



Monsieur Georges RIVIECCIO
Commissaire Enquêteur
Hôtel de Ville
80 avenue Gilbert Senes
34570 MONTARNAUD

Envoi par mail : revision-du-plu-de-montarnaud@democratie-active.fr

Montpellier, le 26 février 2026

Objet : Observations sur Projet de PLU // Enquête Publique

N/Réf. : 26004 - Epoux DEL LITTO / Cne de MONTARNAUD

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Je viens vers vous en ma qualité de conseil de Monsieur et Madame DEL LITTO et leurs enfants lesquels sont propriétaires d'une villa située sur le territoire de la Commune de MONTARNAUD sur la parcelle cadastrée section AC n°79.

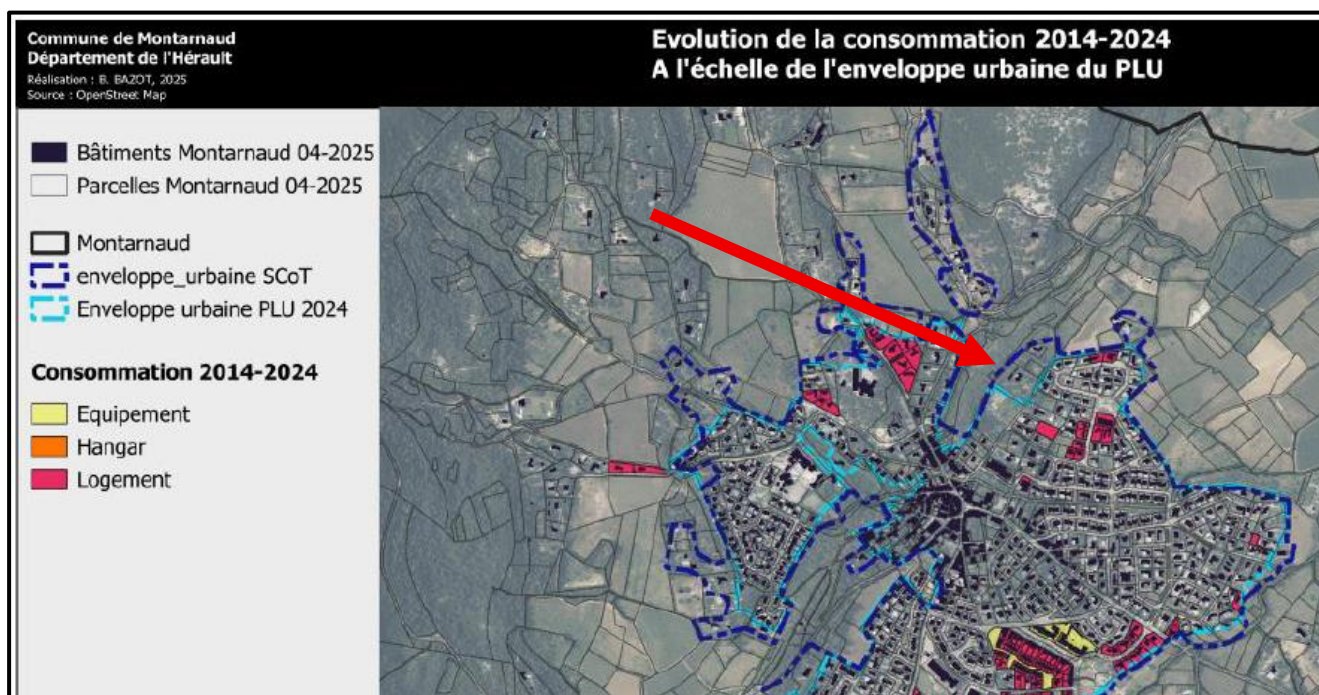
Le projet soumis à enquête conduit mes clients à formuler les observations ci-après que je vous remercie de porter à la connaissance de la collectivité et de prendre en compte dans la rédaction de votre rapport et de vos conclusions.

Je vous précise d'ores et déjà que nous souhaiterions pouvoir vous rencontrer pour vous présenter de vive voix les différents éléments qui nous conduisent à contester la pertinence du classement appliqué à la propriété de la famille DEL LITTO.

Cette critique s'articule autour de deux axes connexes mais différents :

- D'abord une erreur grossière concernant le diagnostic du rapport de présentation de l'enveloppe urbaine du PLU en 2024 excluant la parcelle appartenant à mes clients.
- Ensuite, une erreur manifeste d'appréciation subséquente consistant à classer cette dernière en zone agricole.

Il est important de relever à ce titre que le rapport de présentation du projet de PLU comporte une erreur matérielle consistant à exclure la parcelle de l'enveloppe urbaine PLU 2024 :



(Page 73 du rapport de présentation)

Il est indéniable que la parcelle se situe bien dans l'enveloppe urbaine actuelle PLU 2024.

Cet extrait de plan s'avère également instructif dans la mesure où il figure que la parcelle AC n°79 est également incluse dans le périmètre de l'enveloppe urbaine du SCOT.

⇒ **Cette définition erronée du périmètre enveloppe bâtie PLU 2024 a pour conséquence d'exclure automatiquement la parcelle du potentiel densifiable réalisé par la suite par le rapport de présentation.**

D'autant que ce dernier détaille les freins à la densification au sein de l'enveloppe urbaine ainsi définie :

La typologie du tissu urbain de Montarnaud n'est pas toujours favorable à une densification. On identifie notamment les contraintes suivantes, prise en compte dans l'étude du potentiel foncier :

- La topographie, en raison d'un relief plus marqué à l'Ouest de l'enveloppe urbaine
- Les accès aux quartiers périphériques qui ne sont pas toujours dimensionnés pour accueillir une augmentation du trafic et qui ne permettent pas d'assurer une circulation piétonne/cycle sécurisée ;
- Le paysage, des cônes de visibilité sont à prendre en compte notamment depuis et vers le Château et la Chapelle Notre Dame du Fort.
- Le patrimoine, en raison de la qualité du centre ancien comportant notamment plusieurs éléments de patrimoine qui se doivent d'être protégés ;
- L'environnement, lié aux inventaires écologiques et aux continuités écologiques identifiées sur le territoire,
- Les risques naturels, nombreux sur le territoire communal (inondation (PPRI et aléa inondation EXZECO), feu de forêt et mouvements de terrain).
- L'absence de réseau public d'assainissement dans certains secteurs.

(Page 87 rapport de présentation)

Aucun de ces obstacles ne concerne la parcelle AC n°79.

Alors même que le document présente des objectifs majeurs de densification et limite de la consommation d'espace naturel, cette exclusion fausse le diagnostic en excluant du foncier urbain disponible et densifiable :

Enjeux principaux pour la commune :

Freiner le développement urbain en privilégiant la densification et le comblement des dents creuses ;

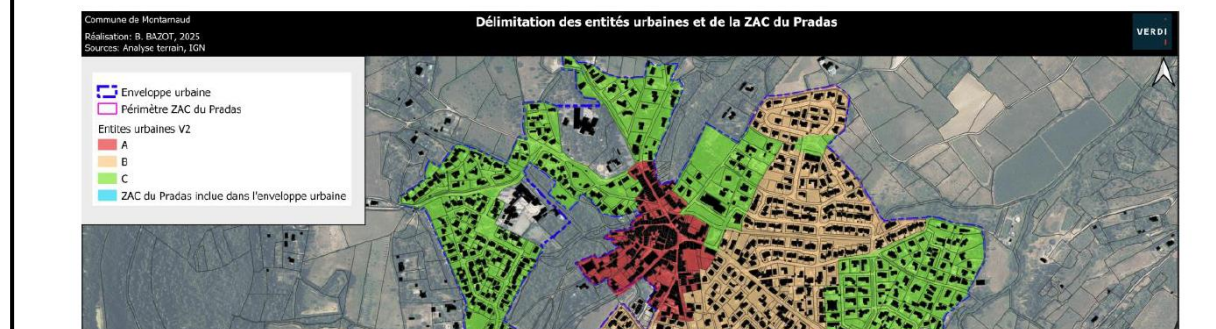
Veiller à limiter la consommation des espaces agricoles et naturels tout en répondant aux besoins en logements, en encourageant l'implantation des formes urbaines tout à la fois plus denses et respectueuses de l'environnement et de la préservation des paysages.

Cette erreur est d'autant plus manifeste que :

- La parcelle accueille déjà des constructions à l'instar de la parcelle voisine laquelle a donc fait l'objet d'une autorisation de lotir et surtout que parallèlement.
- Le projet de PLU intègre la parcelle AC n°59 dans le périmètre de la zone urbaine alors que cette dernière est dépourvue de toute construction sur sa partie sud.

Définition des densités cibles pour chacune des 4 entités urbaines à vocation principale d'habitat

Entités urbaines	Densité actuelle	Densité cible	Consommation foncière moyenne par logement
A - Centre bourg	35 lgt/ha 290 m ²	35 lgt/ha	290 m ²
B - Premières extensions	17 lgt/ha 588 m ²	25 lgt/ha	400 m ²
C - Extensions périphériques	8 lgt/ha 1250 m ²	20 lgt/ha	500 m ²
D - ZAC du Pradas incluse dans l'enveloppe urbaine	-	-	-



La Rapport de présentation aurait donc dû intégrer la parcelle en litige dans le périmètre de l'enveloppe urbaine PLU 2024

Le maintien de son exclusion de ce périmètre entacherait de toute évidence le futur plan s'il venait à être approuvé en l'état d'une erreur de fait.

2. Sur l'erreur manifeste d'appréciation quant au classement proposé en zone A

Cette perspective d'illégalité potentielle est d'autant plus avérée que la configuration de la propriété de mes clients confrontée aux objectifs du document soumis à enquête justifie un classement en zone urbaine de la parcelle cadastrée section AC n°79.

Or, le futur plan intègre cette dernière dans une zone agricole.

L'article R.151-22 du Code de l'urbanisme fixe le cadre d'un tel classement en disposant que :

« 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 ».

Comme vous le savez, le juge administratif contrôle la pertinence du classement choisi par les collectivités et à ce titre, a pu notamment juger :

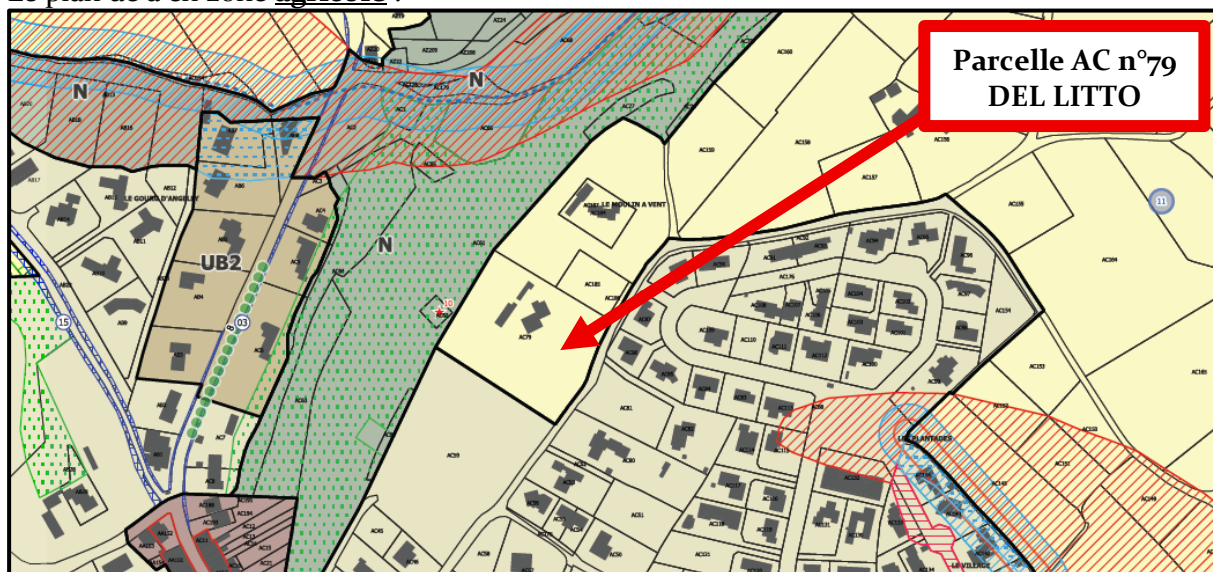
« La circonstance que cette parcelle, déjà classée en zone agricole par le plan d'occupation des sols de la commune, soit actuellement « en état de prairie » ne permet pas par elle-même d'établir, eu égard notamment à son environnement immédiat urbanisé, qu'elle devrait être protégée en raison du potentiel 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 ».

CAA Marseille, 9e ch., 14 déc. 2021, n° 20MA04624.

Le plan de a en zone **agricole** :



Le règlement définit la zone de la manière suivante :

• **LES ZONES AGRICOLES :**

« 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. » (article R.151-22 du Code de l'urbanisme).

La **zone A** comprend des parcelles agricoles actuellement cultivées, ou de 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.

Cette zone comprend deux secteurs :

- Un **secteur Aa** correspondant aux zones agricoles où les extensions sont autorisées.
- Un **secteur Ap** correspondant à des espaces agricoles à protéger pour des raisons paysagères

La parcelle de mes clients, n'étant pas concernée par les sous-secteurs spécifiques prévu, et à bien lire les dispositions du règlement et du Code de l'urbanisme, serait donc actuellement cultivée ou en l'état de fiche agricole abandonnée mais avec une potentialité particulière.

Il est assez peu discutable que la propriété en cause ne correspond aucunement à une telle description.

Cette dernière jouxte directement un important lotissement sur sa face sud-ouest postérieur à l'entrée en vigueur du PLU ayant permis de réaliser et desservir le secteur.

Sur sa face sud-est, la propriété s'étend jusqu'au cimetière existant ainsi qu'une parcelle communale **en friche** qui a vocation permettre la réalisation d'une aire de stationnement dédiée à cet équipement public.

Sur sa face nord-ouest, la propriété DEL LITTO jouxte une autre propriété privée, sur la parcelle AC n°187, qui accueille déjà une maison d'habitation mais également et surtout qui a fait l'objet d'un projet de lotissement validé par le Tribunal administratif de MONTPELLIER (Pièce n°1).

La division opérée crée trois parcelles de terrain distincte dont une bâtie et deux à bâtir : AC n°184-186-187.

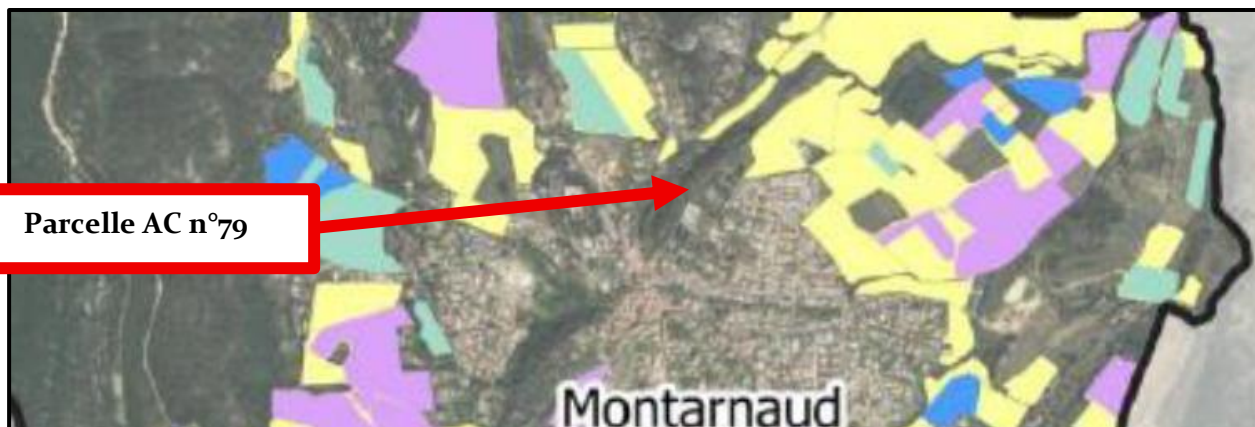
Dans sa décision, la juridiction considère notamment que le projet est suffisamment desservi par les différents réseaux publics.

A ce jour, des travaux sont en cours comme le révèle des photographies aériennes du site.

La parcelle se situe en outre à quelques centaines de mètres du centre bourg historique de MONTARNAUD et moins de 400 mètres de l'Hôtel de ville.

De plus, la parcelle ne comporte strictement aucune culture agricole ni même aucune exploitation agricole particulière.

Elle ne jouxte strictement aucune activité de ce type.



Elle ne présente aucun potentiel agricole particulier et se trouve séparé de la plaine agricole par des parcelles elles-mêmes bâties (cf pages 111 & 112 Rapport de présentation).

A cet égard, comment ne pas relever l'avis défavorable rendu par la chambre d'agriculture qui pointe une carence évidente sur le diagnostic agricole réalisé, dont le classement de la parcelle AC n°79 constitue une des manifestations mais également et par ailleurs la consommation d'espaces agricoles ou naturel non-justifiée.

Au vu de l'ensemble de ces observations :

- Un diagnostic agricole incomplet qui omet de restituer les résultats de l'enquête auprès des exploitations agricoles du territoire,
- Des choix de zonages agricoles inégaux et insuffisamment justifiés,
- Et une consommation d'espace qui demeure importante, dont celle associée à la ZAC de la Tour.

Je me vois contraint d'émettre un **avis défavorable** sur la révision générale du PLU de Montarnaud.

Veuillez agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes meilleures salutations.

Le Président


 Jérôme DESPEY

Dans cette perspective, l'avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers pointe également par un avis partiellement défavorable l'ouverture à l'urbanisation de parcelles située en zone agricole alors qu'elles présentent des caractéristiques agronomiques intéressantes et qu'elles sont exploitées :

- sur l'avis défavorable concernant les deux secteurs d'extension urbaines au sud de la commune: ces deux secteurs présentent des caractéristiques agronomique intéressantes et ils sont dédiés à la production agricole. Au regard de ces deux critères et compte tenu de sa mission de préservation des espaces agricoles, la commission émet un avis défavorable à leur ouverture, immédiate ou à plus long terme.

Enfin, la parcelle de mes clients se situe au pied d'un petit massif qui constitue la limite physique des parties urbanisées de la Commune MONTARNAUD et le point de départ des espaces naturels du territoire.



Future aire de
stationnement
Parcelle AC n°59

Cimetière
existant
Parcelle AC n°59

Parcelle AC n°79
DEL LITTO avec
constructions
existantes

Nouveau
Lotissement
autorisé
par la Commune
et validé par le
Tribunal
administratif

Lotissement
existant

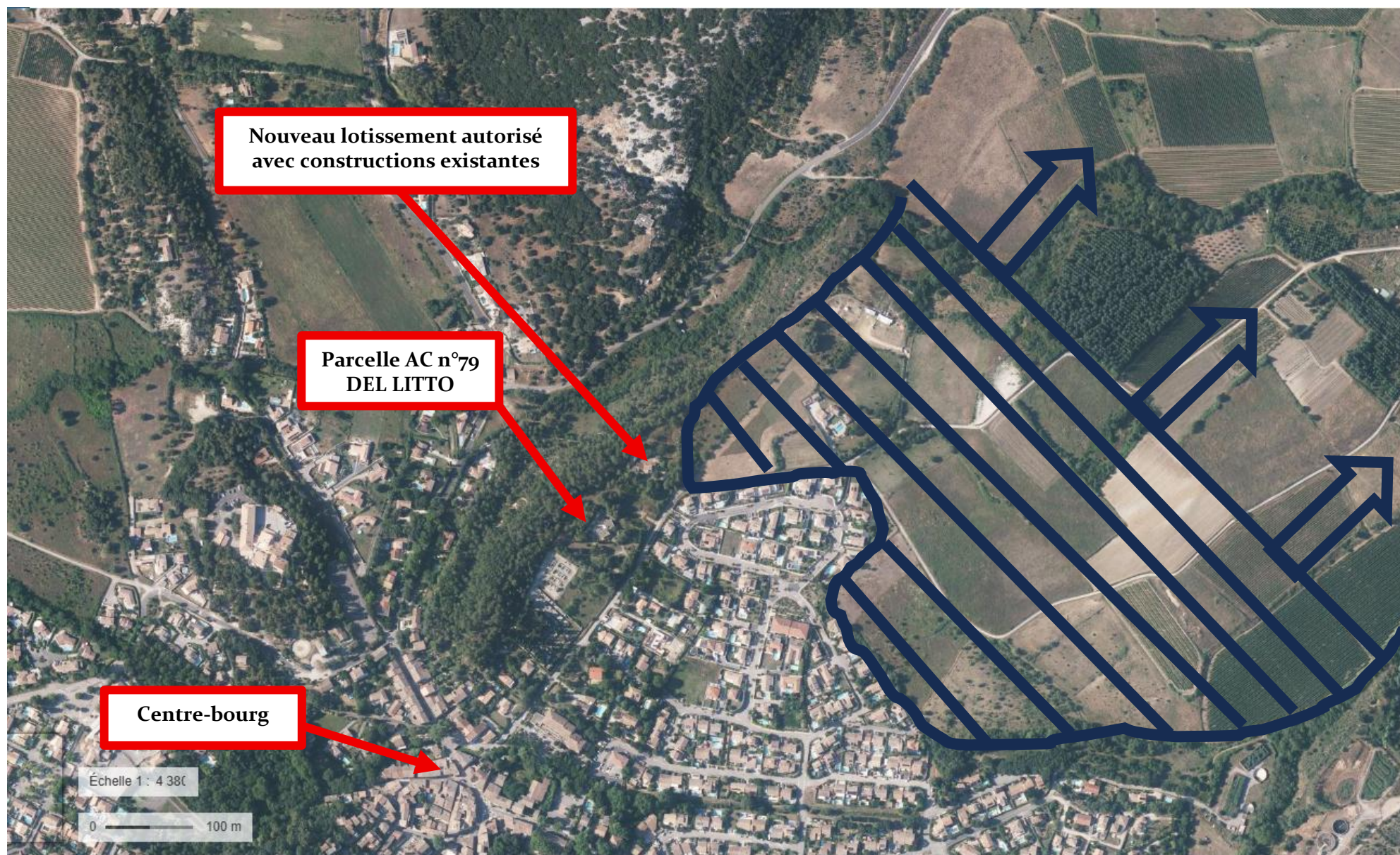
Ecole du Tarot Spirituel
Marie Vailland

Terrain de Tambourin

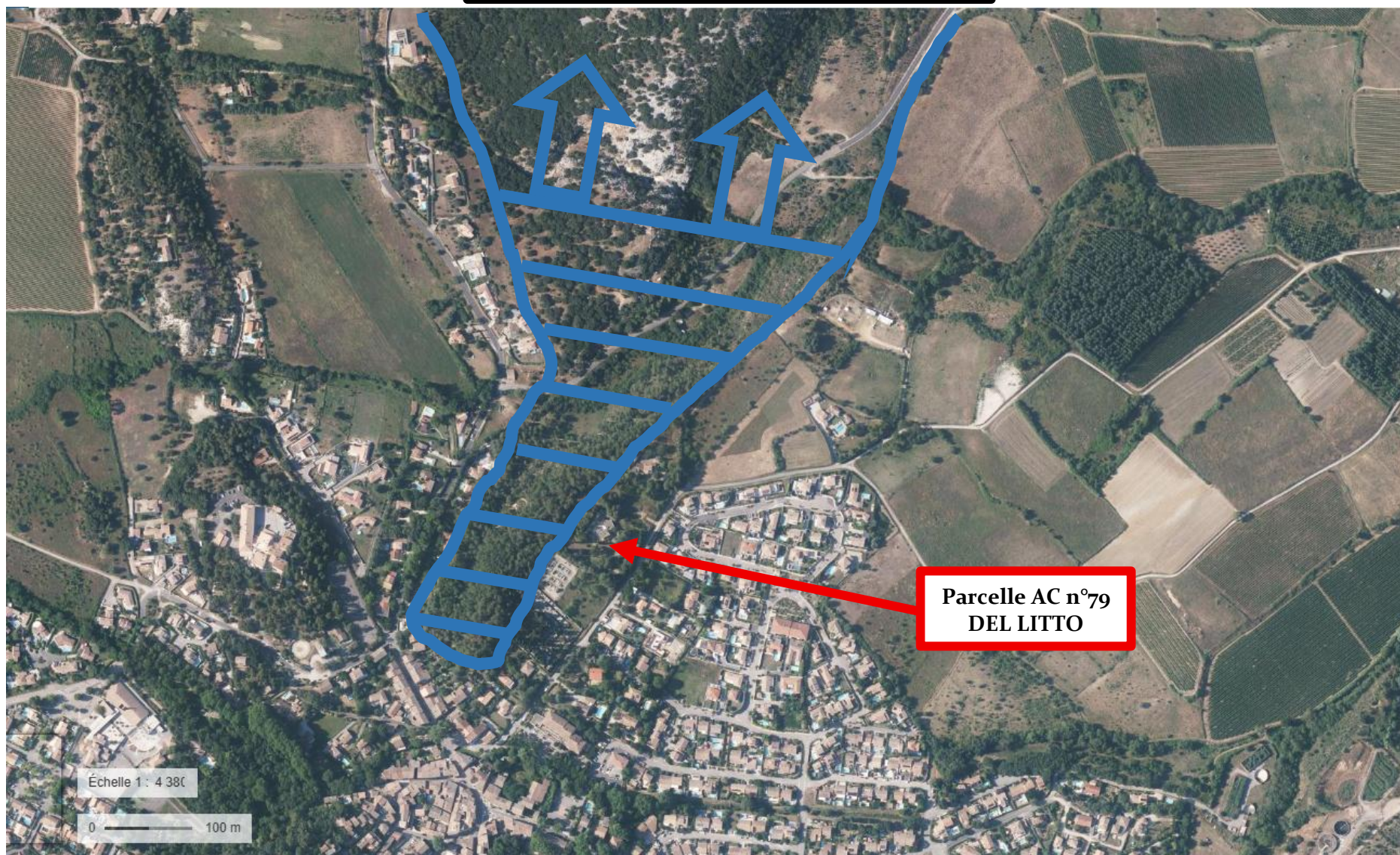
Vue inversée vers les zones naturelles et agricoles



Zone agricole existante

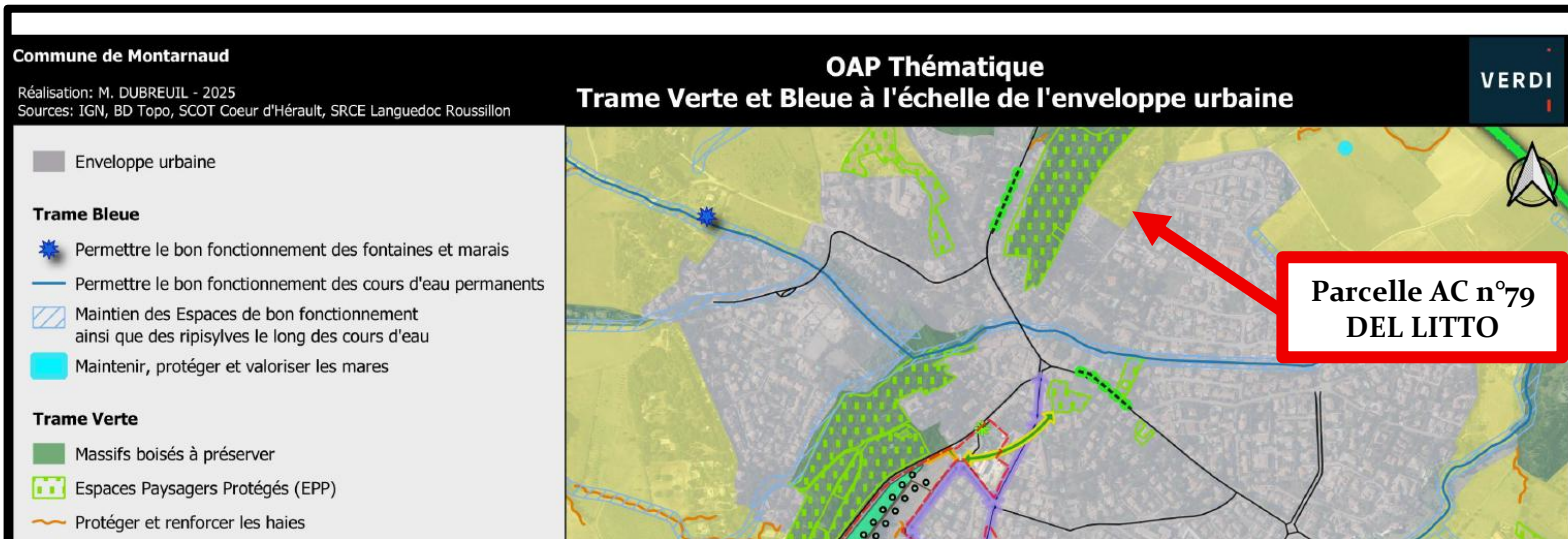


Zone naturelle existante



La parcelle DEL LITTO n'est pas concernée par l'orientation d'aménagement et de programmation de la trame bleu et verte.

En effet, elle se situe, en toute logique et cohérence avec les lieux, en limite de l'espace paysagé protégé identifié :



Elle matérialise, de toute évidence, la limite naturelle entre ledit espace paysager d'une part et la zone urbanisée d'autre part.

Son intégration à la zone urbaine s'inscrit donc parfaitement dans l'axe n°3 du Programme d'aménagement et de développement durable dont un des objectifs est de maintenir et conforter les éléments constitutifs de la trame verte en créant une limite claire entre deux espaces l'un naturel l'autre urbain.

L'intégration d'une zone agricole sur cette parcelle bâtie a pour effet de constituer une dent creuse agricole totalement injustifiée constitutive d'un mitage alors que le PADD prévoit également :

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

Dans cette logique, l'incohérence avec le Plan d'Aménagement et de Développement Durable est manifeste :

Action 1 : 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.

Enfin, il est notablement incohérent d'intégrer la parcelle DELLITTO dans les zones agricoles de la Commune quand la parcelle communale immédiatement accolée, cadastrée section AC

n°59, et dépourvue de toute constructions ou aménagement à ce jour est, quant à elle, intégrée dans les **parties urbanisées**.

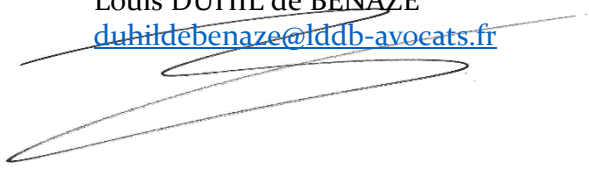
Pour l'ensemble de ces motifs, la famille DEL LITTO vous prie de bien vouloir inviter la Commune de MONTARNAUD à reconsidérer le classement de la parcelle AC n°79 afin de l'intégrer dans les zones urbaines du futur plan local d'urbanisme.

Sachant compter sur votre bienveillante attention,

Je vous prie de croire, Monsieur le commissaire enquêteur, à l'assurance de mes salutations les meilleures et les plus distinguées

Louis DUHIL de BÉNAZÉ

duhildebenaze@lddb-avocats.fr



Pj : jugement TA de Montpellier

Tribunal administratif de Montpellier, 1ère chambre, 20 novembre 2025, n° 2304985

TA Montpellier
Annulation
20 novembre 2025

Sur la décision

Référence : TA Montpellier, 1re ch., 20 nov. 2025, n° 2304985

Juridiction : Tribunal administratif de Montpellier

Numéro : 2304985

Importance : Inédit au recueil Lebon

Type de recours : Excès de pouvoir

Dispositif : Satisfaction partielle

Date de dernière mise à jour : 23 novembre 2025

Sur les parties

Avocat(s) :

 Sylvain ALET

Parties :

société HP Aménagement

Texte intégral

Vu la procédure suivante :

Par une requête et un mémoire, enregistrés le 29 août 2023 et le 6 novembre 2023, la société HP Aménagement, représentée par M^e Alet, demande au tribunal :

1°) d'annuler l'arrêté du 3 juillet 2023 par lequel le maire de la commune de Montarnaud a retiré une décision de non opposition à déclaration préalable et s'est opposé à cette même déclaration préalable pour une division de la parcelle cadastrée section AC n°187;

2°) d'enjoindre au maire de la commune de Montarnaud de délivrer une décision de non-opposition dans le délai d'un mois à compter de la notification du jugement à intervenir;

3°) de mettre à la charge de la commune de Montarnaud la somme de 2000 euros en application de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle soutient que l'arrêté :

est entaché d'une erreur de droit quant au motif tenant à l'insuffisance de la ressource en eau potable fondé sur l'article 4-1AU du règlement du plan local d'urbanisme et l'article L. 111- 11 du code de l'urbanisme ;

est entaché d'une erreur de fait et d'appréciation quant au motif tenant à l'exposition au risque feu de forêt en application de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme;

est entaché d'une erreur de droit quant au motif tenant à l'insuffisance de la voie de desserte existante en application de l'article 6-1-2 des dispositions générales du règlement et de l'article 3 de la zone 1AU de ce même règlement.

Par un mémoire en défense, enregistré le 25 septembre 2023, la commune de Montarnaud, représentée par la Selarl Valette-Berthelsen, conclut au rejet de la requête et à ce que la somme de 2000 euros soit mise à la charge de la société HP Aménagement au titre de l'article L. 761-1 code de justice administrative.

Elle soutient que :

les moyens soulevés ne sont pas fondés;

s'agissant du motif tenant à l'insuffisance du réseau d'eau potable, il pourrait également se fonder sur l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme, en procédant si besoin à une substitution de motif;

s'agissant du motif tenant à l'insuffisance de la voie de desserte, l'arrêté pouvait également se fonder sur l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme.

Vu les autres pièces du dossier.

Vu :

- le code de l'urbanisme;

- le code de justice administrative.

Les parties ont été régulièrement averties du jour de l'audience.

Ont été entendus au cours de l'audience publique :

- le rapport de M. A...;

- les conclusions de M^{me} Gavalda, rapporteure publique;

- les observations de M^e Alet, représentant la société HP Aménagement;

- et les observations de M^e Vidal, représentant la commune de Montarnaud.

Considérant ce qui suit :

Le 9 mars 2023, la société HP Aménagement a déposé un dossier de déclaration préalable auprès des services de la commune de Montarnaud pour une division parcellaire de la parcelle cadastrée section AC n°187 en vue de construire. Par une décision notifiée le 18 avril 2023, le maire de la commune de Montarnaud s'est opposé à cette déclaration préalable. Par un arrêté du 3 juillet 2023, le maire de la commune a procédé au retrait de la décision implicite de non opposition née le 9 avril 2023 et s'est expressément opposé à la déclaration préalable. Par sa requête, la société HP Aménagement demande l'annulation de l'arrêté du 3 juillet 2023.

Sur les conclusions à fin d'annulation :

En premier lieu, aux termes de l'article L. 111-11 du code de l'urbanisme : « Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau (...) sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés. / Lorsqu'un projet fait l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à sa réalisation lorsque les conditions mentionnées au premier alinéa ne sont pas réunies. / (...) ». Il résulte de ces dispositions qu'une division en vue de construire doit être refusée lorsque, d'une part, des travaux d'extension ou de renforcement de la capacité des réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou d'électricité sont nécessaires à la desserte du projet et, d'autre part, que l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés, après avoir, le cas échéant, accompli les diligences appropriées pour recueillir les informations nécessaires à son appréciation.

Aux termes de l'article 4 de la zone 1AU du règlement du plan local d'urbanisme de Montarnaud relatif à la desserte en eau potable : « Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable. Ce dernier doit être de caractéristiques suffisantes. (...) ».

Il est constant que le réseau d'eau potable passe au droit du projet ainsi qu'il en résulte de l'avis du gestionnaire rendu le 29 mars 2023. Si la commune soutient que cet avis est défavorable, celui-ci indique seulement : « avis défavorable sous réserve des volumes disponibles à la CCVH (communauté de communes Vallée de l'Hérault) lors de la délivrance du permis de construire. ». Par ailleurs, si l'insuffisance des volumes d'eau potable disponible peut fonder une opposition de déclaration préalable ou un permis de construire, la commune de Montarnaud ne peut se borner, comme elle le fait, à soutenir être dans l'impossibilité de préciser dans quel délai pourraient être réalisés les travaux permettant d'augmenter la ressource en eau potable sans justifier des informations sur lesquelles elle se base ou des démarches accomplies pour recueillir les indications nécessaires à son appréciation quant à la nature de ces travaux et au délai de réalisation. Par ailleurs, ainsi qu'en justifie la société requérante et contrairement à ce que soutient la commune, la capacité insuffisante du réseau d'eau potable n'a pas été opposée pour 23 autres permis de construire en vue de la construction de logement délivrés au cours de l'année 2023 sur la seule commune de Montarnaud. Enfin, le projet en litige porte seulement sur une division parcellaire en vue de construire, si bien que, ainsi que l'indique le gestionnaire du réseau d'eau potable, la capacité du réseau d'eau est susceptible d'évoluer lors du dépôt ultérieur du permis de construire. Dans ces conditions, le motif tenant à l'insuffisance du réseau d'eau potable, pris en application de l'article L.111-11 du code de l'urbanisme, de l'article 4-1AU du règlement du plan local d'urbanisme ou même de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme comme le sollicite la commune, ne pouvait fonder l'arrêté en litige.

En deuxième lieu, d'une part, aux termes de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme : « « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations ». Il appartient à l'autorité administrative et au juge de l'excès de pouvoir, pour apprécier si les risques d'atteintes à la salubrité ou à la sécurité publique justifient un refus de permis de construire ou l'édiction de prescriptions spéciales, de tenir compte de la probabilité de réalisation de ces risques et de la gravité de leurs conséquences, s'ils se réalisent. L'autorité administrative compétente dispose également, sans jamais y être tenue, de la faculté d'accorder le permis de construire ou de ne pas s'opposer à la déclaration préalable en assortissant sa décision de prescriptions spéciales qui, entraînant des modifications sur des points précis et limités et ne nécessitant pas la présentation d'un nouveau projet, ont pour effet d'assurer la conformité des travaux projetés aux dispositions législatives et réglementaires dont l'administration est chargée d'assurer le respect. Le pétitionnaire auquel est opposée une décision de refus de permis de construire ou d'opposition à déclaration préalable ne peut utilement se prévaloir devant le juge de l'excès de pouvoir de ce que l'autorité administrative compétente aurait dû lui délivrer l'autorisation sollicitée en l'assortissant de prescriptions spéciales.

D'autre part, il résulte des dispositions du code de l'urbanisme que les lotissements, qui constituent des opérations d'aménagement ayant pour but l'implantation de constructions, doivent respecter les règles tendant à la maîtrise de l'occupation des sols édictées par le code de l'urbanisme ou les documents locaux d'urbanisme, même s'ils n'ont pour objet ou pour effet, à un stade où il n'existe pas encore de projet concret de construction, que de permettre le détachement d'un lot d'une unité foncière. Il appartient, en conséquence, à l'autorité compétente de refuser le permis

d'aménager sollicité ou de s'opposer à la déclaration préalable notamment lorsque, compte tenu de ses caractéristiques telles qu'elles ressortent des pièces du dossier qui lui est soumis, un projet de lotissement permet l'implantation de constructions dont la compatibilité avec les règles d'urbanisme ne pourra être ultérieurement assurée lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme requises.

Le deuxième motif d'opposition à déclaration préalable repose sur le risque de feu de forêt auquel est soumis la division parcellaire en litige. Toutefois, il ressort des pièces du dossier que la partie à diviser de la parcelle AC 187 est concernée dans une très grande majorité par un aléa très faible répertorié sur le porter à connaissance d'octobre 2021 et que la zone constructible y est entièrement incluse. Seule la partie en fond de parcelle est concernée par un aléa fort, laquelle est néanmoins majoritairement affectée par une zone non aedificandi si bien que cet espace ne recevra aucune construction. Au demeurant, le projet en litige concerne seulement une division parcellaire et il ne ressort pas des pièces du dossier que le permis de construire à déposer ultérieurement ne pourrait prévoir des dispositifs de nature à réduire ce risque soit dès la demande soit à titre de prescriptions. Par suite, le motif tenant à l'exposition au risque de feu de forêt sur le fondement de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme ne pouvait fonder la décision en litige.

En troisième lieu, aux termes de l'article 6-1-2 des dispositions générales du règlement du plan local d'urbanisme : « 1- Toute construction doit être desservie par une voie publique ou privée existante ou à créer. / 2- Toute voie privée ou publique doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de la protection civile, ainsi que l'enlèvement des ordures ménagères. Notamment, si ces voies se terminent en impasse, elles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules précités puissent faire demi-tour. / 3- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elle supporte ou aux opérations qu'elles doivent desservir. (...) ». Et aux termes de l'article 3 de ce même règlement pour la zone 1AU : « Les voies et passages, publics ou privés, doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de ramassage des déchets, et de brancardage, etc(...) ». / Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. (...) ». Ces dispositions n'ont pas pour objet de définir les conditions de constructibilité des terrains situés en zone 1AU si bien que les voies existantes doivent seulement être adaptées à la nature du projet.

Il ressort des pièces du dossier que le projet est directement desservi par la rue de la Mosson qui est à double sens et si celle-ci ne présente qu'une largeur d'enrobé d'un peu plus de trois mètres, il résulte toutefois des pièces du dossier, et en particulier des photographies produites par la commune, que la rue présente des accotements empruntables pour les véhicules. Au demeurant, le projet ultérieur de construction, n'impliquera qu'un ajout très modéré de circulation sur cette rue ne desservant que de rares maisons d'habitation. Par ailleurs, il ne ressort pas des pièces du dossier que cette voie ne pourrait être empruntée par les véhicules du service départemental d'incendie et de secours. Dans ces conditions, le motif tenant à l'insuffisance de la voie de desserte, pris sur le fondement des articles 6-1-2 et 3-1AU du règlement du plan local d'urbanisme ou le cas échéant sur l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme, ne pouvait fonder la décision en litige.

Il résulte de tout ce qui précède que l'arrêté du 3 juillet 2023 portant opposition à déclaration préalable doit être annulé.

Sur les conclusions à fin d'injonction :

Eu égard à ses motifs d'annulation, l'exécution du présent jugement implique nécessairement que le maire de la commune de Montarnaud délivre à la société HP Aménagement une décision de non-opposition à déclaration préalable. Il y a lieu d'enjoindre au maire d'y procéder dans le délai d'un mois à compter de la notification du présent jugement.

Sur les frais liés au litige :

Les dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative font obstacle à ce que la société HP Aménagement, qui n'a pas la qualité de partie perdante, verse à la commune de Montarnaud la somme qu'elle réclame

au titre des frais exposés et non compris dans les dépens. En revanche, dans les circonstances de l'espèce, il y a lieu de mettre à la charge de la commune de Montarnaud le versement à la société HP Aménagement d'une somme de 1500 euros sur le fondement de ces mêmes dispositions.

DECIDE :

Article 1er : L'arrêté du 3 juillet 2023 par lequel le maire de la commune de Montarnaud a retiré une décision de non opposition à déclaration préalable et s'est opposé à cette même déclaration préalable déposée par la société HP Aménagement pour une division de la parcelle cadastrée section AC n°187 est annulé.

Article 2 : Il y a lieu d'enjoindre au maire de la commune de Montarnaud de délivrer à la société HP Aménagement une décision de non opposition à déclaration préalable pour le projet sollicité, dans le délai d'un mois à compter de la notification du jugement à intervenir.

Article 3 : La commune de Montarnaud versera la somme de 1500 euros à la société HP Aménagement au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Article 4 : Les conclusions présentées par la commune de Montarnaud au titre de l'article L. 761- 1 du code de justice administrative sont rejetées.

Article 5 : La présente décision sera notifiée à la société HP Aménagement et à la commune de Montarnaud.

Délibéré après l'audience du 6 novembre 2025, à laquelle siégeaient :

M^{me} Fabienne Corneloup, présidente,

M^{me} Michelle Couégnat, première conseillère,

M. Nicolas Huchot, premier conseiller.

Rendu public par mise à disposition au greffe le 20 novembre 2025.

Le rapporteur,

N. A...

La présidente,

F. Corneloup

La greffière,

M. B...

La République mande et ordonne au préfet de l'Hérault en ce qui le concerne, ou à tous commissaires de justice à ce requis, en ce qui concerne les voies de droit commun, contre les parties privées, de pourvoir à l'exécution de la présente décision.

Pour expédition conforme,

Montpellier le 20 novembre 2025,

La greffière,

M. B...