



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.

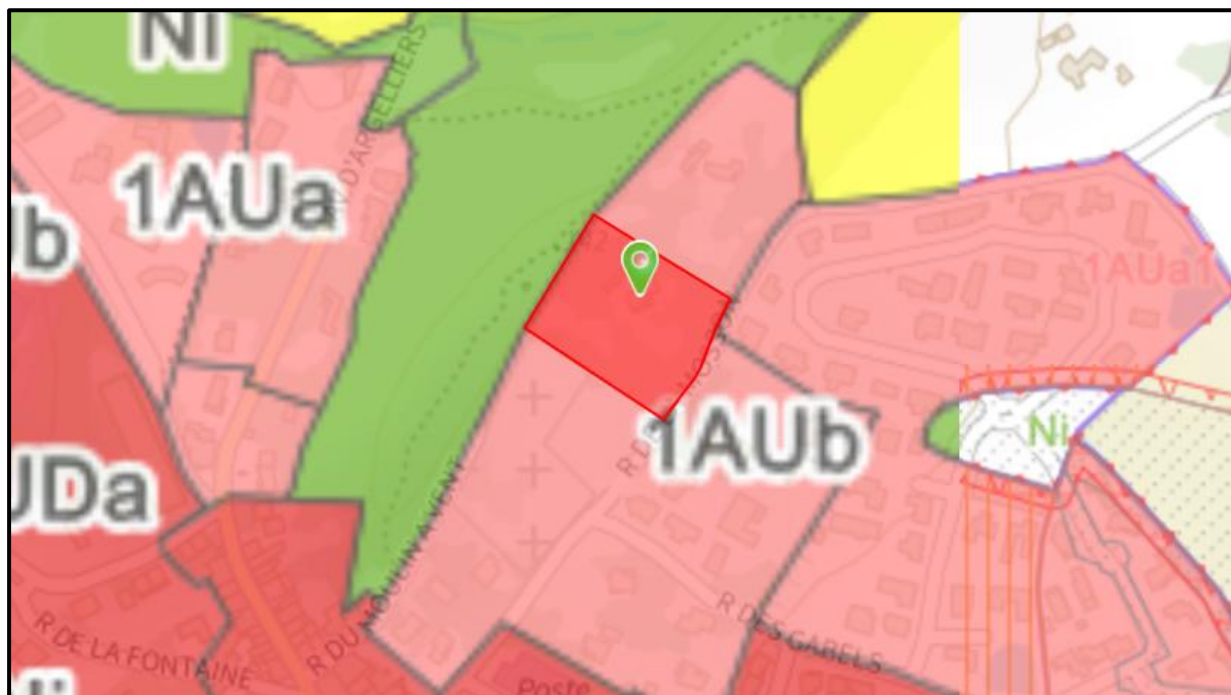
Je vous précise d'ores et déjà que nous souhaiterions pouvoir vous rencontrer pour vous présenter de vive voix les différents éléments qui nous conduisent à contester la pertinence du classement appliqué à la propriété de la famille DEL LITTO.

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.

1. Sur l'erreur de diagnostic du périmètre actuel de l'enveloppe urbanisée

Dans l'état actuel du Plan Local d'urbanisme de la Commune cette parcelle fait l'objet d'un classement en zone 1AUb :



Dans sa version initiale de 2008 inchangée sur ce point, le caractère de cette zone est défini de la sorte par le règlement :

TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Zone 1 AU

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone multisites à vocation d'habitat. Cette zone, non équipée ou insuffisamment équipée, est destinée à l'urbanisation à moyen terme. Cependant, une urbanisation immédiate peut être admise à condition que les réseaux publics soient réalisés ou renforcés en fonction de la demande par la Commune, selon l'échéancier qu'elle aura programmé.

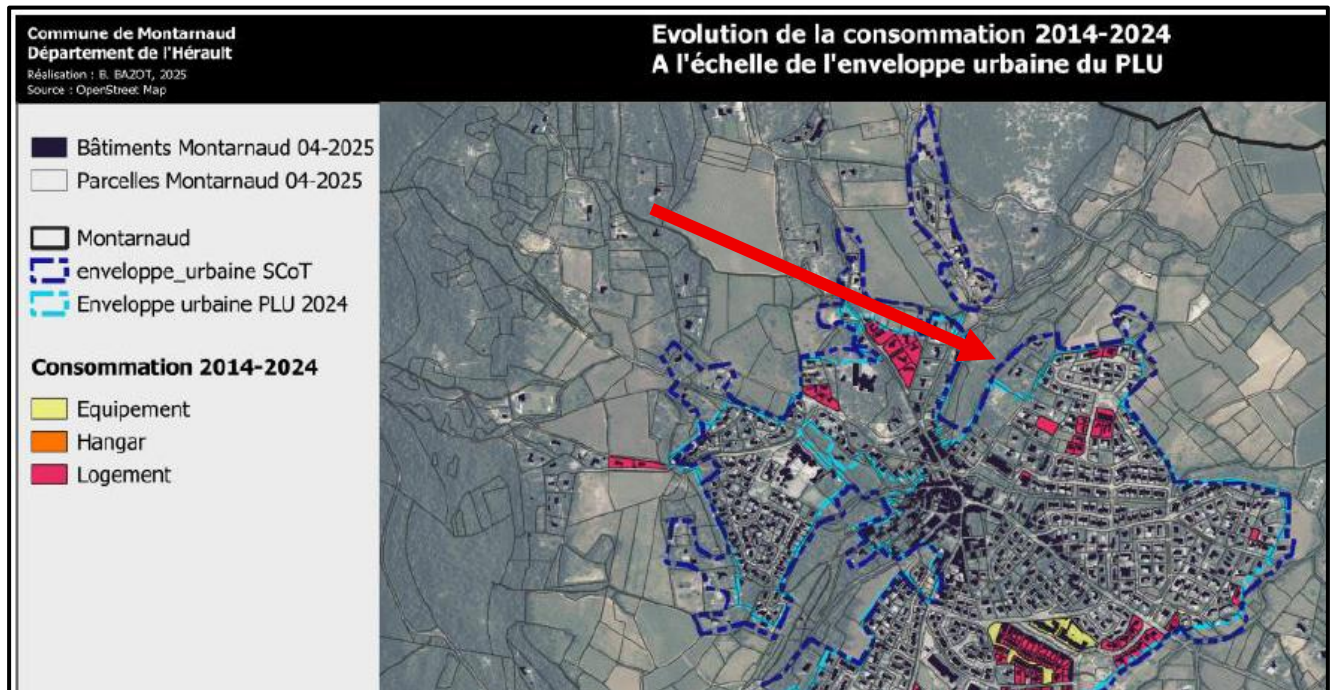
Elle comprend **5 secteurs** : 1 AU-a, 1 AU-b, 1 AU-ba, **1 AU-bb**, 1 AU-c :

Plus précisément, le secteur 1AUb est décrit comme tel :

- 1 AU-b et 1 AU bb : Ces secteurs sont occupés partiellement ou totalement, mais la situation des équipements est telle que l'accroissement de population créée par une restructuration urbaine n'est pas supportable en l'état et demande un renforcement des réseaux.

Entre 2008 et 2014, une importante opération d'aménagement s'est réalisée incluant de l'habitat individuel et collectif permettant de remédier à la problématique de la suffisance des réseaux initialement identifiée.

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 EXZECCO), 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 ;

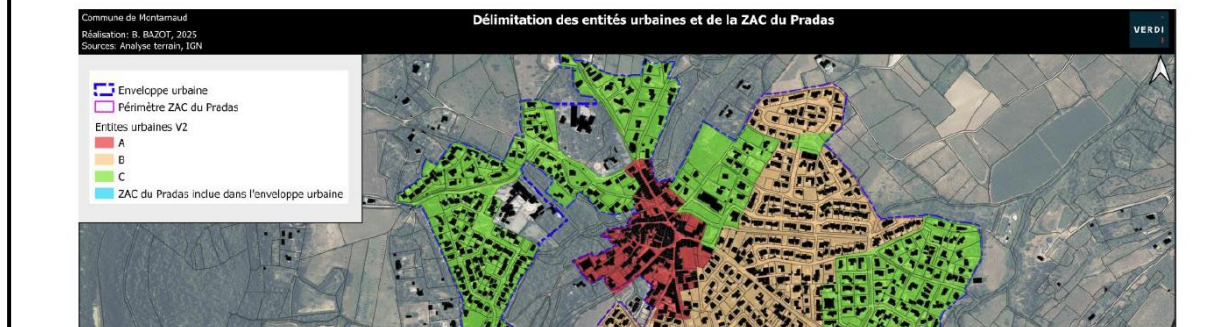
Veiller à limiter la consommation des espaces agricoles et naturels tout en répondant aux besoins en logements, en encourageant l'implantation des formes urbaines tout à la fois plus denses et respectueuses de l'environnement et de la préservation des paysages.

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 :

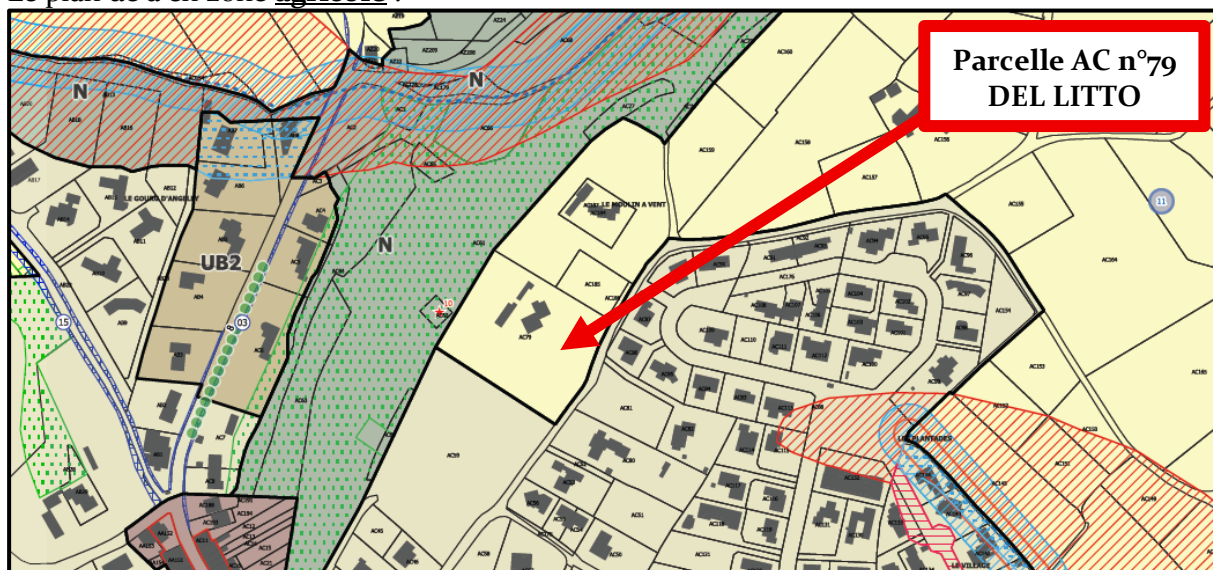
« La circonstance que cette parcelle, déjà classée en zone agricole par le plan d'occupation des sols de la commune, soit actuellement « en état de prairie » ne permet pas par elle-même d'établir, eu égard notamment à son environnement immédiat urbanisé, qu'elle devrait être protégée en raison du potentiel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

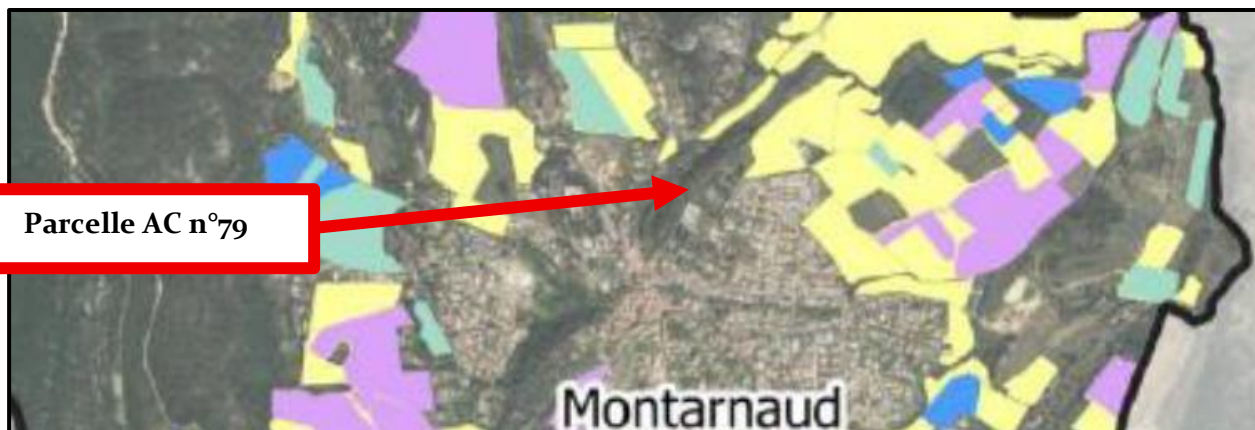
Dans sa décision, la juridiction considère notamment que le projet est suffisamment desservi par les différents réseaux publics.

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.

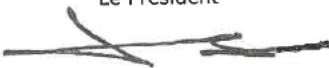
Au vu de l'ensemble de ces observations :

- 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

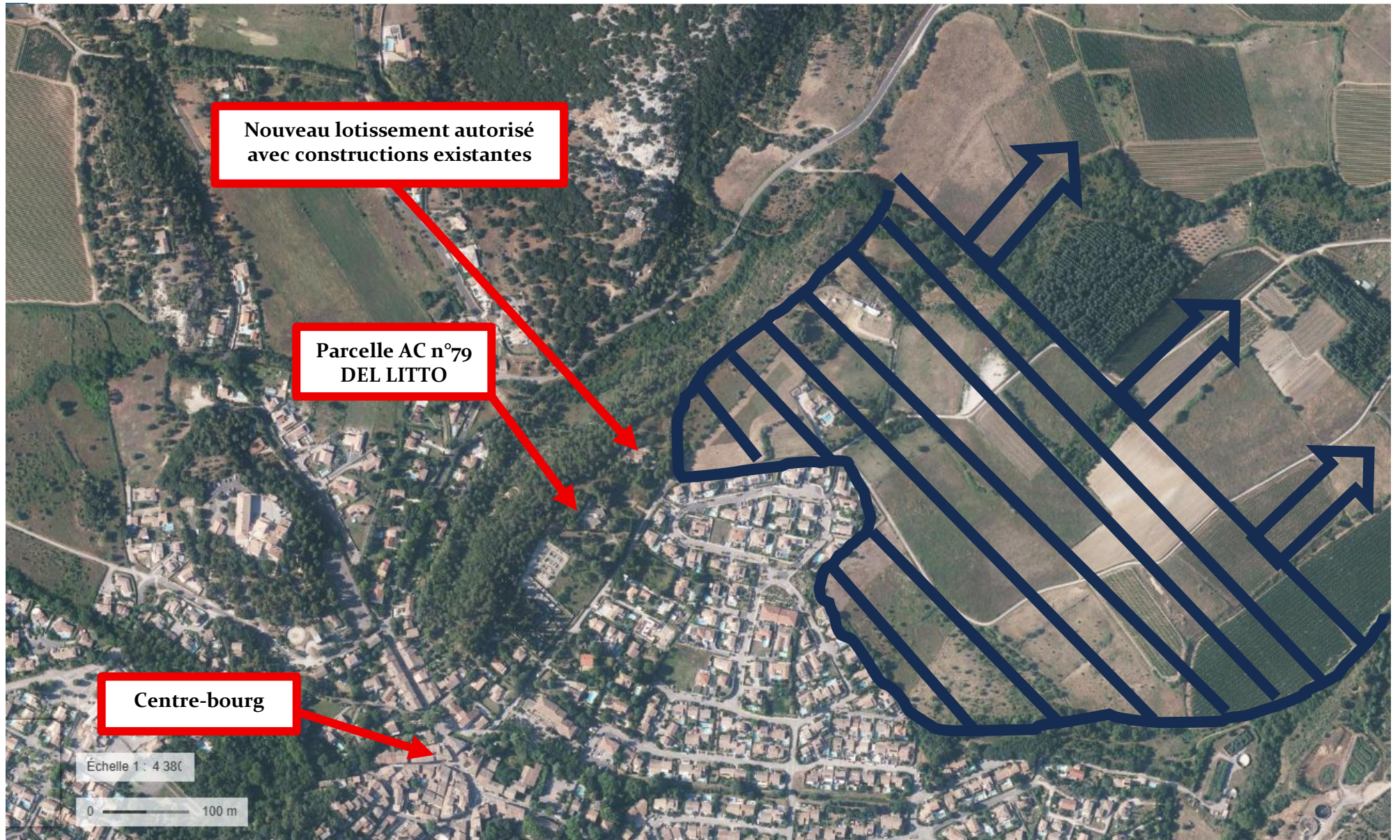
Terrain de Tambourin

La Mosson

Vue inversée vers les zones naturelles et agricoles



Zone agricole existante

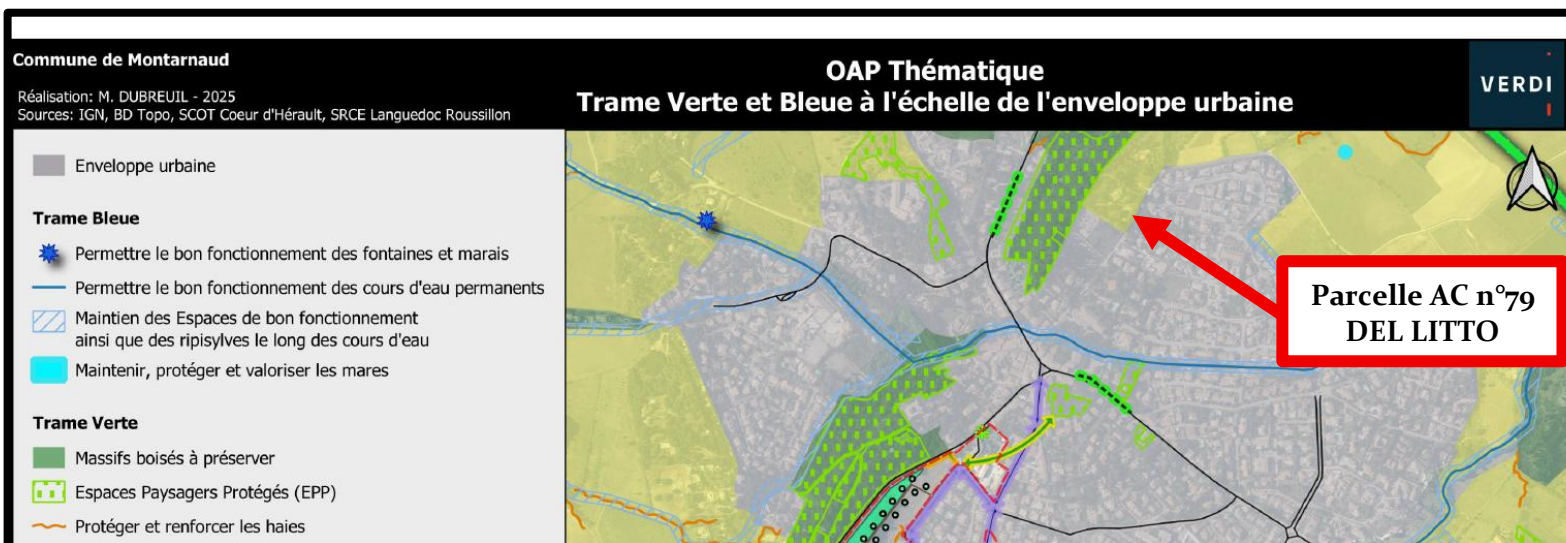


Zone naturelle existante



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