « préserver les espaces à dominante naturelle ». Le maire souligne que le classement en zone A ou N est la traduction réglementaire directe de cette volonté politique. 2. La rue de la Mosson comme « coupure physique ». Le maire considère que la rue de la Mosson constitue une frontière nette entre deux tissus urbains différents : • À l'Est : Le secteur est destiné à la densification et au comblement des dents creuses. • À l'Ouest : L'environnement présente une « dominante naturelle manifeste » et une densité de bâti jugée insuffisante pour justifier une qualification en secteur urbanisable. 3. Maîtrise de l'urbanisation (Loi Climat et Résilience). La parcelle ne figure pas dans l'enveloppe urbaine définie en concertation avec les services de l'État, conformément aux exigences de la loi Climat et Résilience. Le maire rejette l'argument de l'« erreur matérielle » invoqué par l'avocat, affirmant que le
DEL LITTO Julien		
Nous sommes propriétaires de la parcelle, C n° 448 situé jusqu'alors en zone AUB. Nous serions désormais en zone A. Notre parcelle serait désormais en situation de « dent creuse ». Car sur	Les parcelles C447, C448 et C449 n'existe plus dans le cadastre d'aujourd'hui : - les parcelles C449, C450, C451, C452 et C453 ont été fusionné en la parcelle AC59 correspondant au cimetière. - la parcelle 448 est devenue la parcelle AC79	

OBSERVATIONS DU PUBLIC	RÉPONSES DU MAIRE DE MONTARNAUD	COMMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR
la parcelle C n° 449 sera édifié un parking pour le cimetière et sur la parcelle C n° 447, 2 divisions parcellaires ont été effectuées et 2 permis déjà accordés. Donc nous avons des constructions de part et d'autre. Nous trouverions logiques que la zone agricole commence après la parcelle C 447, à partir du petit passage.	La demande porte donc sur la parcelle AC79. Elle est classée en zone A dans le PLU arrêté. Dans le PADD débattu en 2023, dans la carte : - l'Est de la rue de la Mosson est inscrite en aplat rose « conforter l'enveloppe urbaine bâtie existante : privilégier la densification, le comblement des dents creuses, la réhabilitation des logements vacants » - l'Ouest de la rue de la Mosson est inscrit en aplat verte « Préserver les espaces à dominante naturelle »  La parcelle AC79 est à l'Ouest de la rue de la Mosson, en espace naturelle du PADD. Ainsi dans la traduction réglementaire, il n'est pas prévu de projet de logements donnant sur la rue de la Mosson hormis les dents creuses urbanisables, classées en zone UB. Aucun changement de zonage de prévu dans le PLU approuvé pour des raisons de protection des espaces agricoles et naturels à proximité de l'enveloppe urbaine, comme cela a été débattu dans le PADD de 2023. → Aucun changement de zonage de prévu dans le PLU à approuver	zonage actuel n'est pas une malfaçon mais un choix délibéré de protection des lisières de l'enveloppe urbaine. 4. Contestation des arguments juridiques. En réponse aux arguments de Me Louis DUHIL de BÉNAZÉ concernant la jurisprudence locale (jugement du TA de Montpellier pour la parcelle voisine AC 187) : • Le maire précise que ce jugement n'est pas définitif car la Commune a fait appel. • Il rappelle également que le droit de réaliser une division parcellaire « ne préjuge en rien de la constructibilité » future du terrain. La volonté du maire est donc de privilégier la protection des espaces naturels et agricoles à proximité du village, refusant d'étendre l'urbanisation au-delà de la limite physique fixée par la rue de la Mosson. J'ai consulté des jurisprudences de deux arrêts de la Cour Administrative d'Appel (CAA) de Lyon concernant le déclassement de parcelles et la maîtrise de l'urbanisation [iii].
DUHIL de BENAZE Louis		
Je vous prie de bien vouloir trouver ci-joint une lettre d'observations à votre attention dans le cadre de l'enquête publique relative au projet de PLU de la Commune de MONTARNAUD. Je vous précise que nous nous rendrons en mairie lundi 9 mars prochain pour échanger sur son contenu avec Monsieur et Madame DEL LITTO. Je vous serai reconnaissant de bien vouloir me confirmer la réception du présent courriel.	Voir la réponse effectuée à Monsieur DEL LITTO, à savoir : Les parcelles C447, C448 et C449 n'existe plus dans le cadastre d'aujourd'hui : - les parcelles C449, C450, C451, C452 et C453 ont été fusionné en la parcelle AC59 correspondant au cimetière. - la parcelle 448 est devenue la parcelle AC79 La demande porte donc sur la parcelle AC79. Elle est classée en zone A dans le PLU arrêté. Dans le PADD débattu en 2023, dans la carte :	

OBSERVATIONS DU PUBLIC	RÉPONSES DU MAIRE DE MONTARNAUD	COMMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR
	- l'Est de la rue de la Mosson est inscrite en aplat rose « conforter l'enveloppe urbaine bâtie existante : privilégier la densification, le comblement des dents creuses, la réhabilitation des logements vacants » - l'Ouest de la rue de la Mosson est inscrit en aplat verte « Préserver les espaces à dominante naturelle »  La parcelle AC79 est à l'Ouest de la rue de la Mosson, en espace naturelle du PADD. Ainsi dans la traduction réglementaire, il n'est pas prévu de projet de logements donnant sur la rue de la Mosson hormis les dents creuses urbanisables, classées en zone UB. Aucun changement de zonage de prévu dans le PLU approuvé pour des raisons de protection des espaces agricoles et naturels à proximité de l'enveloppe urbaine, comme cela a été débattu dans le PADD de 2023.	Ces jurisprudences confirment : • La primauté du PADD, la cohérence avec les orientations politiques du Projet d'Aménagement et de Développement Durables est le critère majeur validé par le juge. • L'absence de droits acquis, la viabilisation d'un terrain (accès aux réseaux d'eau ou d'électricité) ou son caractère de "dent creuse" ne garantissent pas légalement son maintien en zone constructible. • La liberté de la collectivité, la commune a le droit de déclasser des terrains (de zone AU ou U vers A ou N) pour répondre à des objectifs de sobriété foncière ou à des contraintes techniques (assainissement, eau potable).
N'ayant reçu aucune confirmation de mon précédent dépôt du 26 février 2026 via l'adresse courriel mise à disposition du public, je réitère par ce canal le dépôt des observations que mon cabinet formule pour le compte de la famille DEL LITTO.	Voir la réponse effectuée à Monsieur DEL LITTO, à savoir : Les parcelles C447, C448 et C449 n'existe plus dans le cadastre d'aujourd'hui : - les parcelles C449, C450, C451, C452 et C453 ont été fusionné en la parcelle AC59 correspondant au cimetière. - la parcelle 448 est devenue la parcelle AC79 La demande porte donc sur la parcelle AC79. Elle est classée en zone A dans le PLU arrêté. Dans le PADD débattu en 2023, dans la carte : - l'Est de la rue de la Mosson est inscrite en aplat rose « conforter l'enveloppe urbaine bâtie existante : privilégier la densification, le comblement des dents creuses, la réhabilitation des logements vacants » - l'Ouest de la rue de la Mosson est inscrit en aplat verte « Préserver les espaces à dominante naturelle »	

OBSERVATIONS DU PUBLIC	RÉPONSES DU MAIRE DE MONTARNAUD	COMMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR
	 La parcelle AC79 est à l'Ouest de la rue de la Mosso, en espace naturelle du PADD Ainsi dans la traduction réglementaire, il n'est pas prévu de projet de logements donnant sur la rue de la Mosson hormis les dents creuses urbanisables, classées en zone UB. Aucun changement de zonage de prévu dans le PLU approuvé pour des raisons de protection des espaces agricoles et naturels à proximité de l'enveloppe urbaine, comme cela a été débattu dans le PADD de 2023. → Aucun changement de zonage de prévu dans le PLU à approuver	
EICHRODT Frédéric		
Dans le cadre de l'enquête publique relative à la révision du PLU de la commune de Montarnaud, nous souhaitons apporter les éléments complémentaires suivants, en appui et en parfaite cohérence avec les observations déjà déposées par Monsieur Ledoux concernant le secteur sis « La Roque et Pétrou ». Identification de la parcelle concernée • Commune : Montarnaud (INSEE 34163) • Section cadastrale : AN • Parcelle : 0072 • Surface cadastrale : 4186 m² Notre parcelle, à l'instar de celles des propriétaires voisins situées sur le secteur de La Roque et Pétrou, est d'ores et déjà desservie par l'ensemble des réseaux publics, à savoir : • Électricité (CESML), • Fibre optique	La parcelle AN72 est classée en zone N dans le PLU arrêté. Interdisant toute extension pour les habitations non liées à l'activité agricole. Cette zone peut être classée en zone agricole A pour les mêmes raisons que les anciens secteurs 1AU en lisière de l'enveloppe urbaine : secteur insuffisamment équipé en matière de réseaux. Si certaines parcelles sont desservies par des réseaux privés d'eau potable et d'assainissement, ces réseaux ne desservent pas l'ensemble des constructions implantées dans le secteur de La Roque et Pétrou. La parcelle AN 72 n'est d'ailleurs pas desservie en eau potable publique. Et les réseaux d'eau et d'assainissement, quand ils sont présents sur le secteur, sont des réseaux privés. Les travaux de fibre optique sont menés par les opérateurs de télécommunication eux-mêmes sans lien avec la Commune et les zonages du PLU. Leurs investissements ne préjugent en rien du devenir des zones et n'engagent qu'eux-mêmes. En tout état de cause, la présence de réseaux ne préjuge en rien du classement des parcelles comme le rappelle une jurisprudence constante.	

OBSERVATIONS DU PUBLIC	RÉPONSES DU MAIRE DE MONTARNAUD	COMMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR
• Réseau d'assainissement collectif, > aucune fosse septique ni installation d'assainissement autonome, • Accès existant depuis la voirie. Par ailleurs, des travaux d'envergure sont actuellement en cours pour l'acheminement de la fibre optique, desservant notamment les parcelles 62, 65, 66, 67 et 90, confirmant ainsi le niveau d'équipement et la vocation urbaine de ce secteur. Afin de compléter le dossier et d'objectiver l'existence effective des réseaux, nous vous transmettons en pièces jointes une copie de nos factures d'électricité et d'eau, attestant du raccordement de la parcelle aux réseaux publics. L'ensemble de ces éléments traduit un niveau d'équipement incompatible avec une qualification de zone naturelle, au sens habituellement retenu par les documents d'urbanisme. Nous sommes pleinement alignés avec les observations formulées par Monsieur Ledoux. Le reclassement des parcelles du secteur « La Roque et Pétrou » apparaît : • isolé et très ciblé, • sans évolution comparable sur les parcelles adjacentes, • en contradiction avec la réalité des réseaux et de l'état d'équipement existant, • susceptible de créer une rupture d'égalité de traitement entre propriétaires. Au regard de ces éléments objectifs et factuels, le classement de notre parcelle en zone naturelle ne semble ni justifié techniquement, ni cohérent avec l'environnement immédiat et l'état d'équipement réel du secteur. Nous vous remercions par avance de l'attention portée à ces observations. Bien cordialement,	La zone A autorise les extensions aux habitations non liées à l'activité agricole. Cela permettra d'avoir le même traitement que pour les autres anciens secteurs 1AU situées en frange urbaine qui ont été classés en zone A. → Reclassement de l'ancienne zone 1AUbb du PLU en vigueur composée des parcelles AN 58, AN59, AN60, AN 62, AN65, AN66, AN67, AN68, AN69, AN70, AN71, AN72 en zone Agricole A dans le PLU à approuver. La Commune rappelle que le secteur de La Roque et Pétrou, composé majoritairement de boisements et de terres agricoles cultivées, présente un intérêt paysager important, qu'il est visible depuis l'accès Est du village et qu'il est inclus dans un espace agricole de qualité d'une part, jouxte l'espace boisement classé limitant la Commune à l'Ouest (Bois de la Rouvière inclus dans une Zone Naturelle d'Intérêt Écologique Floristique et Faunistique. (ZNIEFF)), d'autre part et se trouve enfin lui-même entouré de boisements qui n'ont pas reçu de classement mais qui présentent un intérêt paysager indiscutable. Ce secteur est implanté en dehors de l'enveloppe urbaine inscrite au SCOT. Le développement de son urbanisation n'est pas compatible avec les objectifs du SCOT de réduction de la consommation d'espace. Un classement en zone urbaine n'est donc pas possible.	Je relève que le maire de Montarnaud a décidé de reclasser le secteur « La Roque et Pétrou », composé des parcelles AN 58, 59, 60, 62, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71 et 72, en zone agricole (A) dans le projet de PLU à approuver. Initialement, le projet arrêté prévoyait un classement en zone naturelle (N) pour cet ancien secteur « à urbaniser » (1AUbb). Le passage en zone A est une réponse directe aux observations du public dans laquelle le maire maintient le refus d'un retour à une zone constructible (1AU) pour les raisons suivantes. Le choix de la Zone A plutôt que la Zone N est une mesure d'apaisement et d'équité envers les propriétaires actuels. Contrairement à la zone naturelle qui interdit presque tout, la zone agricole permet d'autoriser des extensions pour les habitations existantes non liées à une activité agricole[iv]. Cela permet d'offrir le même traitement à « La Roque et Pétrou » qu'aux autres
GIRARD Laurence		
RÉSUMÉ. Madame Laurence Girard s'oppose fermement au reclassement de 11 parcelles (dont les siennes, AN 62 et AN 90) de la zone AUbb (à urbaniser) vers la zone N (naturelle). Elle réfute l'argument d'un manque d'équipements. Elle précise que les 11 parcelles sont déjà urbanisées et	Les parcelles AN62 et AN90 sont classées en zone N dans le PLU arrêté. Interdisant toute extension pour les habitations non liées à l'activité agricole. Cette zone peut être classée en zone agricole A pour les mêmes raisons que les anciens secteurs 1AU en lisière de l'enveloppe urbaine : secteur insuffisamment équipé en matière de réseaux. Si certaines parcelles sont desservies par des réseaux	

OBSERVATIONS DU PUBLIC	RÉPONSES DU MAIRE DE MONTARNAUD	COMMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR
raccordées aux réseaux d'électricité, d'assainissement, de téléphone et de fibre. De plus, la majorité est reliée à l'eau potable, et la mairie y a même installé une borne incendie. Elle souligne que cette zone s'inscrit dans la continuité du tissu urbain existant. Selon elle, le PLU devrait être compatible avec le SCOT (Schéma de Cohérence Territoriale), qui définit les enveloppes urbaines, ce que la mairie n'aurait pas respecté pour ce secteur. Les propriétaires ont réalisé d'importants investissements financiers pour se raccorder aux réseaux et ont obtenu des autorisations (comme pour des panneaux photovoltaïques). Un passage en zone N entraînerait une dépréciation de leurs biens et la perte de leurs droits à modifier ou étendre l'existant, alors même qu'il n'est pas prévu de nouvelles constructions massives ou de divisions parcellaires. Appuyée par son conseil juridique, elle avertit que ce changement de zonage, jugé injustifié, pourrait mener à des procédures judiciaires contre la municipalité de la part des propriétaires lésés. Elle conteste le caractère "naturel" attribué à une zone déjà largement équipée et intégrée à l'urbanisation, dénonçant un choix incohérent et préjudiciable pour les administrés.	privés d'eau potable et d'assainissement, ces réseaux ne desservent pas l'ensemble des constructions implantées dans le secteur de La Roque et Pétrou. Et les réseaux d'eau et d'assainissement, quand ils sont présents sur le secteur, sont des réseaux privés. Les travaux de fibre optique sont menés par les opérateurs de télécommunication eux-mêmes sans lien avec la Commune et les zonages du PLU. Leurs investissements ne préjugent en rien du devenir des zones et n'engagent qu'eux-mêmes. En tout état de cause, la présence de réseaux ne préjuge en rien du classement des parcelles comme le rappelle une jurisprudence constante. La zone A autorise les extensions aux habitations non liées à l'activité agricole. Cela permettra d'avoir le même traitement que pour les autres anciens secteurs 1AU situées en frange urbaine qui ont été classés en zone A. → Reclassement de l'ancienne zone 1AUbb du PLU en vigueur composée des parcelles AN 58, AN59, AN60, AN 62, AN65, AN66, AN67, AN68, AN69, AN70, AN71, AN72 en zone Agricole A dans le PLU à approuver. La Commune rappelle que le secteur de La Roque et Pétrou, composé majoritairement de boisements et de terres agricoles cultivées, présente un intérêt paysager important, qu'il est visible depuis l'accès Est du village et qu'il est inclus dans un espace agricole de qualité d'une part, jouxte l'espace boisement classé limitant la Commune à l'Ouest (Bois de la Rouvière inclus dans une Zone Naturelle d'Intérêt Écologique Floristique et Faunistique. (ZNIEFF)), d'autre part et se trouve enfin lui-même entouré de boisements qui n'ont pas reçu de classement mais qui présentent un intérêt paysager indiscutable. Ce secteur est implanté en dehors de l'enveloppe urbaine inscrite au SCOT. Le développement de son urbanisation n'est pas compatible avec les objectifs du SCOT de réduction de la consommation d'espace. Un classement en zone urbaine n'est donc pas possible.**r**	anciens secteurs 1AU situés en lisière de l'enveloppe urbaine qui ont également été basculés en zone A. Malgré les arguments des propriétaires concernant l'urbanisation de fait du secteur, le maire avance plusieurs motifs stratégiques et techniques pour justifier le déclassement : • Incompatibilité avec le SCoT : Le secteur est situé en dehors de l'enveloppe urbaine inscrite au SCoT (Schéma de Cohérence Territoriale). Poursuivre son urbanisation serait contraire aux objectifs de réduction de la consommation d'espace imposés par ce document de rang supérieur. • Insuffisance des réseaux publics : Le maire conteste l'affirmation des propriétaires selon laquelle le secteur est totalement viabilisé. Si certaines parcelles disposent de raccordements à l'eau ou à l'assainissement, il s'agit souvent de réseaux privés qui ne desservent pas l'ensemble du secteur. La parcelle AN 72, par exemple, n'est pas desservie en eau potable publique. • Préservation paysagère et écologique : Le secteur,
Dans le cadre de l'enquête publique relative à la révision du PLU de la commune de Montarnaud, et à la suite de l'entretien que nous avons eu avec vous le 26 février 2026, nous vous communiquons ci-joint comme convenu lors de cet échange, nos observations concernant le secteur sis « La Roque et Pétrou ».	Cf. réponse ci-dessus à Madame Girard Laurence	
Remis ce jour un dossier à M. le commissaire enquêteur, de 2 pages (lettre) + 33 pages annexes	Cf. réponse ci-dessus à Madame Girard Laurence	
tel que convenu cet après midi lors de notre entrevue, je vous envoie en pièce jointe la lettre de	Cf. réponse ci-dessus à Madame Girard Laurence	

OBSERVATIONS DU PUBLIC	RÉPONSES DU MAIRE DE MONTARNAUD	COMMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR
2 pages que je vous ai laissée également en main propre. Pour rappel ,je vous ai laissé cet après midi le dossier complémentaire à cette lettre avec les pièces complémentaires et les photos .		visible depuis l'accès Est du village, possède un intérêt paysager « indiscutable ». Il est composé majoritairement de boisements et de terres agricoles de qualité, et il jouxte le Bois de la Rouvière, classé en ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Écologique Floristique et Faunistique). • Investissements privés vs zonage : Le maire précise que les travaux de fibre optique ou de renforcement électrique menés par des opérateurs privés n'engagent que ces derniers et ne préjugent en rien du classement futur d'une zone. Je considère que, le maire a « coupé la poire en deux » : il refuse de rendre le secteur constructible pour respecter le SCoT et protéger le paysage, mais il accepte le classement en zone A (plutôt que N) pour préserver un droit à l'extension pour les maisons déjà bâties par les demandeurs. Je me suis rendu sur place et j'ai pu constater que le secteur La Roque et Pétrou présente un aspect agreste qui doit être préserver et j'estime que le classement en zone agricole du secteur préserve et garanti aux propriétaires des droits à
tel que convenu le 26 février 2026, lors de notre entrevue, je vous envoie en pièce jointe la lettre de 2 pages que je vous ai laissée également en main propre. Je vous l 'ai adressée par mail en format word le 26 février . Cette fois ci je vos l'envoie en format PDF. Pour rappel ,je vous ai laissé le 26 février le dossier complémentaire à cette lettre avec les pièces complémentaires et les photos . J'ajoute que mes voisins : Monsieur Samuel Rixte, Monsieur Jerôme Ledoux , Monsieur Ahmed Maachi , Monsieur Nasser Sahari ,Monsieur Dorian Perry, Madame Eichrodt , Monsieur Sébastien Meyrieux ont eux aussi fait part de leurs observations et/ou ont fourni des attestations confirmant leur raccordement aux différents réseaux dans la Zone 1 Aubb sur le secteur de La Roque et Pétrou , confortant ainsi le fait que cette zone est de fait déjà urbaniséee et ne devrait donc pas être reclassée en zone naturelle . Merci d'avance de porter votre attention sur ce dossier.	Cf. réponse ci-dessus à Madame Girard Laurence+	
LEDOUX Jérôme		
Notre observation concerne le déclassement de la zone 1Aubb en zone N. Nous attirons votre attention sur le fait que cette motivation s'inscrit en méconnaissance de la réalité du site et constitue par voie de conséquence une erreur manifeste d'appréciation devant obligatoirement être corrigée afin de maintenir la qualification du zonage actuelle en zone constructible.	Cf. réponse ci-dessous à Monsieur LEDOUX Jérôme	
résidant au 153 chemin La Roque et Pétrou 34570 Montarnaud a remis ce jour un rapport dont un exemplaire sera adressé par voie numérique. Objet : classification de la « Roque et Pétrou » en Naturel alors qu'actuellement celle-ci est en zone 1AUbb	Cf. réponse ci-dessous à Monsieur LEDOUX Jérôme.	
RÉSUMÉ. Les propriétaires du secteur « La Roque et Petrou » contestent le déclassement de leurs parcelles (actuellement en zone 1Aubb) en zone	L'ancienne zone 1AUbb de la Roque et Pétrou du PLU en vigueur a été classée en zone N dans le PLU arrêté. Interdisant toute extension pour les habitations non liées à l'activité agricole.	

OBSERVATIONS DU PUBLIC	RÉPONSES DU MAIRE DE MONTARNAUD	COMMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR
naturelle (N) pour plusieurs raisons majeures, dénonçant ce qu'ils considèrent comme une « erreur manifeste d'appréciation » de la part de la commune de Montarnaud. Voici les principaux points de leur contestation : 1. La réalité de la viabilisation du secteur La commune justifie le déclassement par une prétendue absence de réseaux (eau potable et assainissement collectif). Les propriétaires s'opposent fermement à ce diagnostic qu'ils qualifient de « fallacieux ». Pour preuve, ils fournissent : • Des attestations de raccordement et des factures de consommation d'eau et d'assainissement. • La preuve du paiement de taxes d'urbanisme liées au raccordement à l'égout lors de constructions passées. • La présence d'un réseau électrique (en cours de renforcement), de la fibre optique et d'une borne incendie installée en 2023. 2. L'absence de caractère naturel « remarquable » La municipalité avance que le secteur constituerait un espace naturel remarquable nécessitant une protection particulière. Les propriétaires rétorquent que : • Le site ne présente aucune caractéristique d'espace naturel ou agricole à préserver au sens du code de l'urbanisme. • Les diagnostics environnementaux montrent que la zone n'est classée ni en site Natura 2000, ni en zone d'habitats naturels protégés, et ne comporte aucun élément remarquable du patrimoine naturel. • Le secteur est déjà largement urbanisé, avec une expansion des constructions de 40 % entre 2013 et 2019. 3. Les préjudices économiques et personnels Le passage en zone naturelle entraînerait des conséquences graves pour les administrés : • Une perte importante de la valeur vénale de leur patrimoine immobilier. • L'impossibilité d'adapter leurs habitations à des accidents de la vie (par exemple, l'extension d'un rez-de-chaussée pour un accès PMR).	Cette zone peut être classée en zone agricole A pour les mêmes raisons que les anciens secteurs 1AU en lisière de l'enveloppe urbaine : secteur insuffisamment équipé en matière de réseaux. Si certaines parcelles sont desservies par des réseaux privés d'eau potable et d'assainissement, ces réseaux ne desservent pas l'ensemble des constructions implantées dans le secteur de La Roque et Pétrou. Et les réseaux d'eau et d'assainissement, quand ils sont présents sur le secteur, sont des réseaux privés. Les travaux de fibre optique sont menés par les opérateurs de télécommunication eux-mêmes sans lien avec la Commune et les zonages du PLU. Leurs investissements ne préjugent en rien du devenir des zones et n'engagent qu'eux-mêmes. En tout état de cause, la présence de réseaux ne préjuge en rien du classement des parcelles comme le rappelle une jurisprudence constante. La zone A autorise les extensions aux habitations non liées à l'activité agricole. Cela permettra d'avoir le même traitement que pour les autres anciens secteurs 1AU situées en frange urbaine qui ont été classés en zone A. → Reclassement de l'ancienne zone 1AUbb du PLU en vigueur composée des parcelles AN 58, AN59, AN60, AN 62, AN65, AN66, AN67, AN68, AN69, AN70, AN71, AN72 en zone Agricole A dans le PLU à approuver. La Commune rappelle que le secteur de La Roque et Pétrou, composé majoritairement de boisements et de terres agricoles cultivées, présente un intérêt paysager important, qu'il est visible depuis l'accès Est du village et qu'il est inclus dans un espace agricole de qualité d'une part, jouxte l'espace boisement classé limitant la Commune à l'Ouest (Bois de la Rouvière inclus dans une Zone Naturelle d'Intérêt Écologique Floristique et Faunistique. (ZNIEFF)), d'autre part et se trouve enfin lui-même entouré de boisements qui n'ont pas reçu de classement mais qui présentent un intérêt paysager indiscutable. Ce secteur est implanté en dehors de l'enveloppe urbaine inscrite au SCOT. Le développement de son urbanisation n'est pas compatible avec les objectifs du SCOT de réduction de la consommation d'espace. Un classement en zone urbaine n'est donc pas possible.	construire dans le respect du règlement du PLU. Comme précédemment, J'ai consulté des jurisprudences de deux arrêts de la Cour Administrative d'Appel (CAA) de Lyon concernant le déclassement de parcelles et la maîtrise de l'urbanisation [v]. Ces jurisprudences confirment : • La primauté du PADD, la cohérence avec les orientations politiques du Projet d'Aménagement et de Développement Durables est le critère majeur validé par le juge. • L'absence de droits acquis, la viabilisation d'un terrain (accès aux réseaux d'eau ou d'électricité) ou son caractère de "dent creuse" ne garantissent pas légalement son maintien en zone constructible. • La liberté de la collectivité, la commune a le droit de déclasser des terrains (de zone AU ou U vers A ou N) pour répondre à des objectifs de sobriété foncière ou à des contraintes techniques (assainissement, eau potable).

OBSERVATIONS DU PUBLIC	RÉPONSES DU MAIRE DE MONTARNAUD	COMMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR
• Des difficultés potentielles concernant l'assurance de leurs biens. 4. Incohérence avec les objectifs de la commune (PADD) Enfin, les propriétaires soulignent que ce déclassement contredit les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) de la commune, qui préconise pourtant de freiner l'étalement urbain en privilégiant la densification et le comblement des « dents creuses » au sein des enveloppes bâties existantes.		
MAACHI Ahmed		
Dans le cadre de l'enquête publique relative à la révision du PLU de la commune de Montarnaud, nous souhaitons apporter les éléments complémentaires suivants, en appui et en parfaite cohérence avec les observations déjà déposées par Monsieur Ledoux concernant le secteur sis « La Roque et Pétrou ». Identification de la parcelle concernée • Commune : Montarnaud (INSEE 34163) • Section cadastrale : AN • Parcelle : 59 • Surface cadastrale : 1500 m² Ma parcelle, à l'instar de celles des propriétaires voisins situées sur le secteur de La Roque et Pétrou, est d'ores et déjà desservie par l'ensemble des réseaux publics, à savoir : • Électricité (CESML), • Eau potable (réseau public – Vallée de l'Hérault), • Réseau d'assainissement collectif, > aucune fosse septique ni installation d'assainissement autonome, • Accès existant depuis la voirie. Par ailleurs, des travaux d'envergure sont actuellement en cours pour l'acheminement de la fibre optique, desservant notamment les parcelles 62, 65, 66, 67 et 90, confirmant ainsi le niveau d'équipement et la vocation urbaine de ce secteur. Afin de compléter le dossier et d'objectiver l'existence effective des réseaux, nous vous transmettons en pièces jointes une copie de nos factures d'électricité et d'eau, attestant du	Le parcelle AN59 est classée en zone N dans le PLU arrêté. Interdisant toute extension pour les habitations non liées à l'activité agricole. Cette zone peut être classée en zone agricole A pour les mêmes raisons que les anciens secteurs 1AU en lisière de l'enveloppe urbaine : secteur insuffisamment équipé en matière de réseaux. Si certaines parcelles sont desservies par des réseaux privés d'eau potable et d'assainissement, ces réseaux ne desservent pas l'ensemble des constructions implantées dans le secteur de La Roque et Pétrou. Et les réseaux d'eau et d'assainissement, quand ils sont présents sur le secteur, sont des réseaux privés. Les travaux de fibre optique sont menés par les opérateurs de télécommunication eux-mêmes sans lien avec la Commune et les zonages du PLU. Leurs investissements ne préjugent en rien du devenir des zones et n'engagent qu'eux-mêmes. En tout état de cause, la présence de réseaux ne préjuge en rien du classement des parcelles comme le rappelle une jurisprudence constante. La zone A autorise les extensions aux habitations non liées à l'activité agricole. Cela permettra d'avoir le même traitement que pour les autres anciens secteurs 1AU situées en frange urbaine qui ont été classés en zone A. → Reclassement de l'ancienne zone 1AUbb du PLU en vigueur composée des parcelles AN 58, AN59, AN60, AN 62, AN65, AN66, AN67, AN68, AN69, AN70, AN71, AN72 en zone Agricole A dans le PLU à approuver. La Commune rappelle que le secteur de La Roque et Pétrou, composé majoritairement de boisements et de terres agricoles cultivées, présente un intérêt paysager important, qu'il est visible depuis l'accès Est du village et qu'il est inclus dans un espace agricole de qualité d'une part, jouxte l'espace boisement classé limitant la Commune à l'Ouest (Bois de la Rouvière inclus dans une Zone Naturelle	

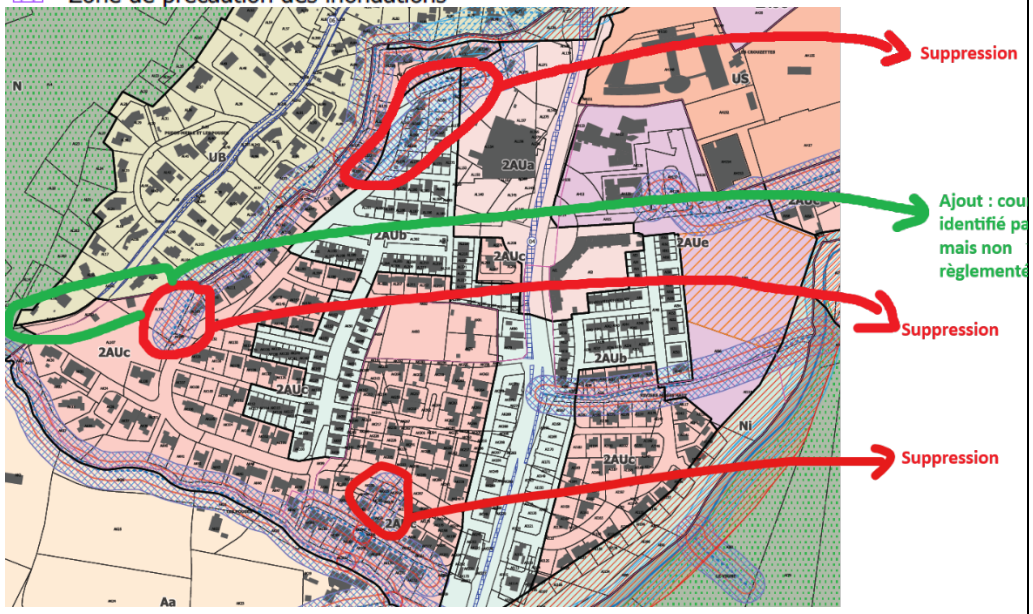
OBSERVATIONS DU PUBLIC	RÉPONSES DU MAIRE DE MONTARNAUD	COMMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR
raccordement de la parcelle aux réseaux publics. L'ensemble de ces éléments traduit un niveau d'équipement incompatible avec une qualification de zone naturelle, au sens habituellement retenu par les documents d'urbanisme. Je suis pleinement alignés avec les observations formulées par Monsieur Ledoux. Le reclassement des parcelles du secteur « La Roque et Pétrou » apparaît : • isolé et très ciblé, • sans évolution comparable sur les parcelles adjacentes, • en contradiction avec la réalité des réseaux et de l'état d'équipement existant, • susceptible de créer une rupture d'égalité de traitement entre propriétaires. Au regard de ces éléments objectifs et factuels, le classement de notre parcelle en zone naturelle ne semble ni justifié techniquement, ni cohérent avec l'environnement immédiat et l'état d'équipement réel du secteur. Nous vous remercions par avance de l'attention portée à ces observations.	d'Intérêt Écologique Floristique et Faunistique. (ZNIEFF)), d'autre part et se trouve enfin lui-même entouré de boisements qui n'ont pas reçu de classement mais qui présentent un intérêt paysager indiscutable. Ce secteur est implanté en dehors de l'enveloppe urbaine inscrite au SCOT. Le développement de son urbanisation n'est pas compatible avec les objectifs du SCOT de réduction de la consommation d'espace. Un classement en zone urbaine n'est donc pas possible.	
MEYRIEU Sébastien		
Mon terrain est raccordé à l'eau, électricité et téléphonie. Il n'a pas à changer de statut	L'ancienne zone 1AUbb de la Roque et Pétrou du PLU en vigueur a été classée en zone N dans le PLU arrêté. La parcelle AN67 est classée en zone N dans le PLU arrêté. Interdisant toute extension pour les habitations non liées à l'activité agricole. Cette zone peut être classée en zone agricole A pour les mêmes raisons que les anciens secteurs 1AU en lisière de l'enveloppe urbaine : secteur insuffisamment équipé en matière de réseaux. Si certaines parcelles sont desservies par des réseaux privés d'eau potable et d'assainissement, ces réseaux ne desservent pas l'ensemble des constructions implantées dans le secteur de La Roque et Pétrou. Et les réseaux d'eau et d'assainissement, quand ils sont présents sur le secteur, sont des réseaux privés. Les travaux de fibre optique sont menés par les opérateurs de télécommunication eux-mêmes sans lien avec la Commune et les zonages du PLU. Leurs investissements ne préjugent en rien du devenir des zones et n'engagent qu'eux-mêmes.	

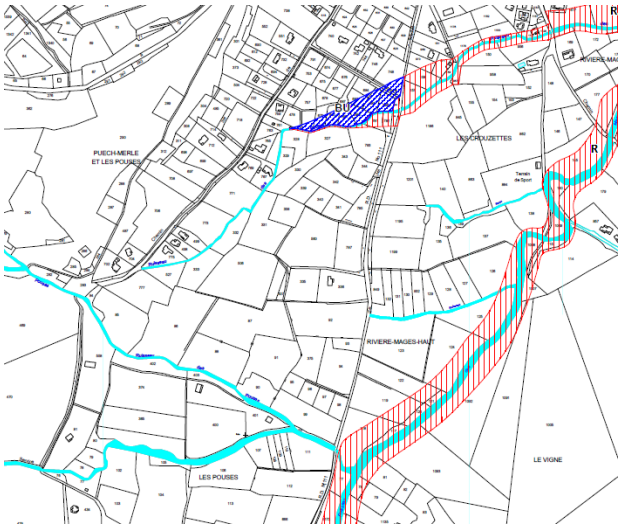
OBSERVATIONS DU PUBLIC	RÉPONSES DU MAIRE DE MONTARNAUD	COMMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR
	En tout état de cause, la présence de réseaux ne préjuge en rien du classement des parcelles comme le rappelle une jurisprudence constante. La zone A autorise les extensions aux habitations non liées à l'activité agricole. Cela permettra d'avoir le même traitement que pour les autres anciens secteurs 1AU situées en frange urbaine qui ont été classés en zone A. → Reclassement de l'ancienne zone 1AUbb du PLU en vigueur composée des parcelles AN 58, AN59, AN60, AN 62, AN65, AN66, AN67, AN68, AN69, AN70, AN71, AN72 en zone Agricole A dans le PLU à approuver. La Commune rappelle que le secteur de La Roque et Pétrou, composé majoritairement de boisements et de terres agricoles cultivées, présente un intérêt paysager important, qu'il est visible depuis l'accès Est du village et qu'il est inclus dans un espace agricole de qualité d'une part, jouxte l'espace boisement classé limitant la Commune à l'Ouest (Bois de la Rouvière inclus dans une Zone Naturelle d'Intérêt Écologique Floristique et Faunistique. (ZNIEFF)), d'autre part et se trouve enfin lui-même entouré de boisements qui n'ont pas reçu de classement mais qui présentent un intérêt paysager indiscutable. Ce secteur est implanté en dehors de l'enveloppe urbaine inscrite au SCOT. Le développement de son urbanisation n'est pas compatible avec les objectifs du SCOT de réduction de la consommation d'espace. Un classement en zone urbaine n'est donc pas possible.	
RIXTE Samuel		
Dans le cadre de l'enquête publique relative à la révision du PLU de la commune de Montarnaud, et à la suite de l'entretien que nous avons eu avec vous le 26 février 2026, nous vous communiquons ci-joint comme convenu lors de cet échange, nos observations concernant le secteur sis « La Roque et Pétrou ».	L'ancienne zone 1AUbb de la Roque et Pétrou du PLU en vigueur a été classée en zone N dans le PLU arrêté. Interdisant toute extension pour les habitations non liées à l'activité agricole. Cette zone peut être classée en zone agricole A pour les mêmes raisons que les anciens secteurs 1AU en lisière de l'enveloppe urbaine : secteur insuffisamment équipé en matière de réseaux. Si certaines parcelles sont desservies par des réseaux privés d'eau potable et d'assainissement, ces réseaux ne desservent pas l'ensemble des constructions implantées dans le secteur de La Roque et Pétrou. Et les réseaux d'eau et d'assainissement, quand ils sont présents sur le secteur, sont des réseaux privés. Les travaux de fibre optique sont menés par les opérateurs de télécommunication eux-mêmes sans lien avec la Commune et les zonages du PLU. Leurs investissements ne préjugent en rien du devenir des zones et n'engagent qu'eux-mêmes.	

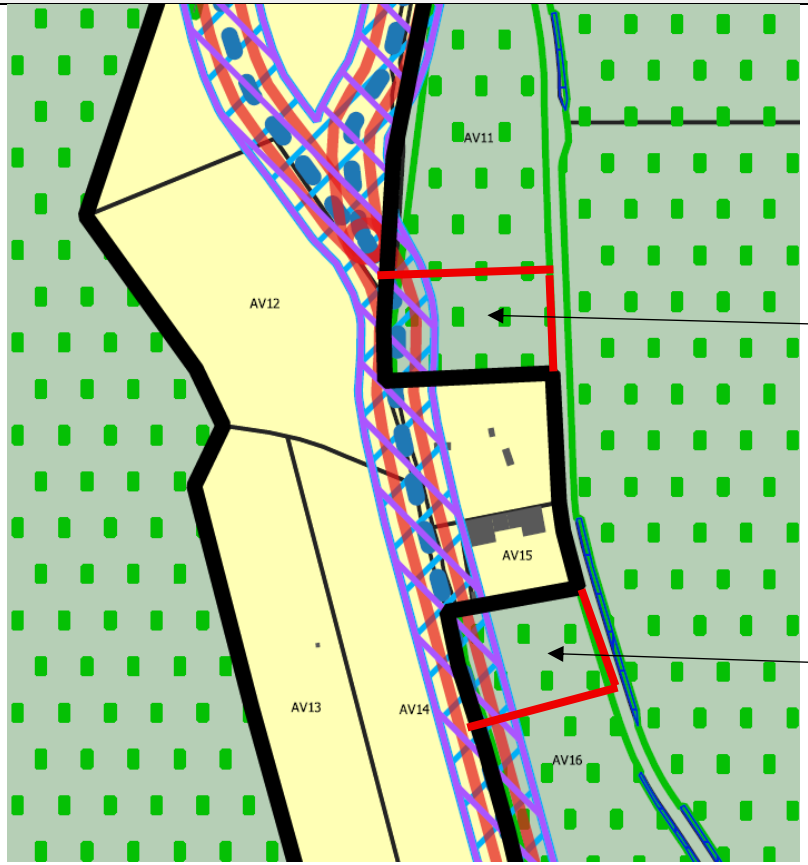
OBSERVATIONS DU PUBLIC	RÉPONSES DU MAIRE DE MONTARNAUD	COMMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR
	En tout état de cause, la présence de réseaux ne préjuge en rien du classement des parcelles comme le rappelle une jurisprudence constante. La zone A autorise les extensions aux habitations non liées à l'activité agricole. Cela permettra d'avoir le même traitement que pour les autres anciens secteurs 1AU situées en frange urbaine qui ont été classés en zone A. → Reclassement de l'ancienne zone 1AUbb du PLU en vigueur composée des parcelles AN 58, AN59, AN60, AN 62, AN65, AN66, AN67, AN68, AN69, AN70, AN71, AN72 en zone Agricole A dans le PLU à approuver. La Commune rappelle que le secteur de La Roque et Pétrou, composé majoritairement de boisements et de terres agricoles cultivées, présente un intérêt paysager important, qu'il est visible depuis l'accès Est du village et qu'il est inclus dans un espace agricole de qualité d'une part, jouxte l'espace boisement classé limitant la Commune à l'Ouest (Bois de la Rouvière inclus dans une Zone Naturelle d'Intérêt Écologique Floristique et Faunistique. (ZNIEFF)), d'autre part et se trouve enfin lui-même entouré de boisements qui n'ont pas reçu de classement mais qui présentent un intérêt paysager indiscutable. Ce secteur est implanté en dehors de l'enveloppe urbaine inscrite au SCOT. Le développement de son urbanisation n'est pas compatible avec les objectifs du SCOT de réduction de la consommation d'espace. Un classement en zone urbaine n'est donc pas possible.	
Remis ce jour 1. un dossier lié au passage en zone naturelle du secteur La Roque et Pétrou (actuellement classé AU) 29 pages.	Cf. réponse ci-dessus à Monsieur RIXTE Samuel	
SAHARI Nasser		
Dans le cadre de l'enquête publique relative à la révision du PLU de la commune de Montarnaud, nous vous communiquons nos observations concernant le secteur sis « La Roque et Pétrou ». Identification de la parcelle concernée • Commune : Montarnaud (INSEE 34163) • Section cadastrale : AN • Parcelle : 65 • Surface cadastrale : 1654 m² Notre parcelle, à l'instar de celles des propriétaires voisins situées sur le secteur de La Roque et Pétrou, est d'ores et déjà desservie par l'ensemble des réseaux publics, à savoir : • Électricité (CESML),	Les parcelles AN65 est classée en zone N dans le PLU arrêté. Interdisant toute extension pour les habitations non liées à l'activité agricole. Cette zone peut être classée en zone agricole A pour les mêmes raisons que les anciens secteurs 1AU en lisière de l'enveloppe urbaine : secteur insuffisamment équipé en matière de réseaux. Si certaines parcelles sont desservies par des réseaux privés d'eau potable et d'assainissement, ces réseaux ne desservent pas l'ensemble des constructions implantées dans le secteur de La Roque et Pétrou. Et les réseaux d'eau et d'assainissement, quand ils sont présents sur le secteur, sont des réseaux privés. Les travaux de fibre optique sont menés par les opérateurs de télécommunication eux-mêmes sans lien avec la Commune et les zonages du PLU. Leurs investissements ne préjugent en rien du devenir des zones et n'engagent qu'eux-mêmes.	

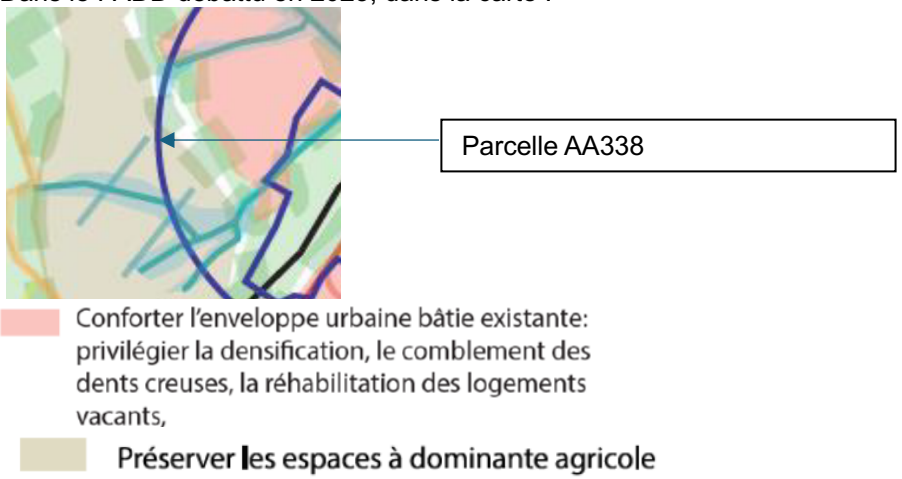
OBSERVATIONS DU PUBLIC	RÉPONSES DU MAIRE DE MONTARNAUD	COMMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR
• Eau potable (réseau public – Vallée de l'Hérault), • Réseau d'assainissement collectif, ? aucune fosse septique ni installation d'assainissement autonome, • Accès existant depuis la voirie. Par ailleurs, des travaux d'envergure de renforcement électrique sont actuellement en cours ainsi que d'acheminement de la fibre, desservant notamment les parcelles 62, 65, 66, 67 et 90, confirmant ainsi le niveau d'équipement et la vocation urbaine de ce secteur. L'ensemble de ces éléments traduit un niveau d'équipement incompatible avec une qualification de zone naturelle, au sens habituellement retenu par les documents d'urbanisme. Le reclassement des parcelles du secteur « La Roque et Pétrou » apparaît : • isolé et très ciblé, • sans évolution comparable sur les parcelles adjacentes, • en contradiction avec la réalité des réseaux et de l'état d'équipement existant, • susceptible de créer une rupture d'égalité de traitement entre propriétaires. Au regard de ces éléments objectifs et factuels, le classement de notre parcelle en zone naturelle ne semble ni justifié techniquement, ni cohérent avec l'environnement immédiat et l'état d'équipement réel du secteur. Nous vous remercions par avance de l'attention portée à ces observations.	En tout état de cause, la présence de réseaux ne préjuge en rien du classement des parcelles comme le rappelle une jurisprudence constante. La zone A autorise les extensions aux habitations non liées à l'activité agricole. Cela permettra d'avoir le même traitement que pour les autres anciens secteurs 1AU situées en frange urbaine qui ont été classés en zone A. → Reclassement de l'ancienne zone 1AUbb du PLU en vigueur composée des parcelles AN 58, AN59, AN60, AN 62, AN65, AN66, AN67, AN68, AN69, AN70, AN71, AN72 en zone Agricole A dans le PLU à approuver. La Commune rappelle que le secteur de La Roque et Pétrou, composé majoritairement de boisements et de terres agricoles cultivées, présente un intérêt paysager important, qu'il est visible depuis l'accès Est du village et qu'il est inclus dans un espace agricole de qualité d'une part, jouxte l'espace boisement classé limitant la Commune à l'Ouest (Bois de la Rouvière inclus dans une Zone Naturelle d'Intérêt Écologique Floristique et Faunistique. (ZNIEFF)), d'autre part et se trouve enfin lui-même entouré de boisements qui n'ont pas reçu de classement mais qui présentent un intérêt paysager indiscutable. Ce secteur est implanté en dehors de l'enveloppe urbaine inscrite au SCOT. Le développement de son urbanisation n'est pas compatible avec les objectifs du SCOT de réduction de la consommation d'espace. Un classement en zone urbaine n'est donc pas possible.	
7. DEMANDE DE MODIFICATION REGLEMENT.		
BOUYSSOU Valérie		
Je souhaite faire une observation concernant l'article deux sur le secteur zone A sur l'alinéa, le camping à la ferme, les aires naturelles, de camping aménagées en annexe ou un extension du corps d'habitation, lié à l'exploitation agricole ainsi que les gîtes ruraux deux à trois maximum par	Le règlement de la zone A précise les différentes modalités à respecter pour permettre les nouvelles constructions. Les règles répondent à l'enjeu, défini au sein du PADD, visant à pérenniser et soutenir l'agriculture. Le règlement de la zone agricole (A) a été préservé en grande partie entre le PLU en vigueur et le PLU révisé.	Je prends note de la réponse du maire de Montarnaud dans laquelle il indique que les gîtes ne sont plus admis et que les tables d'hôtes

OBSERVATIONS DU PUBLIC	RÉPONSES DU MAIRE DE MONTARNAUD	COMMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR
exploitation et les tables d'hôtes, à condition qu'ils soient aménagés dans le volume ou extension des bâtiments existant nécessaire à l'exploitation agricole, déjà existant à la date d'approbation du PLU. Je souhaiterais que soit conservé cet article dans l'objectif premier est que les agriculteurs puissent rebondir sur des nouvelles activités professionnelles en complément de l'activité initiale car les agriculteurs rencontrent de plus en plus de difficultés économiques financières sur leur secteur.	La règlementation du code de l'urbanisme a évolué avec un encadrement plus restrictif des constructions pouvant être admises dans les zones agricoles. Les gîtes ne sont plus admis dans les zones agricoles. Pour les tables d'hôtes, tout dépend de l'activité exercée. L'examen de la faisabilité du projet se fait dans le cadre du dépôt d'une demande de permis de construire.	dépendent de l'activité exercée.
DE ROSA Jérémie		
Objet : Observation sur le projet de révision du PLU – Demande de modification de la rédaction du PLU dans la notion de surface de vente ainsi que la suppression d'obligation d'alignement qui grève l'assiette foncière constituée par les parcelles AL 152, 153, 154, 156, 157, 159, 160, 268, 270, 272, détenues par la SCI IMMOMONT	Les parcelles AL 152, 153, 154, 156, 157, 159, 160, 268, 270, 272 sont situées en secteur 2Aua destiné à court terme à accueillir des logements collectifs, et qui pourra recevoir des commerces et activités de services ainsi que des activités tertiaires (ZAC du Pradas). Les secteurs 2AUa, 2AUb, 2AUc, 2AUd et 2AUe disposent d'un schéma d'aménagement figurant aux orientations d'aménagement et de programmation du PLU qui définit les grandes lignes du projet. L'alignement est représenté au schéma d'aménagement figurant aux orientations d'aménagement et de programmation du PLU, par : ▪ Un trait épais pointillé noir. Les constructions devront respecter cet alignement obligatoire dans sa définition exprimée ci-dessus, avec une obligation de bâtir au minimum 30% de la longueur de la parcelle en limite avec le domaine public. Le garage pourra être comptabilisé dans la longueur de bâti. ▪ Un trait pointillé vert. Cet alignement est imposé en observant un recul de 5,00m vis-à-vis du domaine public. Les constructions devront respecter cet alignement obligatoire dans sa définition exprimée ci-dessus, avec une obligation de bâtir au minimum 30% de la limite concernée. Le garage pourra être comptabilisé dans la longueur du bâti. Les limites et règles de la ZAC du Pradas ont fait l'objet d'une délibération du conseil municipal afin d'approuver le dossier de réalisation de la ZAC en 2017. Pour en modifier les règles, une nouvelle délibération du conseil municipal doit être prescrite. A l'arrêt du PLU, le dossier de réalisation n'a pas été modifié. Les règles du schéma d'aménagement, dont les alignements, sont à respecter. Il convient par conséquent de modifier préalablement le dossier ZAC avant de pouvoir adapter le PLU après son approbation. Aucun changement pour la zone 2AUa dans le PLU approuvé.	Je note qu'aucun changement pour la zone 2AUa dans le PLU approuvé est prévu et que les règles de la ZAC du Pradas devront être modifiées par délibération du conseil municipal. La modification du règlement concernant la notion de surface de vente et la demande de suppression de l'obligation d'alignement seront étudiées lors d'une prochaine modification du PLU.
8. DEMANDE DE MODIFICATION ZONAGE.		
Anonyme		

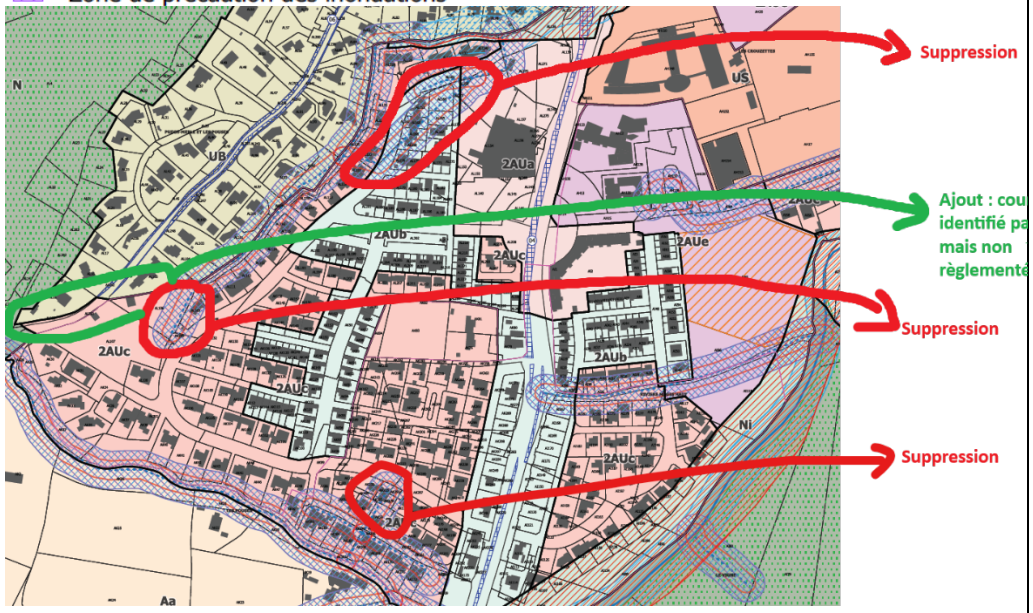
OBSERVATIONS DU PUBLIC	RÉPONSES DU MAIRE DE MONTARNAUD	COMMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR
L'ancienne station d'épuration n'étant plus utilisée, la zone de protection autour de cette dernière doit être retirée du PLU. De même, la zone de protection supérieure à 200 m autour de la nouvelle station d'épuration semble disproportionnée, notamment dans sa partie ouest (côté village) située 20 mètres en contrebas et donc nullement impactée par ses nuisances.	L'ancienne STEP sert toujours pour l'entreposage des boues d'épuration, impliquant donc des nuisances olfactives et la justification du maintien de la zone de protection à titre d'information.	Je prends note du maintien de la zone de protection autour de l'ancienne STEP, justifié par l'entreposage des boues d'épuration.
DE ROSA Jérémie		
Je vous fais part d'une observation sur le projet de révision du PLU et je fais une demande de suppression/modification de la servitude non aedificandi (retrait de 10m) qui grève les parcelles AL 159, 160, 270, 272, 154 détenues par la SCI IMMOMONT et les parcelles AL 164 et 165 détenues par la SCI IMMOPRADAS situées en zones 2AUa et b du plan de zonage.	Dans le zonage, au niveau de la ZAC du Pradas, des cours d'eau temporaires sont identifiés et comprennent des zones non aedificandi de 10 m et une zone de précaution des inondations Zone non aedificandi de 10 mètres de part et d'autre des berges non classées en zone rouge R du PPRI Zone de précaution des inondations 	Je prends note que les zones non aedificandi au niveau de la ZAC du Pradas seront supprimées dans le PLU approuvé conformément aux dispositions présentées dans la carte jointe.

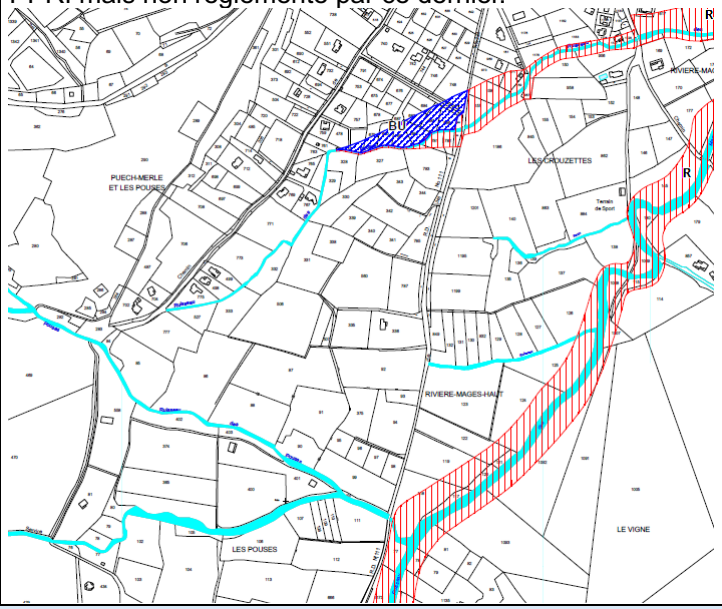
OBSERVATIONS DU PUBLIC	RÉPONSES DU MAIRE DE MONTARNAUD	COMMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR
	Cette donnée provient de la BD TOPO de l'IGN qui a identifié indifféremment des cours d'eau temporaires et des fossés agricoles au niveau de la ZAC du Pradas avant son aménagement. Une partie correspond donc à des fossés agricoles du temps que la ZAC était non urbanisée. Ces fossés entourés en rouge sur la carte ci-dessus ainsi que leur périmètre de protection seront supprimés dans le zonage,car sans objet. De plus, le zonage va être complété avec les cours d'eau identifiés et étudiés par le PPRI mais non règlementé par ce dernier.  extrait du zonage du PPRI	
Suite à notre entrevu avec M Georges Rivieccio du 04 Mars 2026, je vous joins une observation concernant l'enquête publique relative à la révision du PLU de la commune de Montarnaud. Cette observation est faite pour le compte de la société SAS LOBEL qui détient les SCI IMMOPRADAS et SCI IMMOMONT Je vous transmets en pièce jointe l'observation et les annexes correspondantes. ainsi que les actes de propriété.	Cf. réponse ci-dessus à Monsieur Jérémie DE ROSA	Sans commentaire
DONN-BYRNE - DESSAGNE Famille		
Demande d'extension au nord et au sud de la zone A autour du mas existant : Nous demandons, au nord de la zone A du mas existant, une extension de 50 m de ladite zone A de façon à pouvoir y aménager un chai viticole, une zone de stationnement et son accès. Nous demandons, au sud de la zone A du mas existant, une extension de 50 m de ladite zone A de façon à pouvoir y aménager une place de dépôt et d'emport de bois coupés par l'activité sylvicole.	Les constructions du mas existant sont situées sur les parcelles AV15 et AV11. Dans le PLU arrêté, la parcelle AV15 est classée en A et la parcelle AV11 est en partie classée en A, autour des constructions.	Je note que le maire de Montarnaud donne un avis favorable aux demandes de la famille DONN-BYRNE – DESSAGNE : • Reclassement en zone A et suppression de l'EPP 50 m au Nord de la zone A ;

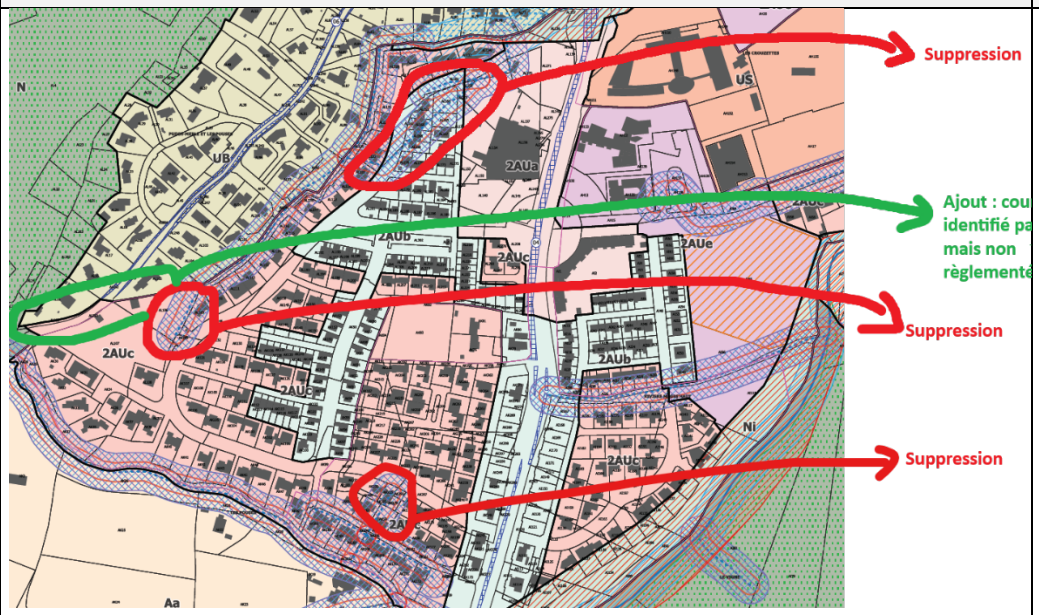
OBSERVATIONS DU PUBLIC	RÉPONSES DU MAIRE DE MONTARNAUD	COMMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR
	 Afin de permettre : - au nord de la zone A du mas existant, aménager un chai viticole, une zone de stationnement et son accès. - au sud de la zone A du mas existant, aménager une place de dépôt et d'emport de bois coupés par l'activité sylvicole. → Avis favorable. -> A 50 m au Nord et le Sud de la zone A située sur les parcelles AV11 et AV15, la zone A sera agrandie et l'EPP sera supprimé.	• Reclassement en zone A et ession de l'EPP 50 m d de la zone A. ermettre : - Au Nord de la zone A du mas existant, d'aménager un chai viticole, une zone de stationnement et son accès. - Au Sud de la zone A du mas existant, d'aménager une place de dépôt et d'emport de bois coupés par l'activité sylvicole. Il donne également un avis favorable à l'agrandissement de la zone A sur les parcelles AV11 et AV15 et à la suppression de l'EPP (Espace Paysager à Protéger)[vi]

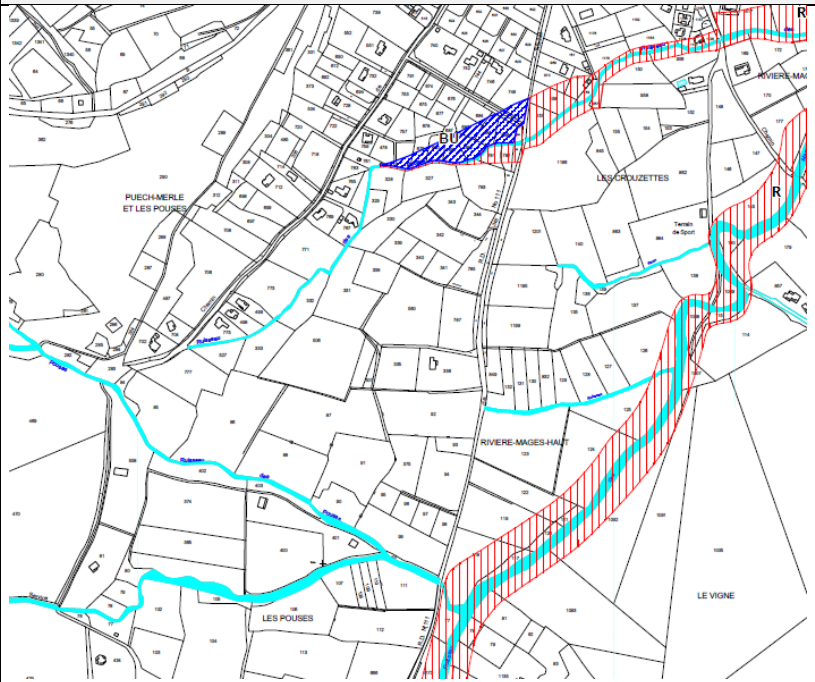
OBSERVATIONS DU PUBLIC	RÉPONSES DU MAIRE DE MONTARNAUD	COMMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR
FAURE Emmanuel		
Comme discuté ce jour vous trouverez en pièce jointe la demande d'ajustement partiel de zonage pour la parcelle cadastrée n°0338 situé avenue Font Mosson. propriétaire de la parcelle O338, secteur AA, a remis ce jour un rapport dont un exemplaire a également été envoyé par courrier électronique Objet : Observation dans le cadre de l'enquête publique Révision PLU, demande d'ajustement partiel de zonage, parcelle cadastrée n° O338, avenue Font Mosson. **RÉSUMÉ**. Les propriétaires de la parcelle n°0338 (1 940 m²), située avenue Font Mosson, contestent son classement intégral en zone A (agricole). Ils sollicitent un ajustement partiel du zonage pour reclasser une emprise d'environ 900 m² afin d'y construire une maison individuelle destinée à leur habitation principale. Arguments techniques et fonciers La demande porte sur la partie de la parcelle qui présente les caractéristiques suivantes : • Continuité urbaine : Elle se situe en bordure immédiate du lotissement « La Source » et du bâti existant. • Accessibilité : Elle dispose d'un accès direct à la voirie et se trouve à proximité immédiate des réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement collectif. • Faible impact : Le projet ne nécessite aucune création de voirie nouvelle ni extension linéaire vers les espaces agricoles ouverts. Absence d'enjeu agricole et environnemental Les auteurs soulignent que le maintien de la totalité de la parcelle en zone A n'est pas justifié car : • Potentiel agricole nul : La parcelle n'a jamais été exploitée, n'est pas déclarée pour une activité agricole et ne fait pas partie des ensembles agricoles structurants (comme le Mas Dieu). • Préservation paysagère : Les 1 040 m² restants conserveraient leur classement actuel, assurant une zone non artificialisée et le maintien de la continuité paysagère.	La parcelle AA338 est située en zone A dans le PLU arrêté. Dans le PADD débattu en 2023, dans la carte :  La parcelle AA338 est située dans l'objectif de préserver les espaces à dominante agricole. Ainsi dans la traduction réglementaire, cette zone est classée en zone agricole A. → Aucun changement de zonage de prévu dans le PLU approuvé pour des raisons de protection des espaces agricoles à proximité de l'enveloppe urbaine, comme cela a été débattu dans le PADD de 2023	Afin de garantir la légalité du PLU le maire a décidé de revenir au PADD débattu en 2023 [VI] conformément à la demande express du Préfet de l'Hérault. Dans ce cadre, la parcelle AA338 a été classée en zone agricole pour préserver les espaces agricoles définis par le PADD débattu en 2023. Revenir sur ce classement remettrait en cause les objectifs et les dispositions du PADD 2023 débattu par le conseil municipal de Montarnaud le 15 mai 2023. J'estime que pour ces raisons, il n'est pas possible de classer une partie de la parcelle AA338 en zone constructible.

OBSERVATIONS DU PUBLIC	RÉPONSES DU MAIRE DE MONTARNAUD	COMMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR
• Intégration écologique : Le projet prévoit la préservation des arbres en bordure, une gestion adaptée des eaux pluviales et une limitation de l'imperméabilisation des sols. Cohérence avec les orientations locales Selon les propriétaires, cette demande est en adéquation avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) de la commune, car elle limite la consommation d'espace en optimisant les réseaux existants et en s'ajustant marginalement à l'enveloppe bâtie actuelle, sans générer de charges supplémentaires pour la collectivité.		
9. DEMANDE DE MODIFICATION ZONE NON AEDIFICANDI.		
ABOUTAYEB Rachid		
2. Zone non aedificandi et étude hydraulique : parcelle BO124. Concernant la zone de 20 mètres située de part et d'autre du ruisseau (rue Gustave Eiffel), l'association demande de préciser dans les « Éléments de programmation » que le caractère constructible de la zone et l'aménagement des parkings dépendront des résultats d'une étude hydraulique. Elle s'engage à respecter les limites (10 ou 20 m) et à utiliser des matériaux perméables pour les parkings.	• La zone 3AUg est apparue dans le PADD de 2025 en contradiction avec les avis exprimés par les PPA qui demandent à revenir au PADD de 2023 (le seul débattu en Conseil Municipal). Cette zone retrouvera sa destination initiale d'extension de la ZAE de la Tour et sera fusionnée avec la zone 2AUf de la ZAE de la Tour. • Les élus souhaitent prioriser le développement économique de la commune, dans le respect de l'enveloppe foncière de 13 hectares définie par le SCoT et conformément au PADD de 2023. De ce fait, l'OAP La Vabre sera supprimée dans le PLU à approuver	Je prends note que le maire de Montarnaud revient au PADD de 2023 [vii] et qu'en conséquence l'OAP La Vabre sera suprimée tandis que le développement économique de la ZAE de la Tour sera favorisé par le fusionnement de la zone 3Aug avec la zone 2AUf. Les demandes de modification de zone non aedificandi pour la parcelle BO124 n'ont donc plus de raison d'être.
JULLIAN Hugo		
Je souhaite attirer votre attention sur la zone non aedificandi de 20 m situé de part et d'autre du ruisseau de la rue Gustave Eiffel. Nous respecterons cette limite, cependant, nous souhaiterions pouvoir aménager un parking voiture lié à l'activité du Padel, en respectant l'écoulement et l'absorption des eaux en utilisant des matériaux perméable type tout venant et gravier.	• La zone 3AUg est apparue dans le PADD de 2025 en contradiction avec les avis exprimés par les PPA qui demandent à revenir au PADD de 2023 (le seul débattu en Conseil Municipal). Cette zone retrouvera sa destination initiale d'extension de la ZAE de la Tour et sera fusionnée avec la zone 2AUf de la ZAE de la Tour. • Les élus souhaitent prioriser le développement économique de la commune, dans le respect de l'enveloppe foncière de 13 hectares définie par le SCoT et conformément au PADD de 2023. De ce fait, l'OAP La Vabre sera supprimée dans le PLU à approuver	

OBSERVATIONS DU PUBLIC	RÉPONSES DU MAIRE DE MONTARNAUD	COMMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR
BEN MOUMEN Yassin		
Zone non aedificandi de 10 mètres de part et d'autre des berges?? Sur des terrains vendu par un promoteur en zac? Il y a une coquille la je pense. Il faut revoir cette erreur. Sinon il ne fallait pas vendre les terrains..	Dans le zonage, au niveau de la ZAC du Pradas, des cours d'eau temporaires sont identifiés et comprennent des zones non aedificandi de 10 m et une zone de précaution des inondations Zone non aedificandi de 10 mètres de part et d'autre des berges non classées en zone rouge R du PPRI Zone de précaution des inondations  Cette donnée provient de la BD TOPO de l'IGN qui a identifié indifféremment des cours d'eau temporaires et des fossés agricoles au niveau de la ZAC du Pradas avant son aménagement. Une partie correspond donc à des fossés agricoles du temps que la ZAC était non urbanisée. Ces fossés entourés en rouge sur la carte ci-dessus ainsi que leur périmètre de protection seront supprimés dans le zonage,car sans objet. De plus, le zonage va être complété avec les cours d'eau identifiés et étudiés par le PPRI mais non règlementé par ce dernier.	Je prends note que les zones non aedificandi au niveau de la ZAC du Pradas seront supprimées dans le PLU approuvé, conformément aux dispositions présentées dans la carte jointe.

OBSERVATIONS DU PUBLIC	RÉPONSES DU MAIRE DE MONTARNAUD	COMMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR
	De plus, le zonage va être complété avec les cours d'eau identifiés et étudiés par le PPRI mais non règlementé par ce dernier.  extrait du zonage du PPRI	
DE ROSA Jérémie		
RÉSUMÉ. Le nouveau projet de PLU introduit une servitude "non aedificandi" (inconstructibilité) de 10 mètres de part et d'autre d'un tracé identifié comme un "cours d'eau temporaire". Cette zone grève plusieurs parcelles appartenant aux deux SCI IMMOMONT et IMMOPRADAS., Le gérant des deux sociétés civiles immobilières y exprime son opposition formelle à l'instauration d'une servitude d'inconstructibilité de dix mètres liée à un prétendu cours d'eau temporaire. Le gérant conteste : o L'absence d'antériorité : Cette contrainte n'existait pas lors de la création de la ZAC ou lors de la délivrance des permis de construire précédents. o L'incohérence avec la réalité : Le gérant affirme que le terrain est déjà urbanisé (parking, station-service) et que la qualification de "cours d'eau" est juridiquement et physiquement erronée. o L'atteinte au droit de propriété : L'instauration de cette zone rendrait les parcelles inexploitables alors qu'elles sont situées en zone urbaine consolidée.	FAVORABLE Dans le zonage, au niveau de la ZAC du Pradas, des cours d'eau temporaires sont identifiés et comprennent des zones non aedificandi de 10 m et une zone de précaution des inondations Zone non aedificandi de 10 mètres de part et d'autre des berges non classées en zone rouge R du PPRI Zone de précaution des inondations	Je prends note que les zones non aedificandi au niveau de la ZAC du Pradas seront supprimées dans le PLU approuvé comme précisé sur la carte jointe.

OBSERVATIONS DU PUBLIC	RÉPONSES DU MAIRE DE MONTARNAUD	COMMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR
	 Cette donnée provient de la BD TOPO de l'IGN qui n'a pas actualisé les cours d'eau temporaires au niveau de la ZAC du Pradas avec les dernières constructions. Cela correspond a des fossés agricoles du temps que la ZAC était non urbanisée. Ces cours d'eau intermittents entouré en rouge sur la carte ci-dessus ainsi que leur périmètre de protection pourront être supprimés dans le zonage, car intermittents et plus d'actualité en raison de l'urbanisation de la ZAC. De plus, le zonage va être complété avec les cours d'eau identifiés et étudiés par le PPRI mais non règlementé par ce dernier.	

OBSERVATIONS DU PUBLIC	RÉPONSES DU MAIRE DE MONTARNAUD	COMMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR
	 extrait du zonage du PPRI	
CCVH JOLLY Audrey		
A la lecture du règlement, nous constatons des imprécisions, voir des incohérences, concernant l'application de bandes non-aedificandi le long des cours d'eau en lien avec l'application du Plan de Prévention des Risques d'inondation (PPRI) et du Schéma de Cohérence Territorial (SCoT). En vue de l'instruction des demandes d'autorisation, nous vous demandons de clarifier cette approche dans l'ensemble du document.	- Pour les cours d'eau permanents et temporaires non étudiés par le PPRI ou l'AZI, une zone de protection de des inondations de 20 mètres, non constructible et non remblayable, est instaurée de part et d'autre de l'axe des cours d'eau repérés sur les documents graphiques (hachures roses) Ce recul pourra être adapté sur la base d'une étude hydraulique de la crue de référence établie à l'échelle du bassin versant du ruisseau considéré, sans toutefois être inférieure à 10 mètres au droit des berges - Pour les cours d'eau non étudiés par le PPRI, une zone non aedificandi de 10 mètres à partir du haut des berges de part et d'autre des cours d'eau a été instaurée avec un règlement type zone rouge R du PPRi. Sur le zonage, cette bande est matérialisée par une ligne rouge. **Cette rédaction sera modifié dans le règlement.** - Des Espaces Minimum de Bon Fonctionnement (EMBF) sont identifiés dans les documents graphiques par une zone tampon hachurée en bleu claire correspondant à un espace de 20 mètres de part et d'autre du cours d'eau.	Je prends note de la clarification, par le maire de Montarnaud, du règlement du PLU, conformément à la demande de Madame Audrey JOLLY de la Communauté de commune de la vallée de l'Hérault (CCVH).

OBSERVATIONS DU PUBLIC	RÉPONSES DU MAIRE DE MONTARNAUD	COMMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR
OULFARSI Mohamed		
la servitude classé en Zone Bleu du Ruisseau de Camplasses, actuellement de 5 ou 10 mètres et envisagée pour être portée à 20 mètres ;1. Les terrains situés à proximité, et en particulier les miens, n'ont jamais été inondés, même lors des épisodes de fortes pluies. À ma connaissance, aucune étude technique ou hydrologique n'a été réalisée pour justifier une extension de servitude à 20 mètres. Cette mesure me semble donc disproportionnée et préjudiciable pour l'usage et la constructibilité de mes parcelles. Je vous serais reconnaissant de bien vouloir m'informer : • des critères précis ayant conduit à l'extension de la servitude ; • des mesures prévues pour évaluer objectivement le risque d'inondation pour chaque parcelle ;	Les parcelles BO83, BO203, BO204 sont classées en zone N dans le PLU arrêté. Dans le zonage, autour du cours d'eau temporaire sont identifiés : - **une zone non aedificandi de 10 m.** Pour les cours d'eau non étudiés par le PPRI, une zone non aedificandi de 10 mètres à partir du haut des berges de part et d'autre des cours d'eau a été instaurée avec un règlement type zone rouge R du PPRi. Sur le zonage, cette bande est matérialisée par une ligne rouge. **Cette rédaction sera modifié dans le règlement.** - **une zone de précaution des inondations**. Une zone de protection des inondations de 20 mètres, non constructible et non remblayable, est instaurée de part et d'autre de l'axe des cours d'eau repérés sur les documents graphiques (cours d'eau permanents et temporaires non étudiés par le PPR ou l'AZI) afin de préserver l'écoulement de l'eau et la stabilité des berges. Ce recul pourra être adapté sur la base d'une étude hydraulique de la crue de référence établie à l'échelle du bassin versant du ruisseau considéré, sans toutefois être inférieure à 10 mètres au droit des berges. En l'absence d'étude, la zone non aedificandi de 20 mètres sera maintenue de part et d'autre de l'axe des cours d'eau. - **Un espace Minimum de Bon Fonctionnement (EMBF).** Ils sont identifiés dans les documents graphiques par une zone tampon hachurée en bleu claire correspondant à un espace de 20 mètres de part et d'autre du cours d'eau. → Aucun changement de zonage de prévu dans le PLU approuvé avec un maintien en zone N des parcelles BO83, BO203, BO204 et maintien de toutes les protections autour des cours d'eau.	Je prends note du refus du maire de Montarnaud de rendre les parcelles de Monsieur Mohamed OULFARSI constructibles et de maintenir les servitudes liées au risque d'inondation. Monsieur Oulfarsi sollicitait le passage de ses parcelles (BO 83, BO 203 et BO 204), situées à l'entrée du village, de la zone naturelle (N) vers une zone constructible pour favoriser l'investissement. Le maire rejette cette demande pour les motifs suivants : • Antériorité du classement : Ces parcelles sont classées en zone naturelle depuis l'ancien Plan d'Occupation des Sols (POS). • Situation géographique : Elles se situent de l'autre côté de l'autoroute, en dehors de l'enveloppe urbaine. • Cohérence réglementaire : Le maintien en zone N est conforme aux objectifs de sobriété foncière imposés par la loi et aux orientations du PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables). Monsieur OULFARSI contestait l'extension de la servitude de protection du ruisseau à 20 mètres, la jugeant disproportionnée. Le maire maintient toutes les
Objet : Observations sur la modification du PLU, servitude du Ruisseau de Camplasses et requalification de parcelles BO 083 , BO 203 et BO 204. Je me permets de vous écrire concernant le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU), notamment : • la servitude classé en Zone Blue du Ruisseau de Camplasses, actuellement de 5 ou 10 mètres et envisagée pour être portée à 20 mètres ; • la destination de mes parcelles situées à l'entrée de Montarnaud. Je souhaite attirer votre attention sur les points suivants : 1. Les terrains situés à proximité, et en particulier les miens, n'ont jamais été inondés, même lors des épisodes de fortes pluies. À ma connaissance, aucune étude technique ou hydrologique n'a été réalisée pour justifier une extension de servitude à 20 mètres. Cette mesure me semble donc disproportionnée et préjudiciable pour l'usage et la constructibilité de mes parcelles. 2. Par ailleurs, je sollicite la requalification de mes parcelles et de la zone située à l'entrée du village, actuellement en zone «?N?», en zone constructible. Cette modification permettrait non seulement de valoriser l'image de Montarnaud, mais également d'attirer de nouveaux		

OBSERVATIONS DU PUBLIC	RÉPONSES DU MAIRE DE MONTARNAUD	COMMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR
investissements dans la commune, ce qui renforcerait son attractivité économique et sa dynamique locale. Je vous serais reconnaissant de bien vouloir m'informer : • des critères précis ayant conduit à l'extension de la servitude ; • des mesures prévues pour évaluer objectivement le risque d'inondation pour chaque parcelle ; • des modalités de participation des riverains dans le cadre de la modification du PLU et de la requalification des parcelles. Je vous remercie par avance pour votre attention et reste à votre disposition pour tout échange ou pour participer aux réunions publiques concernant ces projets.		protections pour garantir la sécurité publique : • Une bande de 10 mètres est imposée à partir du haut des berges pour les cours d'eau non étudiés, avec un règlement strict de type « zone rouge » du PPRi. • Une zone de 20 mètres, non constructible et non remblayable, est instaurée de part et d'autre de l'axe du cours d'eau pour préserver l'écoulement et la stabilité des berges. • Le maire précise que ce recul de 20 mètres peut être réduit sur la base d'une étude hydraulique spécifique, sans toutefois pouvoir être inférieur à 10 mètres. • Un périmètre de 20 mètres est également identifié comme « Espace Minimum de Bon Fonctionnement » (EMBF) [viii] du cours d'eau. Je constate que : • Ces parcelles étaient déjà classées en zone N depuis le POS ; • La sobriété foncière exigée par la réglementation en vigueur et souhaitée par le PADD ; • Les restrictions du PPRI sur les berges des cours d'eau, présents sur les parcelles ; ne permettent pas un classement en zone constructible.

OBSERVATIONS DU PUBLIC	RÉPONSES DU MAIRE DE MONTARNAUD	COMMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR
10. DEMANDE RENDEZ-VOUS.		
DE ROSA Jérémie		
Jérémie DE ROSA représentant de la société Promont qui exploite le Super U de Montarnaud, j'aurais souhaité prendre un rendez vous avec Mr Georges RIVIECCIO, durant la semaine du 23 février au 27 Février. Je serai accompagné de mon chargé de projet et de mon architecte. Pourriez vous me donner une ou plusieurs dates disponibles afin de se rencontrer ? Je vous remercie par avance	Voir les réponses apportées à Monsieur DE ROSA Jérémie dans les autres cases du tableau.	Sans commentaires
11. DIVERS.		
DURAND Anne		
Je constate un avis négatif de la chambre d'agriculture • Un. Diagnostic agricole, incomplet. • Des choix de zonage agricoles inégaux • Une consommation d'espace…. Des avis défavorables de la préfecture Une incohérence avec le SCoT, la consommation d'espace est supérieur au SCoT (orientations) Plus 1000 habitants jusqu'en 2033 une folie !!! Encore une problématique, les communes de Saint-Paul et Valmalle, Argeliers, Mas de Londres, Notre-Dame de Londres, Viols le Fort, Viols en Laval, sont en attente pour délivrer des permis (sous réserve de la mise en service du Redonnel) Pourriez-vous m'indiquer avec quelle ressource ces 1000 habitants pourront être hydratés Constat d'une incohérence majeure : la cartographie du plan de zonage présentée dans le document intitulé « zonage, simplifié et réglementaire » et l'enveloppe urbaine attribuée au potentiel foncier de la commune (Page 53. 54 du PADD) En effet, nous notons que le projet sous le château a été sorti de l'enveloppe urbaine. En attente de réponses.	1. Concernant le volet agricole, dans le Diagnostic agricole (rapport de présentation), il sera ajouté : - Ajout du potentiel agricole et parcelles en bio avec analyse des cartes agronomiques du SCoT - Concernant le diagnostic agricole, une enquête a été faite mais la commune n'a reçu aucun retour des agriculteurs sauf l'oléiculteur 2.Concernant la ressource en eau, dans le rapport de présentation, il sera ajouté : - Il sera précisé la question de l'accès à l'eau potable et plus précisément des travaux à venir sur le nouveau captage - il sera rajouté dans les annexes la convention 2025-2030. Les modalités du moratoire seront précisées dans le PLU (annexes sanitaires et rapport de présentation). Les documents mentionneront le nombre de nouvelles habitations pouvant encore être autorisées sur la commune jusqu'à la mise en service du nouveau captage et la révision de la convention d'achat d'eau entre les deux communautés de communes, tel que résultant des précédentes autorisations délivrés. La CCVH a répondu sur ce point, la commune prend en compte les travaux mais ne préfère pas indiquer d'année concernant le nouveau forage, cela engagerait trop la commune alors que c'est de la compétence et financement CCVH et que le planning reste prévisionnel, Règlement des zones U, 1AU, 2 AU et 3AU : Il sera rajouté en préambule du règlement de ces zones que tout permis de construire pourra être refusé, en application de l'article R. 111-2 du Code de l'urbanisme (atteinte à la salubrité publique), en cas d'insuffisance de la ressource en eau potable.	La réponse du maire de Montarnaud aux observations de Madame Anne Durand [5] porte sur quatre enjeux majeurs du Plan Local d'Urbanisme (PLU) : l'agriculture, la gestion de l'eau, la consommation d'espace et les objectifs démographiques. 1. Volet agricole et diagnostic En réponse aux critiques sur le caractère incomplet du diagnostic agricole, le maire précise que : • Le document sera complété par l'ajout du potentiel agricole, l'identification des parcelles en agriculture biologique et une analyse croisée avec les cartes agronomiques du SCoT. • Il note toutefois que lors de l'enquête municipale, la commune n'a reçu aucun

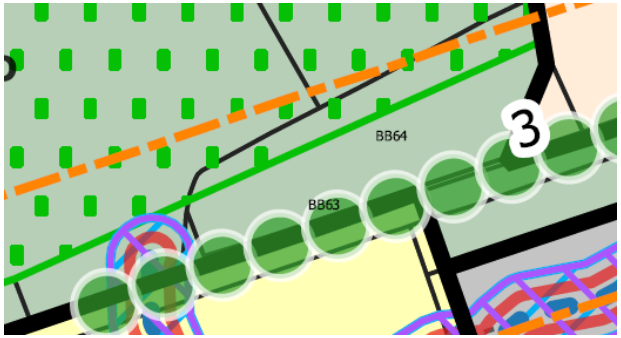
[5] Madame Anne DURAND est maire de Viols-Le-Fort depuis le 28 juin 2020.

OBSERVATIONS DU PUBLIC	RÉPONSES DU MAIRE DE MONTARNAUD	COMMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR
	2. Concernant la consommation d'espace : La consommation d'ENAF totale du PLU s'établit en effet autour de 21,09 ha (dont 7,18 ha en consommation intercommunale) et non 14,98 ha comme le mentionne le rapport de présentation du PLU arrêté. En conséquence le rapport de présentation sera corrigé et complété également par la démonstration de la méthode utilisée pour établir les possibilités de consommation d'ENAF en compatibilité avec le SCoT. Il convient d'afficher également dans le PLU qu'il n'y aura pas de nouvelles consommations possibles pour l'habitat et les équipements collectifs jusqu'en 2040. Il sera écrit une nouvelle fois dans le rapport de présentation qu'il n'y aura plus rien en consommation jusqu'en 2040 Il sera amélioré la clarté des explications et justifications des consommations passées et futures.	retour des agriculteurs, à l'exception d'un oléiculteur. 2. Gestion de la ressource en eau potable Face à l'inquiétude sur l'approvisionnement des futurs habitants, la municipalité apporte plusieurs garanties : • Transparence technique : Le rapport de présentation détaillera l'accès à l'eau et les travaux prévus pour le nouveau captage. • Moratoire et limites : La nouvelle convention 2025-2030 sera intégrée au PLU, et le nombre de constructions autorisées sera strictement limité jusqu'à la mise en service des nouvelles infrastructures. • Sécurité juridique : Un article sera ajouté au règlement des zones U et AU permettant de refuser tout permis de construire en cas d'insuffisance avérée de la ressource en eau. 3. Consommation d'espace (ENAF) Le maire reconnaît une erreur initiale dans les chiffres et apporte des corrections : • La consommation totale d'Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF) est réévaluée à 21,09 ha (incluant 7,18 ha de consommation

OBSERVATIONS DU PUBLIC	RÉPONSES DU MAIRE DE MONTARNAUD	COMMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR
		intercommunale) au lieu des 14,98 ha annoncés. • La méthode de calcul sera explicitée pour démontrer la compatibilité avec le SCoT. • Un engagement fort est pris : il n'y aura aucune nouvelle consommation d'espace pour l'habitat et les équipements collectifs sur la commune entre la fin de ce projet et 2040. 4. Croissance démographique et cohérence territoriale Madame Durand qualifiant de « folie » l'augmentation de population prévue, le maire justifie sa stratégie : • Objectifs modérés : La commune suit une trajectoire de croissance de 1,5 % par an jusqu'en 2030, puis 1 % jusqu'en 2033, ce qui est conforme aux orientations du SCoT. • Réalité du terrain : Bien que le besoin soit estimé entre 283 et 373 logements, le maire souligne que seuls 90 logements sont réalisables par densification (dents creuses) dans l'enveloppe urbaine actuelle. Le reste des logements prévus en extension ne sera pas réalisable d'ici 2033. • Conditionnalité : Le maire réaffirme que tout nouveau projet reste strictement conditionné à l'existence de

OBSERVATIONS DU PUBLIC	RÉPONSES DU MAIRE DE MONTARNAUD	COMMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR
		ressources en eau suffisantes.
KHALIL Karim		
futur acquéreur d'une parcelle « Les Bois du Château » Concernant la sécurisation des nouveaux résidents du lotissement qu'est il prévue pour sécuriser les habitants de la route départementale du trafic routier (dispositifs mise en place etc…).	L'avenue des Pins est une voie départementale à faible trafic. Aucun aménagement spécifique n'y est envisagé.	Je prends note qu'aucun aménagement est envisagé aux abords de l'avenue des Pins.
12. ÉNERGIE RENOUVELABLE.		
SAMSON Rémy		
La société Voltalia, producteur international d'énergie renouvelable intégré, remercie la commune de Montarnaud pour l'organisation de la présente enquête publique et pour l'opportunité d'exprimer un avis dans le cadre de la révision de son Plan Local d'Urbanisme (PLU). Voltalia exprime un avis favorable à la révision du PLU. Ce document constitue une étape essentielle pour accompagner le développement harmonieux du territoire tout en intégrant les enjeux climatiques, énergétiques et environnementaux auxquels les collectivités doivent faire face. La démarche engagée par Montarnaud s'inscrit dans une vision cohérente du territoire, en lien avec les objectifs nationaux de transition énergétique, les documents de planification régionaux et les besoins futurs en énergie renouvelable. Voltalia souhaite souligner la qualité du projet de PLU et sa volonté affirmée d'intégrer les problématiques de transition énergétique, notamment à travers : • la reconnaissance des énergies renouvelables comme enjeu structurant du territoire, • la prise en compte des besoins de diversification énergétique, • la logique de sobriété foncière,	N'appelle pas de réponse de la Commune.	J'observe que la société Voltalia est favorable au PLU de Montarnaud.

OBSERVATIONS DU PUBLIC	RÉPONSES DU MAIRE DE MONTARNAUD	COMMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR
• l'ouverture maîtrisée du territoire à des projets innovants et compatibles avec son identité paysagère. Voltalia se tient pleinement disponible pour contribuer, à la demande de la commune, à toute réflexion future autour de projets favorisant l'autonomie énergétique, l'autoconsommation, les installations solaires ou d'autres solutions favorables au territoire.		
Anonyme		
Page 167 : Potentiel énergétique. Qu'est-il concrètement prèvu pour développer le photovoltaïque ? Que deviendra le photovoltaïque du Mas Dieu lorsque le bail de 20 ans du producteur aura expiré : Passage zone 6AU à zone Naturelle Page 455 ?	1. Concernant le photovoltaïque : Le PADD débattu en 2023 comporte une action sur la maitrise des énergies. - Promouvoir le photovoltaïque en toiture, - Encourager le développement des énergies renouvelables, en prenant en compte les enjeux environnementaux, en respectant notamment la biodiversité et le risque lié aux feux de forêt Le projet de PLU est compatible avec le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) permet notamment la réduction de la consommation d'énergie et la production d'énergies renouvelables en adéquation avec les enjeux environnementaux, approche globale et systémique du développement urbain (compacité, densité, lien urbanisme/transport, habitat/activité, etc.). Dans le règlement, l'article 28 des dispositions générales encourage les énergies renouvelables : « Le recours à l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages est fortement recommandé. » 2. Concernant le Mas Dieu : - Le PADD débattu en 2023 préserve le terroir agricole dont le Mas Dieu (Axe n°2 – Orientation 1 - Action 3) - L'Axe 3 du PADD met l'environnement au cœur du développement. Cet axe du projet a pour objectif de maintenir et conforter les éléments constitutifs de la Trame Verte (réservoirs de biodiversité (au sud du territoire, secteur Mas Dieu et à l'ouest avec le Bois de Rouvière) et le corridor écologique terrestre au sud-ouest du territoire secteur Mas Dieu) et Bleue (cours d'eau, zones humides notamment autour du Mas Dieu, …),	Je note qu'en réponse à l'interrogation sur la stratégie énergétique et le devenir du secteur du Mas Dieu, le maire précise que : • Le projet encourage les énergies renouvelables (notamment en toiture via le PADD 2023) tout en protégeant les sites sensibles. • L'ancienne zone 6AU (Mas Dieu) est déclassée en zone N pour protéger un réservoir de biodiversité majeur (Natura 2000, ZNIEFF) et le terroir agricole. • À l'expiration du bail actuel de 20 ans, aucune nouvelle installation photovoltaïque ne sera autorisée sur le site du Mas Dieu afin qu'il retrouve sa pleine vocation naturelle.

OBSERVATIONS DU PUBLIC	RÉPONSES DU MAIRE DE MONTARNAUD	COMMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR
	Ainsi, d'un point de vue réglementaire : - les secteurs 6AU du Mas Dieu sont reclassés en zone N afin de préserver l'espace naturel ainsi que les zones Natura 2000 et ZNIEFF identifiées dans cette partie du territoire. - La révision du PLU maintient uniquement les EBC situées en zones Natura 2000 et ZNIEFF, au sud-est de la commune, de part et d'autre du Mas Dieu. - De plus des Espaces Paysagers Protéger ont été inscrits dans le PLU arrêté *EPP Mas Dieu - Espaces de haute valeur écologique pour la biodiversité* 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.	
PLANTEROSE Sarah		
Vous trouverez en pièce jointe l'observation déposée au nom de la GENERALE DU SOLAIRE dans le cadre de la révision générale du PLU de la commune de Montarnaud.	Les parcelles BB63 et BB64 sont classées en zone N dans le PLU arrêté. - Un Espace Paysager à Protéger (EPP) est en partie sur la parcelle BB64. - Un alignement d'arbre est à proximité  Le PADD débattu en 2023 vise à encourager le développement des énergies renouvelables, en prenant en compte les enjeux environnementaux, en respectant notamment la biodiversité et le risque lié aux feux de forêt. Or cette zone est maintenue en zone N entre PLU en vigueur et le PLU arrêté. La zone N est à protéger de toute urbanisation en raison de la qualité des sites et des paysages qui la composent et de la préservation des milieux naturels. La zone N recouvre les espaces naturels remarquables qui font l'objet d'une protection particulière en raison notamment de la qualité des sites et paysages ou de la valeur des boisements. Cette zone comprend également un alignement d'arbre (n°3 - Alignement D619E) à préserver. La création d'un STECAL est exceptionnelle et doit respecter toute une procédure. Elle s'appuyera sur un projet précisément défini, qui sera soumise à l'avis de la CDPENAF. Cette procédure ne peut plus être menée dans le cadre de la révision actuelle du PLU dont la procédure est trop avancée au moment de la demande. Le projet pourra faire l'objet d'un examen ultérieur dans le cadre d'une éventuelle autre procédure d'évolution du PLU.	La société « Générale du solaire » souhaite bénéficier d'un nouveau zonage Npv pour les parcelles BB63 et BB64 pour un projet de stockage d'énergie par batterie. Le maire de Montarnaud indique qu'il maintient ces parcelles en zone N pour protéger ce site naturel et l'alignement d'arbres. Il souligne également que le PADD 2023 encourage les énergies renouvelables mais en respectant la biodiversité. Je note qu'il n'y aura pas de changement de classement des parcelles BB63 et BB64 dans le PLU approuvé.

OBSERVATIONS DU PUBLIC	RÉPONSES DU MAIRE DE MONTARNAUD	COMMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR
PREVOST Adeline		
	A PRODUIT UN AVIS DEFAVORABLE GLOBAL SUR TOUT LE PLU SANS FORMULER D'OBSERVATIONS N'appelle pas de réponse	Pas de commentaire.
13. IDENTIFICATION ZONE AGRICOLE.		
Anonyme		
Extension zone agricole. Page 281 zone Naturelle devenant zone Agricole : quelles sont-elles ?	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.	Le maire a répondu en identifiant les parcelles.
14. LOGEMENT.		
Anonyme		
Nombre de logements. Page 63 : entre 2010 et 2025, 857 permis pour la construction de logements ont été accordés par la commune, soit une moyenne d'environ 57 permis accordés par an. Les pics de construction sont en lien avec l'urbanisation de la ZAC du Pradas. Depuis 2024 le rythme des constructions a ralenti. En effet, depuis fin 2022, la problématique de ressource en eau limite la construction de nouveau logements aux seuls programmes précédemment actés. Pages 101, 370, 392, : Besoin de logement d'ici 2033 entre 283 et 373 dont 90 à réaliser dans dents creuses reste 193 à 283. La commune ayant déjà eu une augmentation très importante de logements entre 2010 et 2025 pourquoi vouloir tenir ce cap d'augmentation de la population (2033 c'est demain) ?	La commune dans son PADD 2023 s'est orientée vers une croissance démographique de 1,5%/an jusque 2030 et 1% jusque 2033, en restant cohérent avec les documents supra-communaux et notamment en allant dans le sens des orientations du SCOT. Ce choix engendre un besoin en logements compris entre approximativement 283 et 373 logements supplémentaires par rapport à aujourd'hui, à produire dans le temps du PLU. • Seuls, environ 90 logements sont réalisables au sein de l'enveloppe urbaine actuelle, en densification (dents creuses et divisions parcellaires potentielles). Il en résulte donc que les logements supplémentaires à créer en extension de la zone urbaine (entre 193 et 283) ne sont pas réalisables d'ici 2033. • D'autre part les nouveaux projets seront soumis aux conditions des ressources eau suffisantes. Néanmoins, au vu des capacités des équipements et réseaux, la commune peut accueillir les touristes supplémentaires sous réserve notamment de la continuité de son approvisionnement en eau potable par la Communauté de Communes du Grand Pic-Saint- Loup (CCGPSL).	Je note que face à l'inquiétude sur une augmentation de population jugée trop rapide (plus de 1 000 habitants d'ici 2033), le maire apporte des garanties de réalisme. • La croissance est fixée à 1,5 % puis 1 % par an, conformément au SCoT. • Le maire rappelle que seuls 90 logements sont réalisables dans l'enveloppe urbaine actuelle. Le reste des constructions (entre 193 et 283 logements en extension) est strictement conditionné à la mise en service de nouvelles ressources en eau potable.

OBSERVATIONS DU PUBLIC	RÉPONSES DU MAIRE DE MONTARNAUD	COMMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR
15. LOI BARNIER.		
JULLIAN Hugo		
Le fond de la parcelle Nord est actuellement touché par un alignement, voir trait pointillé rouge sur le plan, qui concerne un retrait par rapport à l'autoroute A750, je souhaiterai que cette particularité soit examiné de nouveau pour les raisons suivantes : le retrait actuel est supérieur à 75 m, et d'autre part, il ne s'agit pas d'implanter des bâtiments à usage d'habitation pour cette partie, mais uniquement des terrains de padel. De ce fait, je vous demande de bien vouloir nous autoriser à utiliser cette partie du terrain.	• La zone 3AUg est apparue dans le PADD de 2025 en contradiction avec les avis exprimés par les PPA qui demandent à revenir au PADD de 2023 (le seul débattu en Conseil Municipal). Cette zone retrouvera sa destination initiale d'extension de la ZAE de la Tour et sera fusionnée avec la zone 2AUf de la ZAE de la Tour. • Les élus souhaitent prioriser le développement économique de la commune, dans le respect de l'enveloppe foncière de 13 hectares définie par le SCoT et conformément au PADD de 2023. De ce fait, l'OAP La Vabre sera supprimée dans le PLU à approuver	Je prends note que le maire de Montarnaud revient au PADD de 2023 [ix] et qu'en conséquence l'OAP La Vabre sera suprimée tandis que le développement économique de la ZAE de la Tour sera favorisé par le fusionnement de la zone 3Aug avec la zone 2AUf. Cette demande n'a donc plus de raison d'être.
16. MAINTIEN EN ZONE NATURELLE.		
PÉLAQUIER Élie		
RESUME. Les époux Pélaquier demandent que leur jardin soit protégé et considéré comme un poumon vert indispensable au centre de l'agglomération, en cohérence avec les objectifs environnementaux affichés par la commune. Les auteurs s'opposent fermement au changement de zonage de leur propriété (parcelles AA 176 et AA 171) qui permettrait la création de dix maisons supplémentaires. Ils estiment que cette densification détruirait un espace naturel qu'ils entretiennent depuis plus de cinquante ans. La propriété, ancien domaine du château appelé "Le Verger de Turenne", constitue un véritable réservoir de biodiversité. Elle comprend : o Une flore riche de 19 espèces d'arbres différentes, une zone méditerranéenne et une ripisylve en bordure de la Mosson. o Une faune variée, le lieu étant un refuge L.P.O. (Ligue de Protection des Oiseaux) depuis 1976 avec 43 espèces d'oiseaux observées. o Un alignement de 16 platanes centenaires, dont l'un est classé "Grand Arbre Remarquable de France". Ils soulignent que le projet de construction	Les parcelles AA176 et AA171 sont classées en zone UB dans le PLU arrêté. Le PADD débattu vise à prioriser le développement au sein des enveloppes bâties existantes afin de préserver le cadre de vie et lutter contre l'étalement urbain. Selon la carte du potentiel foncier, environ 10 logements sont réalisables sur cette parcelle (page 92 du rapport de présentation). De plus, le PADD débattu a inscrit le maintien et conforter les éléments constitutifs de la trame verte et bleue (Action 1 : Préserver les cœurs de biodiversité et ensembles naturels patrimoniaux) → Compte tenu de la configuration du site, les parcelles seront maintenues en zone UB mais une protection de type article L.151-23 du code de l'urbanisme sera ajoutée afin d'acter du caractère patrimonial. Leur potentiel de densification sera donc déduit au sein de la cartographie dédiée dans le rapport de présentation.	Je note que le maire de Montarnaud donne une suite favorable aux demandes des époux PÉLAQUIER : Les parcelles AA176 et AA171 seront classées en zone UB dans le PLU approuvé mais leur potentiel de densification sera déduit au sein de la cartographie dédiée dans le rapport de présentation et une protection de type article L151-23 du code de l'urbanisme [x] sera inscrite dans le règlement du PLU approuvé.

OBSERVATIONS DU PUBLIC	RÉPONSES DU MAIRE DE MONTARNAUD	COMMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR
contredit les recommandations du projet de révision du PLU lui-même, notamment l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.) thématique "Trame verte et bleue". Cette dernière préconise de préserver les corridors écologiques, de protéger la Mosson et de maintenir des îlots de fraîcheur en zone urbaine. Le terrain joue un rôle de régulateur en amont du village grâce à sa perméabilité. Les auteurs notent que cinq des parcelles prévues pour la construction seraient entourées de zones inondables sur trois côtés.		
17. MISE EN COMPATIBILITE DU PLU.		
CCVH JOLLY Audrey		
Tout d'abord, le Schéma Directeur (SD) d'assainissement, porté par la Communauté de Communes Vallée de l'Hérault étant en préparation, les éléments de travail propres à son adoption n'ont pas à être officiellement intégrés dans le PLU à ce stade. Cependant, une fois le SD approuvé, vous devrez mettre en compatibilité le PLU selon une procédure adaptée au niveau des modifications nécessaires.	Ce projet sera retiré des annexes du PLU à approuver et remplacé par le dossier du schéma directeur d'assainissement des eaux usées actuellement en vigueur. Le Schéma Directeur (SD) d'assainissement, porté par la Communauté de Communes Vallée de l'Hérault sera mis dans le PLU après l'approbation, selon une procédure adaptée au niveau des modifications nécessaires	Je prends note du remplacement du SD d'assainissement des annexes du PLU, conformément à la demande de Madame Audrey JOLLY de la Communauté de commune de la vallée de l'Hérault (CCVH).
18. MODIFICATION PARCELLE BO 124.		
ABOUTAYEB Rachid		
Bonjour Monsieur le commissaire-enquêteur, Veuillez prendre connaissance via la pièce jointe de nos observations et propositions pour la parcelle BO124. Aussi, merci de nous envoyer un accusé réception de ce mail.	• La zone 3AUg est apparue dans le PADD de 2025 en contradiction avec les avis exprimés par les PPA qui demandent à revenir au PADD de 2023 (le seul débattu en Conseil Municipal). Cette zone retrouvera sa destination initiale d'extension de la ZAE de la Tour et sera fusionnée avec la zone 2AUf de la ZAE de la Tour. • Les élus souhaitent prioriser le développement économique de la commune, dans le respect de l'enveloppe foncière de 13 hectares définie par le SCoT et conformément au PADD de 2023. De ce fait, l'OAP La Vabre sera supprimée dans le PLU à approuver	Je prends note que le maire de Montarnaud revient au PADD de 2023 [xi] et qu'en conséquence l'OAP La Vabre sera suprimée tandis que le développement économique de la ZAE de la Tour sera favorisé par le fusionnement de la zone 3Aug avec la zone 2AUf. Cette demande n'a donc plus de raison d'être.
19. MODIFICATION REGLEMENT.		
CCVH JOLLY Audrey		

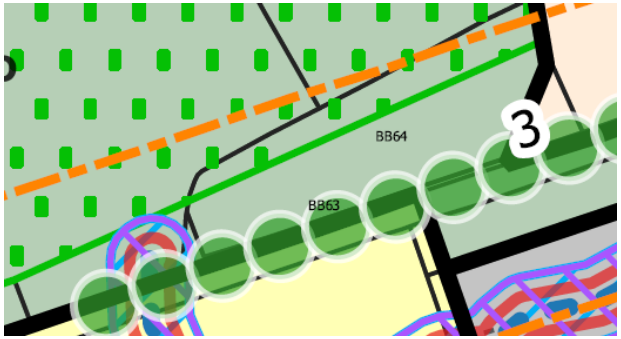
OBSERVATIONS DU PUBLIC	RÉPONSES DU MAIRE DE MONTARNAUD	COMMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR
L'article 2 de la zone agricole manque de clarté et de cohérence interne. Pour une meilleure compréhension merci de préciser : les conditions d'implantations des annexes à l'habitation non-liées à une activité agricole, la question des terrassements et des affouillements, mais également le regroupement des constructions dans les exploitations agricoles.	Dans l'article A-2, les annexes non liées à une activité agricole sont règlementées ainsi pour les zones A et secteur Aa : « A condition de s'implanter dans un rayon de 30 mètres maximum autour de l'habitation (distance mesurée à partir de tout point des murs extérieurs de la construction) sauf distance plus importante imposée par le RSD (règlement sanitaire départemental) ou la réglementation ICPE - Les annexes à l'habitation existante non liées et nécessaires à l'exploitation agricole, régulièrement édifiées et non ruinées (tels que abris de jardin, abris voiture, etc…) dans la limite de 2 annexes dont la surface totale maximale cumulée est limitée à 50 m2 d'emprise au sol»	Je prends note des précisions apportées à l'article 2 du règlement de la zone agricole conformément à la demande de Madame Audrey JOLLY de la Communauté de commune de la vallée de l'Hérault (CCVH).
20. PARC D'ACTIVITE DE LA TOUR.		
CCVH JOLLY Audrey		
Concernant le Parc d'Activité de la Tour positionné en zone IAU, la constructibilité de la zone doit être précisée : L'OAP citée dans le règlement doit être réintégrée dans le PLU. L'application de bande non-aedificandi relative au ruisseau devra être clarifiée en lien avec notre précédente remarque. Le recul à observer vis-à-vis de la RD619 et de l'A75 est à revoir. L'article (de l'ancien PLU) concernant la règle quantitative du stationnement est à conserver.	La ZAC de la Tour est classée en zone 3AU dans le PLU arrêté, comme dans le PLU en vigueur. La ZAC de la Tour ne peut être modifiée uniquement par délibération. Or il n'y a pas eu de modification de la ZAC. Dans le PLU arrêté, des règles de la zone 3AU ont été modifiées alors qu'elles n'auraient pas dû l'être. Les anciennes règles du PLU en vigueur seront remises. Les dispositions relatives au stationnement et l'intégralité des règles applicables à la zone 3AU du PLU en vigueur sur le périmètre de la ZAC seront reprises et actualisées sans modification dans le PLU à approuver	Je prends note de l'actualisation des règles applicables au Parc d'Activité de la Tour, conformément à la demande de Madame Audrey JOLLY de la Communauté de commune de la vallée de l'Hérault (CCVH).
21. PROJET AGRIVOLTAÏQUE.		
DELECOUR Justine		
Dans le cadre de l'enquête publique en cours, nous souhaitons apporter plusieurs précisions concernant les projets agrivoltaïques développés sur la commune de Montarnaud. Ces projets sont portés par la société R&S (Renouvelables & Stockage), spécialisée dans le développement d'installations de production d'énergies renouvelables (notamment photovoltaïques et éoliennes) ainsi que de solutions de stockage d'électricité. À ce jour, R&S développe notamment environ 400 MWc de projets agrivoltaïques, 20 MWc de projets photovoltaïques sur terrains dégradés ou industriels, ainsi qu'environ 1 000 MW de projets de stockage d'énergie. Plusieurs projets sont portés par R&S dans le sud de la France, notamment dans les départements de l'Aude, du Tarn, de l'Ariège ou encore de l'Aveyron, et ont déjà été instruits par les services de l'État (exonérés d'étude d'impact). Le premier projet se situe au nord de la commune de Montarnaud. Il prévoit l'installation de 385 ombrières fixes de type 4H7, chacune supportant 28 modules d'une puissance unitaire de 620 Wc. Les modules, mesurant 2 382 mm par 1 134	A ce jour, l'agrivoltaïque est cadré ainsi : « Au sein de l'exploitation, la production agricole doit rester la principale activité (articles R.314- 118 et R.314-119 du code de l'énergie). L'installation agrivoltaïque doit garantir une productivité agricole (R.314-115 et R.314-116 du code de l'énergie) et un revenu durable (R.314-117 du code de l'énergie). Pour ce faire, l'installation doit apporter au moins l'un des services suivants :	

OBSERVATIONS DU PUBLIC	RÉPONSES DU MAIRE DE MONTARNAUD	COMMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR
mm, seront inclinés à 22° afin d'optimiser la production d'électricité tout en conservant une implantation adaptée au site. La surface projetée au sol d'une ombrière, en intégrant les interstices d'environ 2 cm entre chaque module, est estimée à 71,56 m². Au sein d'un même alignement, les modules sont séparés par un espacement minimal de 2 cm, tandis que la distance entre deux rangées successives d'ombrières est d'environ 4,87 mètres, ce qui permet de maintenir des circulations techniques et agricoles adaptées. L'installation électrique associée comprendra 27 onduleurs de type SUN2000-215KTL, eux-mêmes raccordés à deux postes de transformation (PTR) 20 kV. Ces postes seront connectés au point de livraison (PDL) permettant l'injection de l'électricité produite sur le réseau public de distribution d'électricité (RPD). Le raccordement au réseau sera réalisé en antenne plein câble aluminium 240 mm², sur une distance d'environ 16 kilomètres, jusqu'au poste source de Coulondres. La superficie totale de la parcelle agricole concernée est de 79 858 m², dont 78 300 m² seront clôturés dans le cadre du projet. La surface projetée au sol des ombrières représente 27 551 m². La puissance installée est estimée à 6,68 MWc. Le second projet se situe au sud de la commune de Montarnaud et présente une configuration technique similaire. Il prévoit l'installation de 196 ombrières fixes de type 4H7, chacune équipée de 28 modules photovoltaïques de 620 Wc, inclinés également à 22°. Comme pour le premier projet, la surface projetée au sol d'une ombrière, en tenant compte des interstices entre modules, est estimée à 71,56 m². Les modules sont espacés d'au moins 2 cm, et la distance entre deux rangées d'ombrières est d'environ 4,87 mètres, permettant une implantation cohérente et fonctionnelle. Les installations électriques comprendront 25 onduleurs SUN2000-215KTL, raccordés à un poste de transformation 20 kV (PTR), lui-même relié au point de livraison (PDL) pour l'injection sur le réseau public de distribution d'électricité. Le raccordement sera réalisé en antenne plein câble aluminium 240 mm², sur une distance d'environ 19,64 kilomètres, jusqu'au poste source de Coulondres. La superficie de la parcelle agricole concernée est de 48 937 m², correspondant également à la surface clôturée du projet. La surface projetée au sol des modules photovoltaïques est estimée à 14 025 m². La puissance installée de cette seconde installation est d'environ 3,4 MWc. Des promesses de bail ont été signées avec les propriétaires fonciers. Par ailleurs, une convention de partenariat a été conclue avec l'exploitant agricole, et un projet agricole a été élaboré. Deux dossiers de demande d'examen au cas par cas ont été déposés auprès de la DREAL, pour chaque projet. **RÉSUMÉ.** L'entreprise R&S (Renouvelables & Stockage) propose le développement d'un projet agrivoltaïque en autoconsommation collective sur la commune de Montarnaud (34). Le projet se divise en deux sites distincts pour une puissance totale de	<table><tr><th>Service apporté à l'exploitation</th><th>Description</th></tr><tr><td>1) Amélioration du potentiel et de l'impact agronomique</td><td>Amélioration des qualités agronomiques du sol et augmentation du rendement de la production agricole. Remise en activité agricole ou pastorale d'un terrain agricole inexploité depuis plus de cinq ans.</td></tr><tr><td>2) Adaptation au changement climatique</td><td>Limitation des effets néfastes du changement climatique (réduction des impacts hydriques, radiatifs, thermiques).</td></tr><tr><td>3) Protection contre les aléas</td><td>Protection contre les risques météorologiques (orages, grêle, sécheresse, etc.).</td></tr><tr><td>4) Amélioration du bien-être animal</td><td>Amélioration du confort thermique des animaux (abri).</td></tr></table> Pas de modification du PLU demandée »	Madame Justine Delecour souhaite que l'ensemble des parcelles situées au Nord de la commune (AO 129, 130, 131, 132 et 133) et celles situées au Sud, au lieu-dit Pradines, soit classé en zone A pour permettre l'installation de projets agrivoltaïques. Le maire de Montarnaud indique dans sa réponse que : • Les parcelles situées au Nord de la commune seront classées en zone A, permettant ainsi la réalisation de projets agrivoltaïques à condition d'apporter les services exigés à l'exploitation ; • Les parcelles situées au lieu-dit Pradines seront classées en zone 2AUF et en zone Aa, interdisant l'agrivoltaïsme. J'estime que le classement de ces zones par le maire de Montarnaud est conforme aux orientations du PADD de 2023.

OBSERVATIONS DU PUBLIC	RÉPONSES DU MAIRE DE MONTARNAUD	COMMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR
12,96 MWc : • Site Nord (Beauvezet) : 6,55 MWc sur les parcelles AO 129 à 133. • Site Sud (Pradines) : 6,41 MWc sur diverses parcelles en zones BM. La centrale produira environ 18,07 GWh par an, ce qui équivaut à la consommation de 3 750 foyers. Le raccordement est prévu au poste source de Coulondres. Le projet est conçu pour maintenir une activité agricole réelle (agrivoltaïsme) : • Élevage ovin : Un partenariat est établi avec la société "FRIENDLY FLOCK" pour faire pâturer 300 brebis et 50 chèvres sous les panneaux. • Conception adaptée : Les structures sont surélevées (minimum 1,50 m de hauteur) et espacées (6 m entre les rangs) pour permettre le passage des animaux et la mécanisation agricole. Modèle d'Autoconsommation Collective (ACC) R&S, avec son partenaire Animergy, propose de vendre l'électricité produite directement aux acteurs locaux (habitants, entreprises, collectivités) à un prix plus compétitif que le tarif réglementé. • Gestion "clés en mains" : R&S prend en charge l'intégralité des démarches (étude de faisabilité, montage juridique, recrutement des consommateurs, facturation). • Avantage : Les consommateurs réduisent leur facture sans avoir à investir personnellement dans l'installation. Retombées et avantages pour la commune • Économiques : Des retombées fiscales annuelles estimées à environ 23 380 € pour la seule commune (plus de 73 000 € au total pour les collectivités). Un financement participatif sera également proposé aux habitants. • Environnementaux : Valorisation de terres en friche et contribution à la transition énergétique locale. • Sociétaux : Création de parcours pédagogiques pour les écoliers et renforcement de l'image de la commune comme acteur durable. R&S sollicite une délibération du conseil municipal exprimant un soutien officiel afin de faciliter les		

OBSERVATIONS DU PUBLIC	RÉPONSES DU MAIRE DE MONTARNAUD	COMMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR
démarches administratives, notamment pour le permis de construire.		
22. RECUL MINIMAL.		
ABOUTAYEB Rachid		
Recul par rapport aux limites séparatives : parcelle BO 124. Le projet de PLU prévoit actuellement un recul minimal de 5 mètres pour les constructions. L'association sollicite la possibilité de réduire ce recul à 3 mètres afin de permettre une meilleure utilisation de l'espace disponible.	• La zone 3AUg est apparue dans le PADD de 2025 en contradiction avec les avis exprimés par les PPA qui demandent à revenir au PADD de 2023 (le seul débattu en Conseil Municipal). Cette zone retrouvera sa destination initiale d'extension de la ZAE de la Tour et sera fusionnée avec la zone 2AUf de la ZAE de la Tour. • Les élus souhaitent prioriser le développement économique de la commune, dans le respect de l'enveloppe foncière de 13 hectares définie par le SCoT et conformément au PADD de 2023. De ce fait, l'OAP La Vabre sera supprimée dans le PLU à approuver	Je prends note que le maire de Montarnaud revient au PADD de 2023 [xii] et qu'en conséquence l'OAP La Vabre sera suprimée tandis que le développement économique de la ZAE de la Tour sera favorisé par le fusionnement de la zone 3Aug avec la zone 2AUf. Cette demande n'a donc plus de raison d'être.
JULLIAN Hugo		
Nous souhaiterions pouvoir implanter les terrains de padel, à 1 m de largeur par rapport aux limites séparatives, en prenant en compte que les terrains de padel sont indépendants et non réunis sous un hangar, que leur structure est démontable.	• La zone 3AUg est apparue dans le PADD de 2025 en contradiction avec les avis exprimés par les PPA qui demandent à revenir au PADD de 2023 (le seul débattu en Conseil Municipal). Cette zone retrouvera sa destination initiale d'extension de la ZAE de la Tour et sera fusionnée avec la zone 2AUf de la ZAE de la Tour. • Les élus souhaitent prioriser le développement économique de la commune, dans le respect de l'enveloppe foncière de 13 hectares définie par le SCoT et conformément au PADD de 2023. De ce fait, l'OAP La Vabre sera supprimée dans le PLU à approuver	Je prends note que le maire de Montarnaud revient au PADD de 2023 [xiii] et qu'en conséquence l'OAP La Vabre sera suprimée tandis que le développement économique de la ZAE de la Tour sera favorisé par le fusionnement de la zone 3Aug avec la zone 2AUf. Cette demande n'a donc plus de raison d'être.
23. REGLEMENT ZONE A.		
MOUYSSET David		
Propriétaire des parcelles au lieu-dit Bel Air. Parcelles BD 41 , BD 42, BD 43. Je suis agriculteur sur la commune de Montarnaud, et je souhaiterais pouvoir faire un hangar pour stocker le matériel agricole nécessaire à l'exploitation dans la parcelle B 41, une construction qui du fait des usages des cheminements ne peut pas se trouver en extinction	- Les parcelles BD41, BD 42, BD 43 sont situées en zone Aa dans le PLU arrêté. Une enquête agricole a été faite mais la commune n'a reçu aucun retour des agriculteurs sauf l'oléiculteur. Le hameau de Bel peut être classé en zone agricole non indicée pour y permettre le développement du bâti agricole. Ce zonage doit toutefois être circonscrit au seul hameau bâti existant afin de préserver la qualité paysagère des terrains non bâtis.	Concernant le secteur de Bel Air, je note que le maire exprime un avis favorable au reclassement de ces parcelles, initialement en zone « Aa », vers une zone agricole (A) non indicée. Ce

OBSERVATIONS DU PUBLIC	RÉPONSES DU MAIRE DE MONTARNAUD	COMMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR
du bâti existant, mais à quelques dizaines de mètres. Le bâti existant ne permet aujourd'hui que la vinification et le stockage du vin. Propriétaire des parcelles BL 20, BL 22, BL 23, BL 27 pour 7,5 ha environ au lieu-dit le Devois de Montlong près du Mas Dieu. Je souhaiterais avoir la possibilité de déposer environ 1 m, voire 1,50 m de terre, de sorte à : • Refroidir, le sol qui en été du fait des pierres, stocke, la chaleur • Augmenter la réserve utile en eau pour mieux alimenter les plantes • Gagnez en confort de travail, et être plus efficient avec un meilleur, préservement du matériel et de l'humain • Éviter des travaux de broyage qui sont onéreux et polluant, Un couvert végétal peut être repositionner afin de fertiliser le sol.	➔ Reclassement des parcelles BD41, BD 42, BD 43 en zone A dans le PLU à approuver. - Les parcelles BL 20, BL 22, BL 23, BL 27 sont classées en zone Ap dans le PLU arrêt. Une enquête agricole a été faite mais la commune n'a reçu aucun retour des agriculteurs sauf l'oléiculteur. Ces parcelles sont situées dans une zone agricole dont le bon potentiel du sol profond et gravelo-caillouteux a été reconnu lors des études menées au début des années 2000 préalablement à leur mise en culture. L'apport de terre extérieure n'est pas compatible avec la préservation de la qualité agronomique du sol. Ces parcelles se situent également dans le périmètre de protection de Natura 2000 dans lequel la modification du régime hydrique des parcelles est susceptibles de produire des incidences sur l'environnement et nécessite la réalisation préalable d'une évaluation environnementale. ➔ Aucun changement concernant les parcelles BL 20, BL 22, BL 23, BL 27 dans le PLU à approuver	changement vise explicitement à permettre le développement du bâti agricole nécessaire à l'exploitation toutefois ce zonage doit être strictement circonscrit au seul hameau bâti existant afin de préserver la qualité paysagère des terrains environnants restés vierges. Concernant le secteur Devois de Montlong le maire refuse toute modification structurelle profonde des terrains situés dans des zones naturelles ou agricoles protégées sans une évaluation environnementale préalable [xiv] et maintient le classement en zone Ap
24. REGLEMENT ZONE UB.		
LAPOUJADE Christophe – JERNIVAL Nathalie		
propriétaires de la parcelle cadastrale OOO AB11, secteur UB, d'une surface de 1780 m2, au lotissement « Jardin de Beauvezet », au 94 chemin de Beauvezet 3,4570 Montarnaud. Objet : demande de recalcul de la surface autorisée d'imperméabilisation des sols. Nous avons acheté cette parcelle avec une autorisation d'imperméabilisation des sols de 350 m², comme pour toutes les parcelles du lotissement, quelque soit leur superficie. Nous souhaiterions obtenir une autorisation d'imperméabilisation des sols plus importante, sachant que • Notre parcelle n'est pas en zone inondable • Notre parcelle possède la plus grande superficie, non inondable du lotissement • Les règles du lotissement qui établisse les superficies d'imperméabilisation autorisés date de + de 10 ans Si notre demande venait à être accepté, cela nous	La surface maximale imperméabilisée définie sur ce lotissement résulte de l'application du règlement de la zone V du schéma directeur d'assainissement pluvial à l'échelle du périmètre de ce lotissement. Le schéma directeur d'assainissement pluvial de la Commune a en effet défini des zones en fonction de leur sensibilité au ruissellement pluvial et fixé un pourcentage d'imperméabilisation maximale à ne pas dépasser dans certaines d'entre elles afin de prévenir les risques d'inondation par ruissellement. Le lotissement Les jardins de Beauvezet a prévu une règlementation plus stricte que celle du schéma directeur d'assainissement pluvial. Toutefois, la suppression de cette règle du lotissement ne s'avère pas possible car tous les réseaux pluviaux du lotissement ont été dimensionnés en tenant compte de cette limite d'imperméabilisation. • Aucun changement dans le PLU à approuver • Pas de possibilité de diviser la parcelle car le schéma directeur d'assainissement pluvial ne permet pas de déroger à ses règles par des études particulières.	Je prends note qu'il n'est pas possible de diviser la parcelle et qu'il n'y aura aucun changement dans le PLU à approuver.

OBSERVATIONS DU PUBLIC	RÉPONSES DU MAIRE DE MONTARNAUD	COMMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR
permettrait peut-être d'envisager plus facilement une division par Claire, étant donné que notre habitation a été construite volontairement sur un côté du terrain. Serait-il possible de procéder à une division parcellaire de notre parcelle, en deux, voire trois, parcelles. À noter : notre habitation a été construite sur un côté du terrain, afin d'avoir cette possibilité.		
25. ZONAGE Npv.		
PLANTEROSE Sarah		
L'observation, formulée par la société Générale du Solaire dans le cadre de la révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Montarnaud, concerne le développement d'un projet de stockage d'énergie par batterie. Il s'agit d'une installation d'une puissance estimée à 48 MW (en injection et en soutirage), située au lieu-dit « Beau Regard » sur les parcelles BB 63 et BB 64. Le raccordement avec RTE est prévu pour novembre 2025. Le site se trouve en bordure de la départementale D619 et à proximité immédiate du Poste Source TAMAREAU. Des accords fonciers ont déjà été conclus avec le propriétaire privé. Le projet se situe hors de tout zonage environnemental ou périmètre de protection de la biodiversité. Aucun monument historique n'est à proximité. Des études ultérieures permettront de définir des mesures d'insertion paysagère, notamment par rapport à la route départementale au sud. Actuellement, le terrain est en zone naturelle, où les infrastructures d'intérêt public sont autorisées. Le futur PLU prévoit de créer une zone « Npv » (STECAL) spécifiquement dédiée au stockage d'électricité par batterie. La société souhaite que son projet puisse bénéficier de ce nouveau zonage « Npv » afin d'assurer la cohérence entre le futur document	Les parcelles BB63 et BB64 sont classées en zone N dans le PLU arrêté. - Un Espace Paysager à Protéger (EPP) est en partie sur la parcelle BB64. - Un alignement d'arbre est à proximité  Le PADD débattu en 2023 vise à encourager le développement des énergies renouvelables, en prenant en compte les enjeux environnementaux, en respectant notamment la biodiversité et le risque lié aux feux de forêt. Or cette zone est maintenue en zone N entre PLU en vigueur et le PLU arrêté. La zone N est à protéger de toute urbanisation en raison de la qualité des sites et des paysages qui la composent et de la préservation des milieux naturels. La zone N recouvre les espaces naturels remarquables qui font l'objet d'une protection particulière en raison notamment de la qualité des sites et paysages ou de la valeur des boisements. Cette zone comprend également un alignement d'arbre (n°3 - Alignement D619E) à préserver. La création d'un STECAL est exceptionnelle et doit respecter toute une procédure. Elle s'appuyera sur un projet précisément défini, qui sera soumise à l'avis de la CDPENAF. Cette procédure ne peut plus être menée dans le cadre de la révision actuelle du PLU dont la procédure est trop avancée au moment de la demande. Le projet pourra faire l'objet d'un examen ultérieur dans le cadre d'une éventuelle autre procédure d'évolution du PLU.	La société « Générale du solaire » souhaite bénéficier d'un nouveau zonage Npv pour les parcelles BB63 et BB64 pour un projet de stockage d'énergie par batterie. Le maire de Montarnaud indique qu'il maintient ces parcelles en zone N pour protéger ce site naturel et l'alignement d'arbres. Il souligne également que le PADD 2023 encourage les énergies renouvelables mais en respectant la biodiversité. Je note qu'il n'y aura pas de changement de classement des parcelles BB63 et BB64 dans le PLU approuvé.

OBSERVATIONS DU PUBLIC	RÉPONSES DU MAIRE DE MONTARNAUD	COMMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR
d'urbanisme et ses infrastructures énergétiques en cours de développement		

À Mauguio le 10 juin 2026.

Georges RIVIECCIO

Commissaire enquêteur



INDEX DES NOTES

i L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) La Vabre a été supprimée du projet de PLU pour plusieurs raisons liées à la cohérence du projet communal et au respect des avis des autorités compétentes en particulier celui du préfet de l'Hérault :

- Contradiction avec le PADD de 2023 : L'OAP était liée à l'apparition de la zone 3AUg dans une version 2025 du PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables). Or, les Personnes Publiques Associées (PPA) ont émis des avis demandant le retour strict au PADD de 2023, qui est le seul à avoir été officiellement débattu en Conseil Municipal.
- Priorité au développement économique : Les élus ont décidé de redonner à ce secteur sa destination initiale, à savoir l'extension de la ZAE (Zone d'Activité Économique) de la Tour. En conséquence, la zone concernée sera fusionnée avec la zone 2AUf de la ZAE de la Tour.
- Respect des contraintes du SCoT : Cette suppression permet de garantir que le développement de la commune reste dans l'enveloppe foncière de 13 hectares définie par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays Cœur d'Hérault.

La suppression de l'OAP La Vabre marque la volonté de la mairie de privilégier le développement économique au sein de la zone d'activités existante plutôt qu'un aménagement spécifique qui aurait dérogé aux orientations initialement débattues et aux limites de consommation d'espace imposées.

---

ii La décision de la mairie de Montarnaud de revenir à la version du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) débattue en 2023 repose sur trois piliers principaux : la sécurité juridique, le respect des procédures administratives et les recommandations des services de l'État.

1. Garantir la sécurité juridique du PLU

La raison majeure est d'éviter une « fragilité juridique » de l'ensemble du dossier de Plan Local d'Urbanisme. Les Personnes Publiques Associées (PPA), et particulièrement la préfecture (DDTM), ont souligné que les différences entre la version de 2023 et celle de 2025 ne pouvaient être considérées comme de simples ajustements techniques. Sans un nouveau débat en conseil municipal sur ces modifications, le PLU aurait pu être annulé par la justice administrative.

2. Éviter l'ouverture d'un nouveau débat

Le retour au projet 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.

3. Suivre l'avis des services de l'État (DDTM)

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.

Conséquences concrètes de ce retour

Pour s'aligner sur ce PADD 2023, la mairie a dû procéder à des ajustements réglementaires, notamment :

- Fusion de zones : La zone 3AUg (prévue pour des projets spécifiques comme un lieu de culte et du padel) a été fusionnée avec la zone 2AUf (extension de la ZAE de la Tour) pour retrouver la destination initiale prévue en 2023.
- Correction des chiffres : Le projet démographique et les objectifs de production de logements ont été rectifiés pour correspondre exactement à ce qui avait été débattu initialement (soit un besoin d'environ 300 logements à l'époque).
- Maintien du zonage agricole/naturel : De nombreuses demandes de particuliers pour rendre des parcelles constructibles ont été refusées au nom du respect strict de la carte du PADD 2023, qui privilégie la préservation des lisières et de l'enveloppe urbaine existante

---

iii Synthèse des deux arrêts de la Cour Administrative d'Appel (CAA) de Lyon datant de 2022 et des principes juridiques qui en découlent.

1. Validation du passage d'une zone urbaine à une zone agricole.

Dans l'affaire CAA de Lyon n° 21LY02427 (11/10/2022), un propriétaire contestait le classement en zone A (agricole) de sa parcelle qui était auparavant classée en zone UB (urbaine).

- Arguments du requérant : La parcelle était de faible surface (1 029 m²), bordée de constructions, partiellement viabilisée, et avait même bénéficié d'un certificat d'urbanisme positif avant la révision du PLU.
- Décision de la Cour : Elle rejette la demande du propriétaire. La Cour rappelle que les auteurs d'un PLU ne sont pas liés par les modalités existantes d'utilisation des sols et peuvent les modifier dans l'intérêt de l'urbanisme.
- Justification retenue : Le classement est jugé cohérent avec les objectifs du PADD visant à préserver les espaces naturels et agricoles et à limiter l'étalement urbain, même si le terrain est équipé et non exploité.

2. Validation du sursis à statuer et du classement en zone naturelle.

L'affaire CAA de Lyon n° 21LY00970 et autres (29/11/2022) concerne un aménageur qui souhaitait poursuivre la construction d'un lotissement autorisé en 2006. La mairie avait opposé des sursis à statuer sur les permis de construire car le futur PLU prévoyait de classer ces lots en zone N (naturelle).

- Arguments de l'aménageur : Il invoquait l'existence de l'autorisation de lotir initiale, le fait que les parcelles soient équipées et la proximité de maisons déjà bâties.
- Décision de la Cour : Elle valide la position de la commune. Le fait que le lotissement ait bénéficié d'une autorisation par le passé (désormais caduque pour la cristallisation des droits) ne fait pas obstacle à un changement de zonage.
- Justifications retenues :
    - Cohérence avec le PADD : Le projet visait à recentrer l'urbanisation autour du bourg pour éviter le "mitage" des terres.
    - Capacité de service : Les dysfonctionnements de la station d'épuration locale justifiaient légalement de ne plus admettre de constructions nouvelles tant que les travaux de mise en conformité n'étaient pas réalisés.

---

iv En zone agricole (A), le règlement du PLU de Montarnaud autorise plusieurs types d'extensions et d'annexes, tant pour les habitations existantes que pour les besoins de l'activité agricole, tout en imposant des limites strictes pour préserver la vocation des sols.

1. Extensions et annexes pour les habitations existantes.

Le règlement prévoit des dispositions spécifiques pour les maisons déjà bâties, même si elles n'ont pas de lien avec une activité agricole :

- Extensions de l'habitation : Les propriétaires de maisons existantes (non liées à une exploitation) peuvent réaliser une extension de leur surface habitable dans la limite de 150 m².
- Annexes non liées à l'agriculture : Le maire précise (en réponse à la CCVH) que des annexes comme des abris de jardin ou des abris de voiture sont autorisées sous trois conditions cumulatives :
    - Elles doivent être implantées dans un rayon de 30 mètres maximum autour de l'habitation existante.
    - Leur nombre est limité à 2 annexes maximum par propriété.
    - La surface totale cumulée de ces annexes est limitée à 50 m² d'emprise au sol.

2. Évolutions et constructions liées à l'activité agricole.

Pour soutenir le maintien de l'agriculture, le PLU permet des adaptations fonctionnelles des bâtiments :

- Bâtiments techniques : Sont autorisées les constructions nécessaires à l'exploitation, telles que des hangars de stockage pour le matériel ou les récoltes.
- Adaptation fonctionnelle : Le classement en zone A permet de transformer ou d'adapter des bâtiments existants pour des besoins spécifiques, comme le séchage, le stockage post-récolte ou l'implantation d'un laboratoire (par exemple pour la chimie de précision liée aux plantes aromatiques).

- Logement de l'exploitant : Le principe est de permettre aux agriculteurs d'être logés sur leur exploitation dans des conditions équivalentes aux autres résidents de la zone, avec une surface de référence également admise à 150 m².

3. Restrictions et interdictions notables.

Certaines demandes ont été explicitement écartées pour respecter les nouvelles normes ou la destination de la zone :

- Gîtes ruraux : Ils ne sont plus admis dans les zones agricoles en raison de l'évolution restrictive du Code de l'urbanisme.
- Centrales photovoltaïques au sol : Elles sont exclues des zones A et Aa pour protéger le potentiel nourricier des terres, sauf dans le cadre très encadré de l'agrivoltaïsme où la production agricole doit rester l'activité principale.
- Remblais massifs : L'apport de terre extérieure (par exemple 1,50 m pour modifier la structure du sol) est jugé incompatible avec la préservation de la qualité agronomique initiale et les zones Natura 2000.

---

v Synthèse des deux arrêts de la Cour Administrative d'Appel (CAA) de Lyon datant de 2022 et des principes juridiques qui en découlent.

1. Validation du passage d'une zone urbaine à une zone agricole.

Dans l'affaire CAA de Lyon n° 21LY02427 (11/10/2022), un propriétaire contestait le classement en zone A (agricole) de sa parcelle qui était auparavant classée en zone UB (urbaine).

- Arguments du requérant : La parcelle était de faible surface (1 029 m²), bordée de constructions, partiellement viabilisée, et avait même bénéficié d'un certificat d'urbanisme positif avant la révision du PLU.
- Décision de la Cour : Elle rejette la demande du propriétaire. La Cour rappelle que les auteurs d'un PLU ne sont pas liés par les modalités existantes d'utilisation des sols et peuvent les modifier dans l'intérêt de l'urbanisme.
- Justification retenue : Le classement est jugé cohérent avec les objectifs du PADD visant à préserver les espaces naturels et agricoles et à limiter l'étalement urbain, même si le terrain est équipé et non exploité.

2. Validation du sursis à statuer et du classement en zone naturelle.

L'affaire CAA de Lyon n° 21LY00970 et autres (29/11/2022) concerne un aménageur qui souhaitait poursuivre la construction d'un lotissement autorisé en 2006. La mairie avait opposé des sursis à statuer sur les permis de construire car le futur PLU prévoyait de classer ces lots en zone N (naturelle).

- Arguments de l'aménageur : Il invoquait l'existence de l'autorisation de lotir initiale, le fait que les parcelles soient équipées et la proximité de maisons déjà bâties.
- Décision de la Cour : Elle valide la position de la commune. Le fait que le lotissement ait bénéficié d'une autorisation par le passé (désormais caduque pour la cristallisation des droits) ne fait pas obstacle à un changement de zonage.
- Justifications retenues :
    - Cohérence avec le PADD : Le projet visait à recentrer l'urbanisation autour du bourg pour éviter le "mitage" des terres.
    - Capacité de service : Les dysfonctionnements de la station d'épuration locale justifiaient légalement de ne plus admettre de constructions nouvelles tant que les travaux de mise en conformité n'étaient pas réalisés.

---

vi Espace Paysager à Protéger (EPP). Il s'agit d'une servitude d'urbanisme utilisée dans le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Montarnaud pour identifier et préserver des éléments végétaux ou paysagers remarquables.

Caractéristiques principales d'un EPP.

1. Identification et Objectifs.

- Identification graphique : ils sont repérés sur les plans de zonage par des aplats de points verts.
- Critères de classement : ce classement concerne principalement les jardins d'édifices remarquables et les espaces ayant une haute valeur écologique pour la biodiversité.
- Évolution réglementaire : dans le cadre de la révision du PLU de Montarnaud, la grande majorité des anciens EBC (Espaces Boisés Classés) a été transformée en EPP.

2. Réglementation et Contraintes.

Le classement en EPP impose des règles strictes aux propriétaires :

- Préservation obligatoire : les EPP doivent être préservés tant dans leur structure que dans leur composition. Les secteurs identifiés doivent être obligatoirement plantés ;
- Interdiction d'abattage : tout arbre situé au sein d'un EPP doit être maintenu. L'abattage est interdit, sauf pour des raisons phytosanitaires ou de sécurité publique, sous réserve de remplacement par des essences similaires ;
- Travaux soumis à déclaration : tous les travaux, installations ou aménagements ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément du patrimoine repéré en EPP sont soumis à une déclaration préalable ;
- Entretien : en cas de dépérissement, les végétaux doivent être remplacés par des essences adaptées à la nature des sols.

3. Exemples d'application à Montarnaud.

- Usage agricole : un EPP peut être contraignant pour un agriculteur car, bien qu'il puisse cultiver en zone naturelle (N), l'EPP empêche l'abattage d'arbres nécessaire à la mise en culture. À l'inverse, le maire a accepté de supprimer des EPP sur certaines parcelles (comme à Beauregard) pour permettre la pérennité de l'activité viticole ;
- Zones résidentielles : le maire a parfois refusé d'inscrire certains secteurs arborés en EPP (comme à Font Carbonnière) pour ne pas créer de contraintes trop fortes aux propriétaires de jardins privés, jugeant que les arbres n'y présentaient pas une qualité paysagère suffisante ;
- Biodiversité : des EPP ont été spécifiquement inscrits dans le secteur du Mas Dieu pour protéger des espaces de haute valeur écologique.

vii L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) La Vabre a été supprimée du projet de PLU pour plusieurs raisons liées à la cohérence du projet communal et au respect des avis des autorités compétentes en particulier celui du préfet de l'Hérault :

- Contradiction avec le PADD de 2023 : L'OAP était liée à l'apparition de la zone 3AUg dans une version 2025 du PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables). Or, les Personnes Publiques Associées (PPA) ont émis des avis demandant le retour strict au PADD de 2023, qui est le seul à avoir été officiellement débattu en Conseil Municipal.
- Priorité au développement économique : Les élus ont décidé de redonner à ce secteur sa destination initiale, à savoir l'extension de la ZAE (Zone d'Activité Économique) de la Tour. En conséquence, la zone concernée sera fusionnée avec la zone 2AUf de la ZAE de la Tour.
- Respect des contraintes du SCoT : Cette suppression permet de garantir que le développement de la commune reste dans l'enveloppe foncière de 13 hectares définie par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays Cœur d'Hérault.

La suppression de l'OAP La Vabre marque la volonté de la mairie de privilégier le développement économique au sein de la zone d'activités existante plutôt qu'un aménagement spécifique qui aurait dérogé aux orientations initialement débattues et aux limites de consommation d'espace imposées.

viii L'Espace Minimum de Bon Fonctionnement (EMBF) est une zone de protection dédiée aux cours d'eau, mise en place dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Montarnaud pour garantir la préservation des milieux aquatiques et la gestion des risques.

Caractéristiques principales de l'EMBF :

- Il correspond à un espace de 20 mètres de part et d'autre du cours d'eau. Pour certains secteurs, cette distance est calculée spécifiquement à partir du haut des berges.
- Sur les documents cartographiques du PLU, ces espaces sont matérialisés par une zone tampon hachurée en bleu clair.
- Cette servitude vise à assurer le « bon fonctionnement » naturel du cours d'eau. Elle s'ajoute souvent à d'autres contraintes comme la zone *non aedificandi* de 10 mètres (inconstructibilité stricte) et la zone de précaution des inondations de 20 mètres, afin de préserver l'écoulement de l'eau et la stabilité des berges.

---

ix L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) La Vabre a été supprimée du projet de PLU pour plusieurs raisons liées à la cohérence du projet communal et au respect des avis des autorités compétentes en particulier celui du préfet de l'Hérault :

- Contradiction avec le PADD de 2023 : L'OAP était liée à l'apparition de la zone 3AUg dans une version 2025 du PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables). Or, les Personnes Publiques Associées (PPA) ont émis des avis demandant le retour strict au PADD de 2023, qui est le seul à avoir été officiellement débattu en Conseil Municipal.
- Priorité au développement économique : Les élus ont décidé de redonner à ce secteur sa destination initiale, à savoir l'extension de la ZAE (Zone d'Activité Économique) de la Tour. En conséquence, la zone concernée sera fusionnée avec la zone 2AUf de la ZAE de la Tour.
- Respect des contraintes du SCoT : Cette suppression permet de garantir que le développement de la commune reste dans l'enveloppe foncière de 13 hectares définie par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays Cœur d'Hérault.

La suppression de l'OAP La Vabre marque la volonté de la mairie de privilégier le développement économique au sein de la zone d'activités existante plutôt qu'un aménagement spécifique qui aurait dérogé aux orientations initialement débattues et aux limites de consommation d'espace imposées.

---

x Article L151-23

VERSION EN VIGUEUR DEPUIS LE 10 AOÛT 2016

Modifié par LOI n°2016-1087 du 8 août 2016 - art. 81

Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.

xi L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) La Vabre a été supprimée du projet de PLU pour plusieurs raisons liées à la cohérence du projet communal et au respect des avis des autorités compétentes en particulier celui du préfet de l'Hérault :

- Contradiction avec le PADD de 2023 : L'OAP était liée à l'apparition de la zone 3AUg dans une version 2025 du PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables). Or, les Personnes Publiques Associées (PPA) ont émis des avis demandant le retour strict au PADD de 2023, qui est le seul à avoir été officiellement débattu en Conseil Municipal.
- Priorité au développement économique : Les élus ont décidé de redonner à ce secteur sa destination initiale, à savoir l'extension de la ZAE (Zone d'Activité Économique) de la Tour. En conséquence, la zone concernée sera fusionnée avec la zone 2AUf de la ZAE de la Tour.
- Respect des contraintes du SCoT : Cette suppression permet de garantir que le développement de la commune reste dans l'enveloppe foncière de 13 hectares définie par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays Cœur d'Hérault.

La suppression de l'OAP La Vabre marque la volonté de la mairie de privilégier le développement économique au sein de la zone d'activités existante plutôt qu'un aménagement spécifique qui aurait dérogé aux orientations initialement débattues et aux limites de consommation d'espace imposées.

---

xii L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) La Vabre a été supprimée du projet de PLU pour plusieurs raisons liées à la cohérence du projet communal et au respect des avis des autorités compétentes en particulier celui du préfet de l'Hérault :

- Contradiction avec le PADD de 2023 : L'OAP était liée à l'apparition de la zone 3AUg dans une version 2025 du PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables). Or, les Personnes Publiques Associées (PPA) ont émis des avis demandant le retour strict au PADD de 2023, qui est le seul à avoir été officiellement débattu en Conseil Municipal.
- Priorité au développement économique : Les élus ont décidé de redonner à ce secteur sa destination initiale, à savoir l'extension de la ZAE (Zone d'Activité Économique) de la Tour. En conséquence, la zone concernée sera fusionnée avec la zone 2AUf de la ZAE de la Tour.
- Respect des contraintes du SCoT : Cette suppression permet de garantir que le développement de la commune reste dans l'enveloppe foncière de 13 hectares définie par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays Cœur d'Hérault.

La suppression de l'OAP La Vabre marque la volonté de la mairie de privilégier le développement économique au sein de la zone d'activités existante plutôt qu'un aménagement spécifique qui aurait dérogé aux orientations initialement débattues et aux limites de consommation d'espace imposées.

---

xiii L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) La Vabre a été supprimée du projet de PLU pour plusieurs raisons liées à la cohérence du projet communal et au respect des avis des autorités compétentes en particulier celui du préfet de l'Hérault :

- Contradiction avec le PADD de 2023 : L'OAP était liée à l'apparition de la zone 3AUg dans une version 2025 du PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables). Or, les Personnes Publiques Associées (PPA) ont émis des avis demandant le retour strict au PADD de 2023, qui est le seul à avoir été officiellement débattu en Conseil Municipal.
- Priorité au développement économique : Les élus ont décidé de redonner à ce secteur sa destination initiale, à savoir l'extension de la ZAE (Zone d'Activité Économique) de la Tour. En conséquence, la zone concernée sera fusionnée avec la zone 2AUf de la ZAE de la Tour.
- Respect des contraintes du SCoT : Cette suppression permet de garantir que le développement de la commune reste dans l'enveloppe foncière de 13 hectares définie par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays Cœur d'Hérault.

La suppression de l'OAP La Vabre marque la volonté de la mairie de privilégier le développement économique au sein de la zone d'activités existante plutôt qu'un aménagement spécifique qui aurait dérogé aux orientations initialement débattues et aux limites de consommation d'espace imposées.

---

xiv Impact d'un remblai de 1,50 m sur vignes et oliviers (source internet)

IMPACT ENVIRONNEMENTAL.

La Vigne (*Vitis vinifera*)

Verdict : destruction quasi certaine

La vigne est **extrêmement sensible** à l'enfouissement du collet et à l'asphyxie racinaire.

Facteur	Impact
Collet enterré à 1,50 m	Pourriture du collet (Phytophthora, Botrytis) quasi inévitable
Asphyxie racinaire	Les racines cessent de fonctionner en quelques semaines/mois
Délai de mortalité	1 à 3 ans selon le cépage et le porte-greffe
Porte-greffes tolérants	Aucun ne supporte un remblai de cette ampleur

Point particulier : sur sol graveleux, la vigne prospère précisément parce que ses racines plongent profondément dans un substrat drainant et chaud. Le remblai :

- **Inverse** cette logique en créant une couche froide et humide en surface
- Enterre les **zones de greffage**, favorisant le développement de maladies cryptogamiques
- Modifie radicalement le **régime thermique** du sol (les galets accumulaient la chaleur)

En pratique : des vignes recouvertes de 1,50 m de terre ne survivent pas. Un arrachage préalable est indispensable si le remblai est inévitable.

L'Olivier (*Olea europaea*)

Verdict : survie très compromise, mais légèrement plus résistant

L'olivier est réputé robuste, mais il a des limites strictes face à l'asphyxie.

Facteur	Impact
Tolérance au remblai	Faible à nulle au-delà de 30-40 cm
Collet enterré	Développement de pourritures (Verticillium, Phytophthora)
Asphyxie racinaire	L'olivier déteste les sols mal drainés — réaction rapide
Délai de mortalité	2 à 5 ans (déclin progressif)
Signe visible	Jaunissement, défoliation, dessèchement des rameaux par le haut

Facteur aggravant : Le sol graveleux/caillouteux est précisément **l'habitat idéal** de l'olivier (drainage parfait, chaleur des cailloux, stress hydrique modéré qui concentre les arômes). Le remblai supprime tous ces avantages.

Un espoir limité : si la terre rapportée est **très perméable** (sableuse, peu argileuse) et que le drainage naturel du gravier continue de fonctionner à l'interface, quelques oliviers très vigoureux pourraient survivre avec une forte mise en stress — mais ce serait exceptionnel pour 1,50 m.

Comparaison synthétique

Critère	Vigne	Olivier
Tolérance maximale au remblai	~20 cm	~30-40 cm
Survie à 1,50 m	✗ Quasi impossible	✗ Très improbable
Délai de dépérissement	1-3 ans	2-5 ans
Maladie principale induite	Pourriture du collet	Verticillium / Phytophthora
Récupération possible	Non	Exceptionnelle

IMPACT ADMINISTRATIF.

Statut juridique des terres apportées — La notion de "déchet"

C'est le point le plus méconnu et le plus contraignant :

Une terre excavée sortie de son site, qui n'est pas réutilisée sur son site à des fins de construction, **prend le statut de déchet**. BRGM

L'apport de terres excavées en zone agricole ne peut se faire que s'il s'inscrit dans une **démarche de valorisation**. Tout apport qui ne s'inscrit pas dans cette logique peut être considéré comme une tentative d'**élimination déguisée** et déclarée illégale. Terra Innova

Traçabilité obligatoire — Décret du 25 mars 2021

La traçabilité des terres excavées repose sur un dispositif issu de la **loi AGEC (n° 2020-105 du 10 février 2020)** et du **décret n° 2021-321 du 25 mars 2021**. Reglementation-environnement

Le Code de l'Environnement impose aux producteurs et gestionnaires des terres de **tenir un registre** compilant l'origine et la destination des terres excavées. Le décret de 2021 a renforcé ces obligations en imposant la transmission des données à une **base électronique**. Terra Innova

Qualité des terres apportées

Les apports de terre en zone agricole donnent parfois lieu à des dérives comme le remblaiement de zones humides, l'**apport de matériaux pollués** ou non adaptés à la culture. Terra Innova

Il est donc indispensable de :

- Disposer d'une **analyse pédologique et chimique** de la terre apportée (métaux lourds, hydrocarbures, pH…)
- S'assurer de la **compatibilité agronomique** avec un usage viticole ou oléicole
- Conserver les **documents de traçabilité pendant 10 ans**