
BARREAU DE MONTPELLIER
SCP CGCB & Associés
8 Place du Marché aux Fleurs
34000 Montpellier
T. 04 67 22 09 09
contact@cgcb-avocats.com

AVOCATS ASSOCIÉS

Philippe Gras *
Grégory Crétin
Dorothée Soland
Maxime Rosier - Bâtonnier
Thomas Gilliocq
Maud Barbeau ***
Michel Aaron *
Clotilde Gauci**
Guillaume Barnier ****
Rémy Demaret *
Pierre-Antoine Aldigier

AVOCATS COLLABORATEURS

Fabrice Senanedsch
Benjamin Fournié
Claire Giorsetti
Christophe Arroudj
Amélie Germe ***
Nathalie Silleres
Camille Euzet
Romain Geoffret
Chico Muller
Benoît Djabali ***
Amandine Navarro **
Gabin Attia *
Prescillia Pechon
Cécile Dega**
Clara Pensalfini*
Héloïse Watrissse
Catherine Lopes*
Antoine Triantafyllidis**
Solène Le Targat
Julien Behague
Soumia Alaoui
Victor Pelissier
Alexandre Bertin*
Valentine Brico*
Caroline Paré*
Apolline Dupont****
Clarisse Boussaa
Alix Quennesson**
Aurore Cochet****

CONSEILLER SCIENTIFIQUE
Guylain Clamour

BARREAUX

Montpellier / Paris* / Bordeaux**
Marseille*** / Nîmes ****

BUREAU SECONDAIRE
Lyon

www.cgcb-avocats.com

Montpellier, le 4 mars 2026

Monsieur Georges RIVIECCIO
Commissaire-Enquêteur
Mairie de MONTARNAUD
80 Avenue Gilbert SENES
34 570 MONTARNAUD

Envoi par LRAR et Email :
revision-du-plu-de-
montarnaud@democratie-active.fr
Et dépôt sur le registre numérique

**Objet : Observations dans le cadre de l'enquête publique
sur le projet de révision du plan local d'urbanisme de
MONTARNAUD**

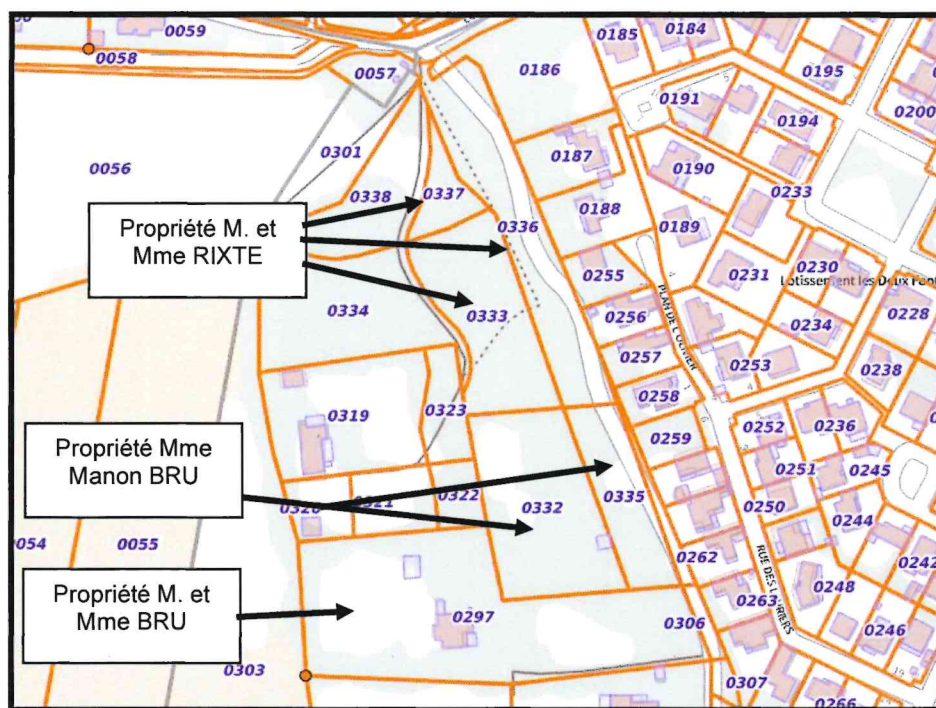
Nos Réf. : Dossier n°20260255 - PG/JB : Consorts BRU C./
Commune de MONTARNAUD – Révision PLU

Monsieur le Commissaire-Enquêteur,

J'ai l'honneur de prendre attache en qualité de conseil de :

- **Monsieur Régis BRU et Madame Frédérique BRU** propriétaires d'une maison d'habitation située FONT CARBONNIERE à MONTARNAUD sur la parcelle cadastrée section AA n°297 ;
- **Madame Manon BRU** propriétaire d'un terrain situé FONT CARBONNIERE à MONTARNAUD composé des parcelles cadastrées section AA n°332 et 335 ;
- **Monsieur Samuel RIXTE et Madame Marion RIXTE** propriétaires d'un terrain situé FONT CARBONNIERE à MONTARNAUD composé des parcelles cadastrées section AA n°333,336 et 337.

Le plan de situation, ci-dessous, permet de visualiser l'emplacement des parcelles propriétés de mes mandants :

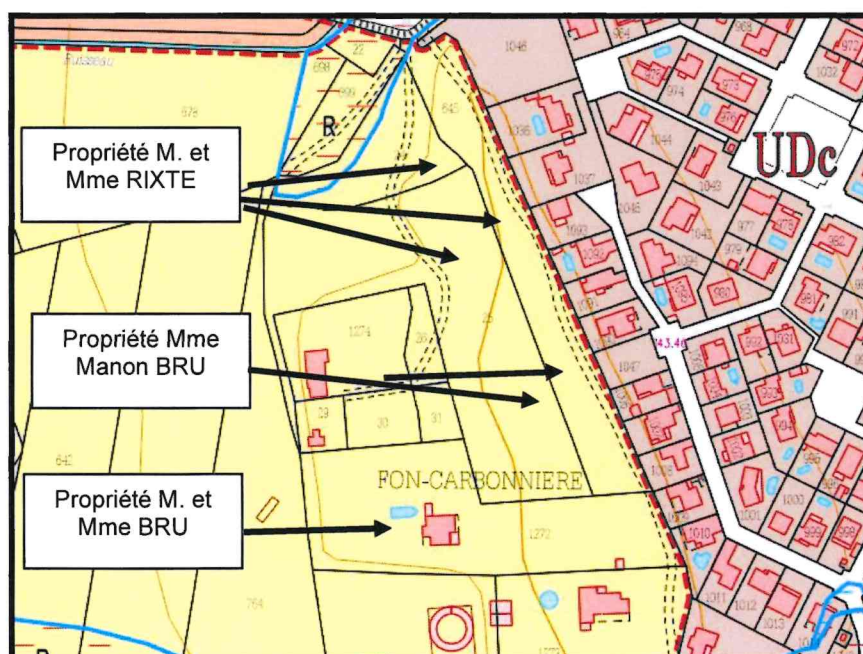


Extrait Géoportail

Ces derniers entendent présenter les observations suivantes sur le classement projeté de leurs parcelles dans le projet de révision du plan local d'urbanisme soumis à enquête publique.

I – Sur le classement actuel des parcelles

L'ensemble de ces parcelles est classé en zone A au sens du règlement graphique du plan local d'urbanisme en vigueur dont un extrait est ci-dessous reproduit :



II – Sur le projet de mes mandants

II- 1 S'agissant du projet de Monsieur et Madame BRU

Monsieur et Madame BRU ont acquis la parcelle cadastrée section AA n°297 le 24 juillet 1984.

Ils ont édifié leur maison dès l'acquisition et y demeurent encore actuellement.

Cette parcelle était alors constructible au sens du plan d'occupation des sols approuvé le 3 août 1983.

Par révision ultérieure du document d'urbanisme applicable à leur parcelle, cette dernière a fait l'objet d'un classement en zone agricole.

Lors de la révision du plan local d'urbanisme lancée par délibération du conseil municipal du 27 novembre 2012, ils avaient fait part, dans le cadre de la concertation publique, de leur volonté d'un classement en zone constructible de la parcelle dont ils sont propriétaires.

Monsieur le Maire de la commune de MONTARNAUD leur avait alors répondu :

Secteur Font Carbonnière				
13	10/12/2013 (courrier)	BRU	C 1272	Cette parcelle, bâtie et attenante à d'autres propriétés bâties peu denses, est comprise dans un ensemble réservé à l'exploitation agricole et exploité. La préservation de l'espace agricole n'est pas compatible avec un développement urbain sur ce secteur (voir diagnostic agricole, unité 3). Le lotissement Les deux fontaines marque ainsi la limite de l'urbanisation à ne pas dépasser. Le secteur pose également un problème en terme de desserte par les réseaux publics. Et l'accroissement du flux routier route d'Argelliers et place de la Fontaine généré par un nouveau développement urbain sur ce secteur n'est pas tenable. ⇒ Maintien du classement en zone agricole A mais possibilité d'extension limitée et d'annexe à l'habitation existante dans les conditions et limites fixées par le règlement du PLU.

Extrait – Délibération du conseil municipal de la commune de MONTARNAUD du 28 juin 2016

Cette parcelle, d'une superficie de 7 178m², présente un potentiel de densification important.

C'est pourquoi, Monsieur et Madame BRU projettent de diviser la parcelle dont ils sont propriétaires afin de la céder pour qu'une maison d'habitation puisse être édifiée.

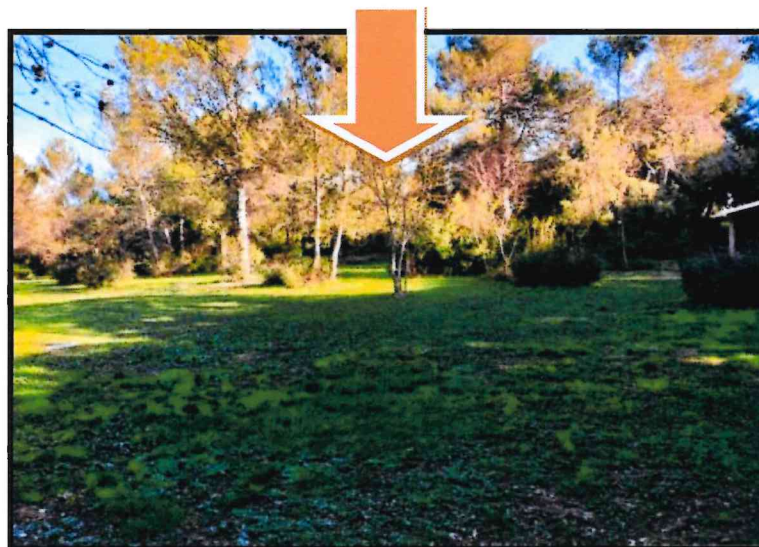
II.2. S'agissant du projet de Madame Manon BRU

Madame Manon BRU, fille de Monsieur et Madame BRU, souhaite édifier une maison d'habitation sur les parcelles cadastrées section AA n°332 et 335.

Plus précisément, elle a identifié au sein de son terrain une zone pouvant accueillir une telle construction sans qu'il soit besoin d'abattre les arbres présents sur sa propriété qu'elle souhaite préserver :



Extrait Géoportail



Photographie selon l'angle de prise de vue ci-dessus

II.3. S'agissant du projet de Monsieur et Madame RIXTE

Monsieur et Madame RIXTE ont pour projet de construire leur maison d'habitation sur la parcelle cadastrée section AA n°333 dont ils sont propriétaires.

Ces derniers ont déjà identifié l'emplacement de leur future construction en ayant la ferme volonté de conserver les arbres existants sur leurs parcelles :



Vue n°1 :

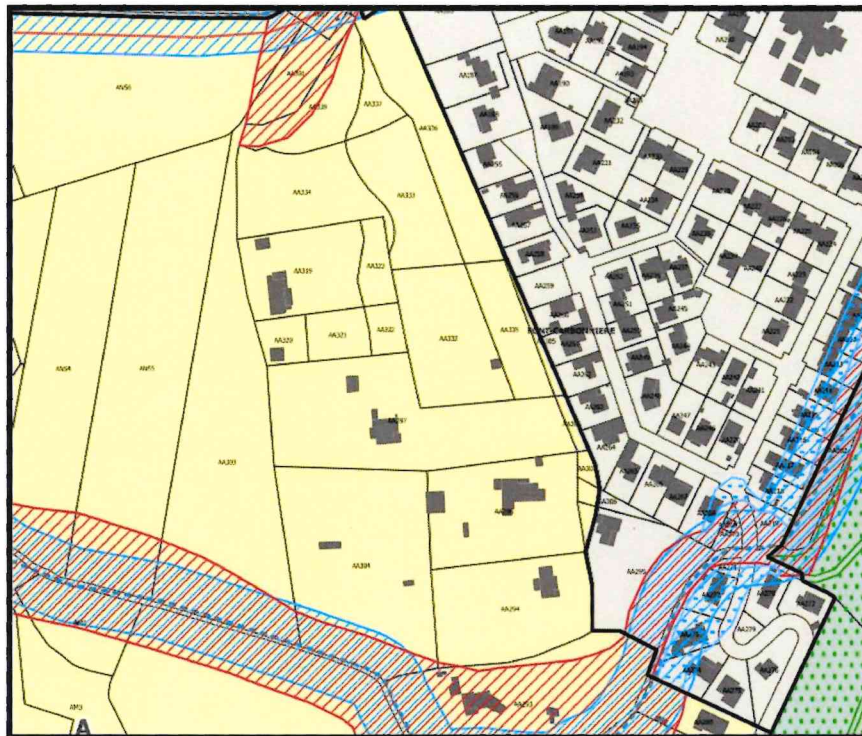


Vue n°2 :



III. Sur le classement des parcelles de mes mandants dans le projet de plan local d'urbanisme

Le projet de plan local d'urbanisme arrêté prévoit le classement de l'ensemble des parcelles cadastrées de mes mandants en zone A :



Dans un premier temps, il sera relevé que le projet de règlement écrit applicable à la zone A prévoit en son préambule :

« La zone A comprend des parcelles agricoles actuellement cultivées, ou des friches agricoles abandonnées qui possèdent des potentialités agricoles. **L'objectif général du classement en A de ces secteurs est le maintien des activités agricoles sur le territoire communal.** En outre, le classement en A permet l'installation de bâtiment directement nécessaire au fonctionnement d'une exploitation agricole. »

Dans un deuxième temps, il sera relevé que le projet de règlement écrit applicable à la zone A prévoit les possibilités de constructions suivantes :

« 2/ Sont interdits :

Dans la zone A :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et à l'exploitation forestière ne respectant pas les conditions définies à l'article A-2

- **Les constructions destinées à l'habitation ne respectant pas les conditions définies à l'article A-2 (...) »**

Ledit article A-2 dispose :

« Dans la zone A, sont admis :

- les constructions/installations/extensions/ainsi que leurs annexes liées nécessaires aux exploitations agricoles (bâtiments destinés au stockage et à l'entretien du matériel, des récoltes, des animaux et au logement des exploitants) (...) »

En d'autres termes, il ressort de la combinaison des articles A-1 et A-2 du projet de règlement écrit applicable à la zone A que seules les constructions à usage d'habitation destinés aux exploitants agricoles sont autorisées.

Ainsi, le classement en zone A et les dispositions du règlement afférentes empêchent mes mandants de mener à bien leurs projets respectifs.

IV. Sur la critique du classement des parcelles cadastrées section AA n° 297, 332, 333, 335, 336 et 337 en zone A

Il sera vu que le classement en zone A des parcelles propriétés de mes mandants est entaché d'une erreur manifeste d'appréciation et est incohérent avec le parti retenu avec les orientations d'aménagement de la commune tel qu'il ressort du PADD.

Aux termes de l'article R.151-22 du code de l'urbanisme :

« Les zones agricoles sont dites " zones A ". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. »

Au visa de ces dispositions, le Conseil d'Etat a jugé :

« Il résulte de ces dispositions qu'une zone agricole, dite " zone A ", du plan local d'urbanisme a vocation à couvrir, en cohérence avec les orientations générales et les objectifs du projet d'aménagement et de développement durables, un secteur, équipé ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles (Conseil d'Etat, 3 juin 2020, Commune de Saint-Nolff, n°429515). »

Les conclusions sur cette décision de Monsieur Olivier FUCHS, rapporteur public, sont particulièrement éclairantes pour comprendre les indices à réunir pour déterminer le caractère agricole ou non d'un secteur donné :

« En cas de doute sur le potentiel agricole des terrains, nous croyons que les indices à prendre en compte pour déterminer si une ou plusieurs parcelles peuvent être classées en zone A sont, en particulier la **nature de la construction présente l'ampleur de l'artificialisation de la parcelle, la façon dont la parcelle est insérée dans la zone agricole ainsi que son environnement direct, par exemple la limite qu'elle constitue avec une zone déjà urbanisée.**

Les parcelles en question ne peuvent à nos yeux, en revanche, représenter une part trop importante de la surface totale de la zone agricole considérée ni constituer à elles-seules une zone urbanisée qui comprendrait une densité de construction telle qu'elle ne pourrait être regardée comme s'insérant dans une zone agricole. Un dernier indice est la cohérence du parti retenu avec les orientations d'aménagement de la commune, telles qu'elles résultent du PADD. »

En d'autres termes, c'est la réunion d'un faisceau d'indices qui permet de démontrer que le classement en zone agricole d'une parcelle est illégal.

Par exemple, si une parcelle se situe dans un secteur urbanisé, ne fait pas l'objet d'une exploitation agricole et ne présente pas de potentiel particulier pour un tel usage alors son classement en zone agricole est entaché d'illégalité (Conseil d'Etat, 4 mars 2016, n°384795).

Plusieurs indices sont à prendre en compte pour qualifier un secteur comme étant urbanisé parmi lesquels :

- La densité de constructions de la zone considérée et l'existence de voies d'accès, d'équipements (Conseil d'Etat, 30 octobre 1987, Mme Cadel, n°81236) ;
- Le raccordement aux réseaux publics, la géographie des lieux, le sens de l'urbanisation (Conseil d'Etat, 26 juillet 1996, M. Pruvost, n° 106065) ;

S'agissant de l'incohérence d'un classement avec le parti d'urbanisme retenu, la Cour administrative d'appel de Marseille a pu juger dans un arrêt rendu le 14 décembre 2021 (n°20MA04624) :

« Il ressort du site Géoportail, accessible tant au juge qu'aux parties, que la parcelle B n° 2278, non bâtie, d'une superficie d'environ 850 m², se situe dans un secteur bâti en continuité de l'urbanisation du village, ainsi que l'indique le schéma de synthèse du PADD. Elle est bordée au nord et au sud par des parcelles densément bâties et à l'est, par la route de Sainte-Hélène qui ne constitue pas une coupure d'urbanisation du centre du bourg. Si elle est bordée à l'ouest par un terrain vierge de construction, ce terrain est lui-même bordé de toutes parts par des constructions. Ainsi, elle ne peut être regardée comme située "au sein d'une vaste zone agricole" comme le soutient la commune. La circonstance que cette parcelle, déjà classée en zone agricole par le plan d'occupation des sols de la commune, soit actuellement "en état de prairie" ne permet pas par elle-même d'établir, eu égard notamment à son environnement immédiat urbanisé, qu'elle devrait être protégée en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles au sens de l'article R. 151-22 du code de l'urbanisme. Ainsi, alors même qu'elle ne se situe pas en zone classée U par le PLU en litige, **elle doit être regardée comme une dent creuse dont le PADD recommande de favoriser le remplissage. La parcelle est entièrement équipée par les réseaux. Compte tenu du parti d'aménagement des auteurs du PLU d'urbaniser en continuité du village, de favoriser l'urbanisation des**

secteurs déjà desservis par les réseaux et de protéger les espaces agricoles présentant la plus grande qualité agronomique, les premiers juges ont pu à bon droit estimer que le classement de la parcelle B n° 2278 en zone agricole était entaché d'erreur manifeste d'appréciation. »

En l'espèce, **dans un premier temps**, le lieu-dit FONT CARBONNIERE dans lequel se situe l'ensemble des parcelles de mes mandants constitue un secteur urbanisé pour les motifs suivants.

1/ Cette zone présente un bâti existant dense.

Les parcelles cadastrées section AA n°293, 294, 296, 297 et 319 constituent le terrain d'assiette de maisons d'habitation.

Au demeurant, il sera relevé que cette zone tend à se densifier car un permis de construire a été délivré au propriétaire de la parcelle cadastrée section AA n°296 pour la construction d'une maison d'habitation mitoyenne à la propriété de Monsieur et Madame BRU.

2/ Cette zone ne présente aucun potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Et pour cause, il apparaît que les parcelles composant le secteur FONT CARBONNIERE n'ont jamais accueilli d'activités agricoles ou ne sont plus cultivées depuis des temps immémoriaux :



Extrait – IGN Remonter le temps – Période 1965-1980

Par ailleurs, les parcelles situées à l'est du secteur FONT CARBONNIERE ne sont pas exploitées et n'ont pas vocation à l'être.

Autrefois destinées à la culture de la vigne, lesdites parcelles ne sont plus cultivées.

Autant d'éléments qui tendent à démontrer que le classement en zone agricole du secteur FONT CARBONNIERE est injustifiée :

- Ce secteur n'accueille plus d'activités agricoles depuis des temps immémoriaux ;
- Le secteur situé à l'est ne présente aucun intérêt agricole particulier.

Au-delà, le potentiel agricole des parcelles composant le secteur FONT CARBONNIERE interroge très fortement : ces parcelles ne peuvent accueillir des activités agricoles compte-tenu de leurs caractéristiques :

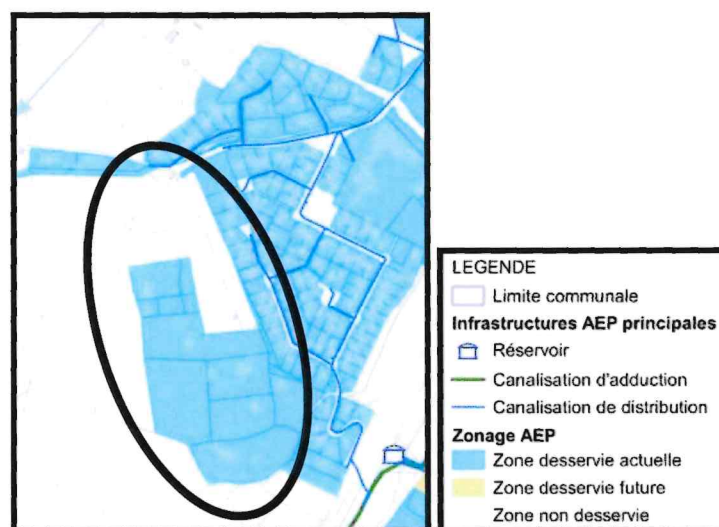
- Elles sont pour la plupart déjà bâties de constructions à usage d'habitation (parcelles cadastrées section AA n°293, 294, 296, 297 et 319) ;
- Leur exploitation à des fins agricoles (cultures de vignes ou maraîchères) nécessiterait l'abattage de nombreux arbres.

3/ Les parcelles comprises dans cette zone sont ou peuvent être raccordées aux réseaux publics et disposent d'accès suffisants.

En premier lieu, la propriété de Monsieur et Madame BRU est raccordée au réseau public d'eau potable par le biais d'une servitude de passage de canalisation depuis la parcelle cadastrée section AA n°338 et par la parcelle cadastrée section AA n°303 (fonds servants).

L'acte portant constitution de cette servitude a été reçu devant notaire le 11 octobre 2016.

Au-delà, il ressort de la carte du zonage de l'alimentation en eau potable réalisée par la communauté de communes de la VALLEE DE L'HERAULT que le lieu-dit FONT CARBONNIERE est desservi par le réseau d'alimentation en eau potable :

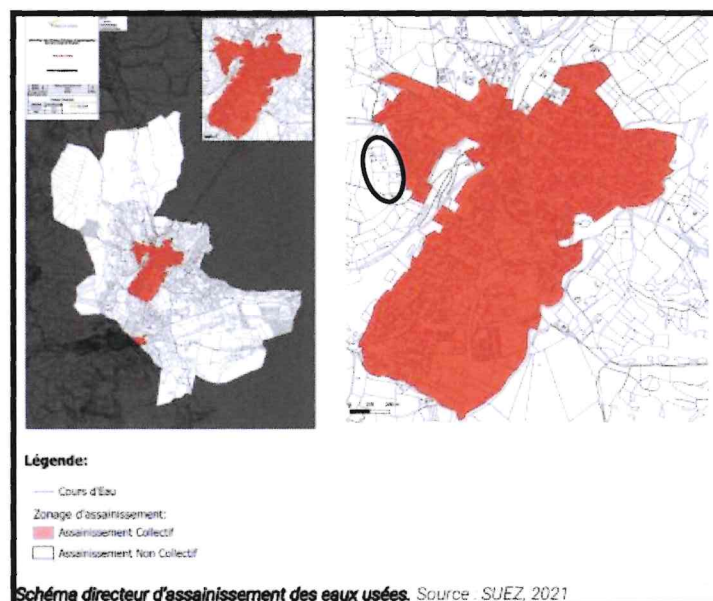


Extrait – Schéma directeur d'alimentation en eau potable – page 22

L'alimentation en eau potable des parcelles propriétés de Madame Manon BRU, Monsieur et Madame RIXTE ne posera donc aucune difficulté.

En deuxième lieu, la zone n'est pas desservie par un réseau d'assainissement collectif mais chaque propriétaire d'une maison d'habitation dispose d'une fosse septique régulièrement contrôlée par le service des eaux de la communauté des communes de la VALLEE DE L'HERAULT en témoigne le rapport de visite établi pour l'installation de Monsieur et Madame BRU (**Pièce-jointe n°1**).

Au-delà, il apparaît que les parcelles propriétés de Monsieur et Madame RIXTE ainsi que Madame Manon BRU peuvent être facilement raccordées au réseau d'assainissement collectif situé à proximité immédiate :



En troisième lieu, les parcelles non bâties de la zone, telles que celles propriétés de Madame Manon BRU, Monsieur RIXTE et Madame RIXTE peuvent être raccordées au réseau électrique existant :

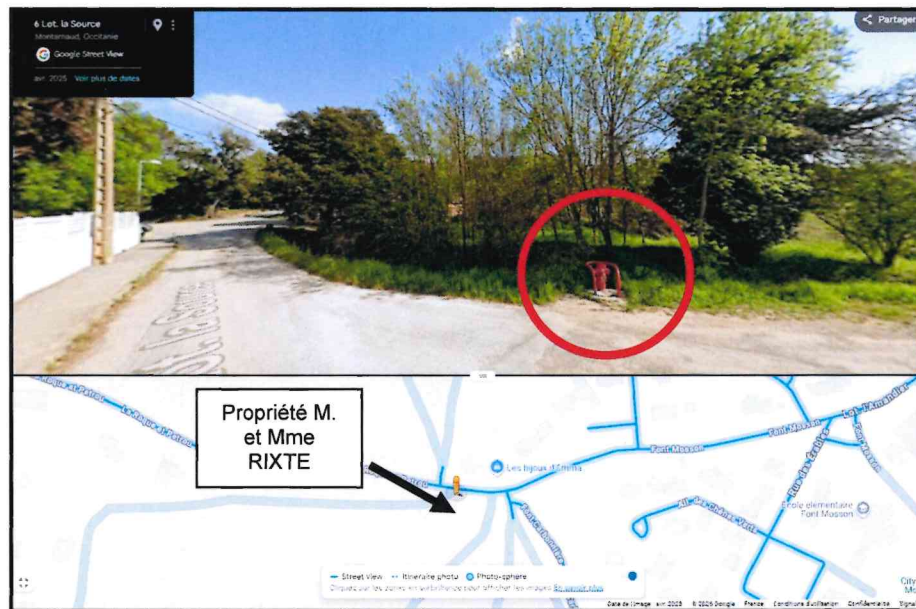


Extrait – Google Maps Street View

Sur la production ci-dessus, il peut être distingué les accès menant aux parcelles propriétés de Monsieur et Madame BRU ainsi que leur fille, Madame Manon BRU : cet accès est carrossable.

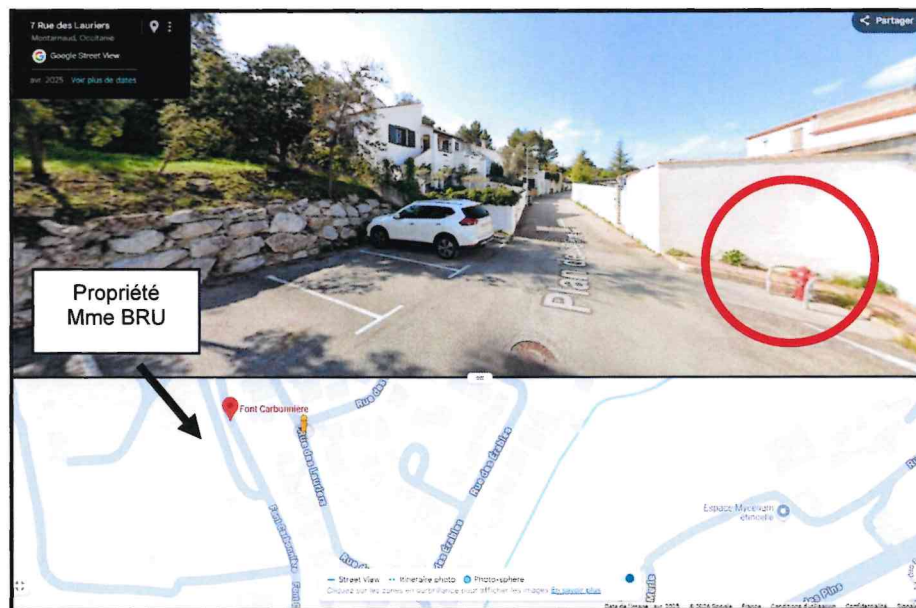
Il sera également remarqué que le secteur dispose de deux bornes incendies :

- L'une est située en limite séparative de la propriété de Monsieur et Madame RIXTE :



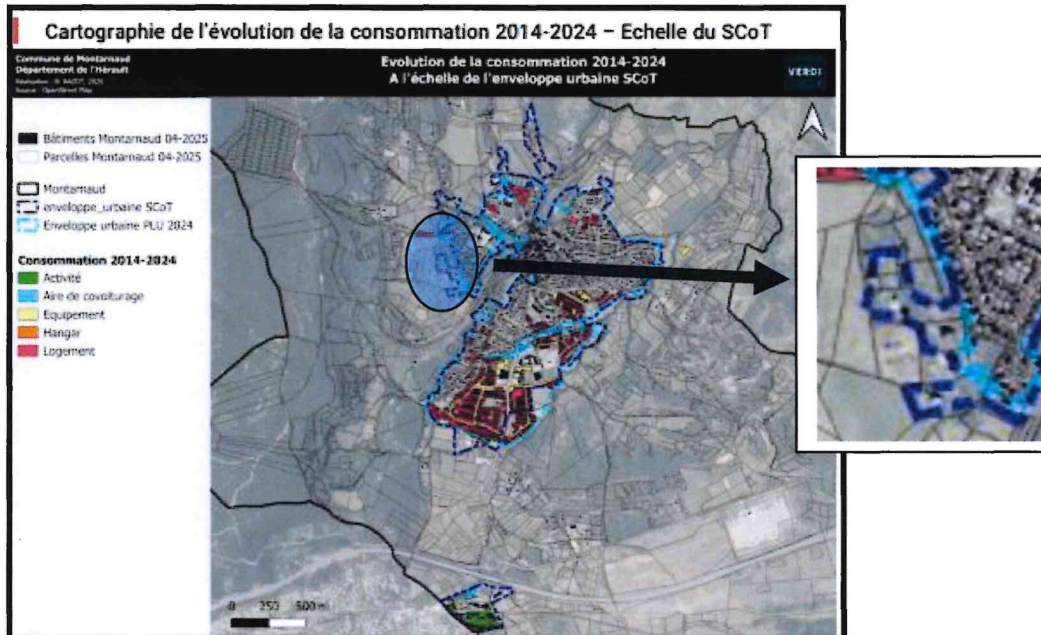
Extrait - Google Maps Street View

- L'autre à proximité immédiate de la propriété de Madame Manon BRU :



Extrait - Google Maps Street View

Enfin, et cette circonstance constitue un indice majeur pour démontrer l'appartenance du secteur FONT CARBONNIERE à une zone urbanisée, le schéma de cohérence territoriale du PAYS CŒUR D'HERAULT inclut les parcelles composant le secteur FONT CARBONNIERE dans l'enveloppe urbaine existante de la commune de MONTARNAUD :



Extrait – Rapport de présentation – page 74

Dans un deuxième temps, il sera fait remarquer que l'orientation n°3 « Modérer la consommation d'espaces » du PADD arrêté définit une action n°1 intitulée « *Prioriser le développement au sein des enveloppes bâties existantes afin de préserver le cadre de vie et lutter contre l'étalement urbain* » :

« Afin de préserver les caractéristiques paysagères de la commune (préservation des espaces agricoles et naturels notamment), et dans un objectif de lutte contre l'étalement urbain, le projet communal vise à optimiser l'enveloppe bâtie. Il s'agit de :

- combler les dents creuses ;

-prendre en compte le potentiel de logements issus des divisions parcellaires potentielles ;

- prendre en compte le parc de logements vacants

Ainsi, un potentiel d'environ 90 logements a été identifié au sein de l'enveloppe urbaine. Ce qui permet de tendre vers 30 % mobilisables en densification et réinvestissement (Extrait PADD – page 6). »

Or, il apparaît que le classement en zone A des parcelles de mes mandants est incohérent au regard du parti d'urbanisme retenu.

Il a été vu que le secteur FONT CARBONNIERE ne présentait aucun potentiel agricole, il est déjà, en partie urbanisée et est définie comme faisant partie de l'enveloppe urbaine existante par le SCOT DU PAYS CŒUR D'HERAULT.

Au-delà, les parcelles propriétés de mes mandants doivent être regardées comme répondant à l'objectif d'optimisation de l'enveloppe bâtie existante fixée par les auteurs du plan local d'urbanisme.

1/ Monsieur et Madame BRU, propriétaires de la parcelle cadastrée section 297, projettent de diviser leur parcelle afin qu'une maison d'habitation soit édifiée : ils répondent ainsi à l'action n°1 précitée.

D'autant que cette potentielle division s'inscrit dans un environnement bâti (Parcelles cadastrées section AA n°263, n°264 et n°296) et constitue donc une dent creuse.

2/ Les parcelles propriétés de Madame Manon BRU constituent une dent creuse, non identifiée dans le diagnostic établi, entre les parcelles cadastrées section n°258, n°259, n°260, 261, n°262, n°297 et 319 : la construction projetée d'une maison d'habitation permettrait de combler cette dent creuse et ainsi répondre à l'action n°3 précitée fixée par les auteurs du plan local d'urbanisme.

3/ Les parcelles propriétés de Monsieur et Madame RIXTE sont entourées de constructions (Parcelles cadastrées section AA n°187, n°188, n°255, n°256 et n°257 et n°319) et sont desservies par l'avenue de FONT MOSSON.

Elles constituent une dent creuse qu'il convient de combler.

Fort de ces éléments, il sera relevé que le diagnostic établi pour identifier les dents creuses et le potentiel de logements issus des divisions parcellaires potentielles semble insuffisant.

Un diagnostic insuffisant qui mène à des incohérences manifestes entre le classement en zone A des parcelles de mes mandants et l'orientation n°3 du PADD précitée.

V. Sur la critique du contenu du règlement de la zone A

Il ressort de la combinaison des articles A-1 et A-2 du projet de règlement écrit applicable à la zone A que seules les constructions à usage d'habitation destinés aux exploitants agricoles sont autorisées.

Or, il apparaît que la définition d'une zone constructible à urbanisation maîtrisée assortie de règles spécifiques propres au secteur FONT CARBONNIERE est plus pertinente au regard de ses caractéristiques.

En effet, cette zone accueille un habitat pavillonnaire existant s'intégrant parfaitement dans son environnement et la définition d'un règlement écrit permettant de développer raisonnablement cet habitat paraît bien plus adapté qu'un corpus de règles propres à une zone agricole qui, en l'espèce, est inexistante.

L'équilibre entre préservation du caractère arboré de la zone et le développement de constructions uniquement à usage d'habitation peut être trouvé.

C'est d'ailleurs ce que les auteurs du PLU ont projeté de mettre en œuvre dans le secteur des POUSES qui fait l'objet d'un classement en zone 1AU pour permettre « une urbanisation à court terme à vocation de logements » (**Projet arrêté de règlement écrit – page 99**).

Le développement de logements à usage d'habitation est notamment encadré par la définition d'un coefficient d'occupation des sols fixé à 60%.

Une règle similaire doit être mise en œuvre dans le secteur FONT CARBONNIERE.

Au surplus, afin de s'assurer de la préservation du paysage existant de ce secteur, ferme volonté de mes mandants, il conviendra :

- D'interdire tout abattage d'arbres de haute tige et maintenir ou remplacer les plantations existantes ;
- De fixer la hauteur maximale des constructions à une hauteur de 7 mètres afin de permettre uniquement l'édification de constructions en R+1 ;

VI. Sur les demandes de mes mandants

Au regard des éléments préalablement présentés, mes mandants demandent que le conseil municipal de la commune de MONTARNAUD modifie le projet de plan local d'urbanisme arrêté en classant les parcelles cadastrées section AA n°297, 332, 333, 335, 336 et 337 en zone UB.

En conséquence, il vous est demandé d'émettre un avis défavorable motivé au regard du classement en zone A dans le dossier d'enquête publique s'agissant des parcelles précitées ou à tout le moins d'émettre des réserves sur le classement en zone A de ces parcelles.

Telles sont les observations que Monsieur Régis BRU, Mesdames Frédérique et Manon BRU, Monsieur Samuel et Madame Marion RIXTE entendent formuler par écrit au titre de l'enquête publique en cours relative à la révision du plan local d'urbanisme de la commune de MONTARNAUD.

Vous souhaitant parfaite réception de la présente,

Je vous prie de bien vouloir agréer, Monsieur le Commissaire-Enquêteur, l'expression de mes sentiments les meilleurs et les plus distingués.

Pour la SCP,
Philippe GRAS



Gignac, le 05/09/2025

M BRU REGIS
LIEU DIT FONT CARBONNIERE
34570 MONTARNAUD

Objet : Rapport de visite
P.J. : l rapport
l facture

Monsieur,

Le 2 Septembre 2025, les services ont pu effectuer la visite sur le fonctionnement de l'installation d'assainissement non collectif de votre propriété cadastrée n°AA 297 et je vous remercie de l'accueil réservé au technicien SPANC.

Suite à cette visite, j'ai le plaisir de vous adresser un rapport sur le bon fonctionnement de cet ouvrage.

Conformément à la décision du conseil communautaire, je vous rappelle que cette visite fait l'objet d'une redevance. Vous trouverez joint à cet envoi, une facture correspondant à la prestation réalisée d'un montant de 256.82 €, à régler à l'ordre de la régie services des eaux Vallée de l'Hérault.

Avant la prochaine visite sur le fonctionnement du dispositif prévu dans un cycle de 8 ans, les services restent à votre disposition en cas de dysfonctionnement de l'installation ou pour tout renseignement complémentaire aux coordonnées suivantes : 04.67.57.36.26 ou clientele.servicedeseaux@cc-vallee-herault.fr

Vous en souhaitant bonne réception, je vous prie d'agréer, Monsieur, mes salutations distinguées.

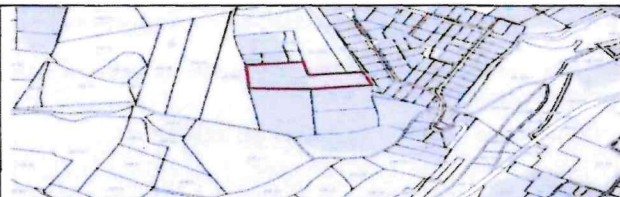
La Directrice du service des Eaux
Claire TOURNOUD



 VALLÉE DE L'HÉRAULT COMMUNAUTÉ DE COMMUNES Service des eaux	RAPPORT DE VISITE DE L'INSTALLATION D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF	 VALLÉE DE L'HÉRAULT COMMUNAUTÉ DE COMMUNES Service des eaux
---	---	---

Date du contrôle : 02/09/2025

Adresse de l'immeuble desservi : Rue : LEU DIT : « FONT CARBONNIÈRE » Commune : MONTARNAUD Code postal : 34570	Caractéristiques de l'habitation : Résidence : ☒ principale ☐ secondaire Date de construction de l'habitation : 1985 Date de réalisation de la filière : 1985 Nombre de pièces principales : 3+2 Equivalent habitant : 5 EH
--	--

Propriétaire de l'immeuble (ou son représentant) Nom : BRU Prénom : REGIS Rue : LEU DIT : « FONT CARBONNIÈRE » Commune : MONTARNAUD Code postal : 34570 Tél. : 06.65.55.21.38 Email : rfm.bru@wanadoo.fr	
--	---

Parcelle Section et numéro de la parcelle : AA 297 Superficie totale de la parcelle : 7200m2	La parcelle est-elle située dans : Une zone à enjeux environnemental : ☐ OUI ☒ NON Une zone à enjeux sanitaires : ☐ OUI ☒ NON
---	--

Caractéristique du terrain et de son environnement :			
Pente du terrain recouvrant le traitement :	☒ faible (≤ 5 %)	☐ moyenne (5 % ≤ pente ≤ 10 %)	☐ forte (≥ 10 %)
Le terrain est-il desservi par un réseau d'eau potable :	☒ OUI		☐ NON
Le terrain est-il desservi par un réseau collectif d'eaux usées :	☐ OUI		☒ NON
Y a-t-il au moins 1 captage d'eau servant à l'alimentation humaine sur le terrain ?	☐ OUI		☒ NON
Si OUI, distance par rapport au traitement :			
Y a-t-il au moins 1 captage d'eau servant à l'alimentation humaine sur un terrain mitoyen ?	☐ OUI		☒ NON
Si OUI, distance par rapport au système de traitement :	m		

	RAPPORT DE VISITE DE L'INSTALLATION D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF	
---	---	---

Implantation du système de traitement :

Les distances minimales sont-elles respectées pour le système de traitement ?

- | | | |
|---|---|---|
| ➤ >5 m de l'habitation : | ☒ OUI | ☐ NON |
| ➤ >3 m de tout arbre : | ☐ OUI | ☒ NON |
| ➤ >3 m des limites de parcelle | ☒ OUI | ☐ NON |
| ➤ >35 m d'un captage d'eau utilisé pour la consommation humaine : | ☒ OUI | ☐ NON |

Existe-t-il des documents permettant de déterminer les caractéristiques et l'implantation du système ?

☒ OUI ☐ NON

Commentaire : ANCIEN RAPPORT DE VISITE

L'aménagement du terrain gêne-t-il le fonctionnement du traitement ?

☒ OUI ☐ NON

Commentaires : PRÉSENCE D'ARBRE SUR LA ZONE ÉPANDAGE

Collecte des eaux usées :

Existe-il un regard de collecte :

☒ OUI ☐ NON

Est-il accessible ?

☒ OUI ☐ NON

Présente-il des signes d'altérations ?
(Affaissement, corrosion, fissures, déformation...)

☐ OUI ☒ NON

L'écoulement se fait-il correctement ?

☐ OUI ☒ NON

Y a-t-il stagnation des eaux usées dans le regard ?

☐ OUI ☒ NON

Y a-t-il dépôt de matières en fond de regard ?

☐ OUI ☒ NON

Y a-t-il dégagement d'odeurs ?

☐ OUI ☒ NON

Les eaux usées sont-elles séparées des eaux pluviales ?

☒ OUI ☐ NON

Si OUI, préciser la destination des eaux pluviales :

- ☒ rejet en surface
☐ rétention / stockage

- ☐ infiltration à la parcelle
☐ autres (préciser) :

 VALLÉE DE L'HÉRAULT COMMUNAUTÉ DE COMMUNES Service des eaux	RAPPORT DE VISITE DE L'INSTALLATION D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF	 VALLÉE DE L'HÉRAULT COMMUNAUTÉ DE COMMUNES Service des eaux
---	---	---

Prétraitement : BAC A GRAISSE 1M³ + FOSSE SEPTIQUE 2M³

Existe-t-il un système de prétraitement ? : ☒ OUI ☐ NON

Si OUI, préciser :

☒ Fosse septique	volume : 2	m3
☐ Fosse toutes eaux	volume :	m3
☒ Bac à graisses	volume : 1	m3
☐ Pré filtre intégré		
☐ Puisard		
☐ Autres, à préciser :		

Les eaux vannes et les eaux ménagères sont-elles prétraitées séparément ? ☐ OUI ☒ NON

Le regard de visite du prétraitement est-il affleurant et accessible ? ☒ OUI ☐ NON

Le système de prétraitement présente-t-il des signes d'altérations (Affaissement, corrosion, fissures, déformation...)
 Commentaire : RAS ☐ OUI ☒ NON

L'écoulement se fait-il correctement ? ☒ OUI ☐ NON

Y a-t-il dégagement d'odeurs ? ☐ OUI ☒ NON

La hauteur de boues est-elle supérieure à la moitié de la hauteur de la fosse ? ☒ OUI ☐ NON

Existe-t-il un justificatif de la vidange ? ☐ OUI ☒ NON

Date et volume de la dernière vidange :
Date : ****
Volume : **** m3

Société ayant effectuée la vidange :
Nom : ****
Commune : ****

Existe-t-il une ventilation primaire ? ☒ OUI ☐ NON

Existe-t-il une ventilation secondaire ? ☐ OUI ☒ NON
 Commentaire : RAS

La sortie d'air de la ventilation secondaire se fait-elle au-dessus de l'habitation ? ☐ OUI ☐ NON

 VALLÉE DE L'HÉRAULT COMMUNAUTÉ DE COMMUNES Service des eaux	RAPPORT DE VISITE DE L'INSTALLATION D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF	 VALLÉE DE L'HÉRAULT COMMUNAUTÉ DE COMMUNES Service des eaux
---	---	---

Traitement : TRANCHÉES ÉPANDAGE 2X18M SOIT 36ML

Existe-t-il un système de traitement :		☒ OUI	☐ NON
Preciser :	☒ Tranchées d'épandage ☐ Lit d'épandage ☐ Filtre à sable non drainé à flux vertical ☐ Tertre d'infiltration ☐ Filtre a sable drainé à flux vertical ☐ Filtre a sable drainé à flux horizontal ☐ Autres, à préciser :	longueur : 36 surface : surface : surface : surface : surface :	m m2 m2 m2 m2 m2
Regard de répartition (situé en amont des drains)			
Existe-t-il un regard de répartition ?		☒ OUI	☐ NON
Est-il accessible ?		☒ OUI	☐ NON
Le regard de répartition présente-il des signes d'altérations (affaissement, Corrosion, fissures, déformation...)		☐ OUI	☒ NON
Commentaire : RAS			
L'écoulement se fait-il correctement ?		☒ OUI	☐ NON
Y a-t-il stagnation des eaux usées dans le regard ?		☐ OUI	☒ NON
Y a-t-il dépôt de matières en fond de regard ?		☒ OUI	☐ NON
Y a-t-il dégagement d'odeurs ?		☐ OUI	☒ NON
Y a-t-il une bonne répartition des effluents dans les tuyaux de répartition?		☒ OUI	☐ NON
Regard de bouclage (situé en aval des drains)			
Existe-t-il un regard de bouclage ?		☒ OUI	☐ NON
Est-il accessible ?		☒ OUI	☐ NON
Le regard de bouclage présente-il des signes d'altérations (affaissement, Corrosion, fissures, déformation...)		☐ OUI	☒ NON
Commentaire : RAS			
Y a-t-il stagnation des eaux usées dans le regard ?		☐ OUI	☒ NON
Y a-t-il dépôt de matières en fond de regard ?		☒ OUI	☐ NON
Y a-t-il dégagement d'odeurs ?		☐ OUI	☒ NON
Le système de traitement fonctionne-t-il correctement ?		☒ OUI	☐ NON
Commentaire : EN BON ETAT MAIS HYDROCURAGE RECOMMANDÉ			

	RAPPORT DE VISITE DE L'INSTALLATION D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF	
---	---	---

Existe-t-il un rejet dans le milieu superficiel ?		☐ OUI	☒ NON
Si OUI, est-il autorisé ?		☐ OUI	☐ NON
Quel est le milieu récepteur ? :	☐ fossé	☐ rivière	
	☐ puit	☐ autres, préciser :	
Quel est l'état du milieu récepteur :	☐ bon	☐ moyen	☐ mauvais

Avis du service de contrôle: SPANC

- ☒ Installation conforme
- ☐ Installation conforme avec réserve
- ☐ Installation non conforme
- ☐ risque environnemental avéré
- ☐ Danger pour la santé des personnes

Commentaires :

Veuillez noter que certains éléments de ce rapport ont été évalués sur déclaratif du propriétaire ou de son représentant présent au moment du contrôle. Le fonctionnement du dispositif est jugé satisfaisant et conforme au regard de l'usage actuel de l'habitation et en l'absence de dysfonctionnement majeur observé le jour de la visite. Nous recommandons une vidange + hydrocurage de votre système ainsi que l'installation d'une ventilation de fosse.

Délai de réhabilitation :

- ☒ Aucune réhabilitation à prévoir actuellement
- ☐ Immédiat
- ☐ 8 ans (1 an en cas de vente)

Fait à Gignac le 02/09/2025

Signature du contrôleur

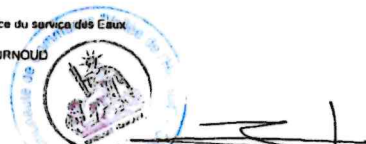
Mr RIDEAU Willy



SPANC
Chemin de l'Ecosite
34150 GIGNAC

Signature du responsable du SPANC

Le Directrice du service des Eaux
Claire TOURNOURD



Référence à
rappeler

N° du contrat :
N° du devis :

Adresse du lieu
desservi :

LIEU DIT FONT CARBONNIERE
34570 MONTARNAUD

VOS CONTACTS

A l'accueil :

Du lundi au vendredi de 8h à 13h

Chemin de l'Ecosite

34150 GIGNAC

Pour tout renseignement et urgences :

04 67 57 36 26

Par mail :

clientele.servicedeseaux@cc-vallee-herault.fr

Site internet :

servicedeseaux.cc-vallee-herault.fr

**M BRU REGIS
FONT CARBONNIERE
34570 MONTARNAUD**

Facture n°202540658 du 02/09/2025

Contrôle de bon fonctionnement ANC

Désignation	Quantité	P.U.	Montant HT	Remise	T.V.A.	Montant TTC
Contrôle de bon fonctionnement	1,000	233,47000	233,47	0,00	23,35 (10,0%)	256,82
			233,47	0,00	23,35	256,82

Montant total à payer avant le 02/10/2025 256,82 €

Commentaires