

Gignac, 09/03/2026

Mairie de Montarnaud
A l'attention de Monsieur Le maire
80, Avenue Gilbert Senès

34570 MONTARNAUD

Affaire suivie par Audrey JOLLY
NIRéf : L2603_16926

Objet : Observations écrites de la Communauté de Communes de la Vallée de l'Hérault dans le cadre de l'enquête publique sur la révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Montarnaud.

Monsieur le Maire,

Nous avons émis un avis en tant que Personne Publique Associée sur la procédure en cours. En tant que service mutualisé dans l'instruction des autorisations d'urbanisme, service auquel vous adhérez, nous nous permettons de vous formuler quelques remarques sur le règlement permettant de faciliter son application.

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.

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 Territoriale (SCoT). En vue de l'instruction des demandes d'autorisation, nous vous demandons de clarifier cette approche dans l'ensemble du document.

Concernant le **Parc d'Activité de la Tour positionné en zone 3AU**, 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.

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.

Le SD pluvial de la commune de Montarnaud est à annexer au PLU, notamment la « carte des zones inondables des ruisseaux et fossés ».

Enfin, **des approximations et des contradictions** ont été relevées concernant certains points qui mériteraient d'être corrigées :

- Les dispositions de l'article L. 152-4 CU sont à reporter à l'article 3 du titre I du PLU.
- Au niveau de l'article 7 du titre I du PLU, un point est incorrect, le PLU n'est plus « rendu public » mais « opposable aux tiers ».
- Dans le règlement en général, il faut renvoyer au RDDECI « en vigueur » sans citer une version précise. En effet, ce règlement connexe pourrait évoluer indépendamment du PLU.
- Dans la zone UB2 à vocation d'assainissement autonome, assurez-vous que les constructions ne soient pas contraintes de se raccorder à l'assainissement collectif.

Souhaitant que ces éléments soient portés à la connaissance du commissaire enquêteur,

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Maire, à l'assurance de notre considération distinguée.

Le Président

