

Commune d'Argelliers

Mairie – 2, Rue du Presbytère – 34380 Argelliers

Tél : 04.67.55.65.75

Contact : mairie@argelliers.fr

www.argelliers.fr



ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

MÉMOIRE EN RÉPONSE
AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES
ET ENQUÊTE PUBLIQUE

-

FAÇON DONT LES AVIS SONT PRIS EN COMPTE
DANS LE PLU APPROUVÉ

Préambule

L'article L153-21 du Code de l'urbanisme prévoit que, à l'issue de l'enquête, le plan local d'urbanisme peut être modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête.

Le présent document a pour objet :

- d'exposer les éléments de réponses aux observations des personnes publiques associées émises sur le projet de PLU arrêté,
- d'exposer les éléments de réponses aux observations du public émises lors de l'enquête publique,
- d'identifier les modifications entreprises dans le PLU approuvé pour tenir compte de ces avis.

Le présent document constitue une annexe à la délibération d'approbation du PLU justifiant les modifications entreprises sur le projet de PLU arrêté.

PARTIE 1 : MÉMOIRE EN RÉPONSE AUX AVIS DES PPA ET PRISE EN COMPTE DANS LE PLU APPROUVÉ

LES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES

Dans le cadre de l'élaboration du PLU, l'ensemble des personnes publiques associées (PPA) mentionnées aux articles L132-7, L132-9, R153-6 et R104-21 du code de l'urbanisme ont été destinataires du dossier en vue de recueillir leur avis sur le projet de PLU arrêté.

Les avis reçus en Mairie sont les suivants :

- Avis de synthèse des services de l'Etat
- Conseil Départemental de l'Hérault
- Syndicat de développement local (SYDEL) du Pays Cœur d'Hérault
- Communauté de Communes de la Vallée de l'Hérault
- Grand Site de France Gorges de l'Hérault
- Chambre d'Agriculture
- Chambre de Métiers et de l'Artisanat
- Commune de Montarnaud
- Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP)
- Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF)
- Mission régionale de l'autorité environnementale (MRAe) Occitanie - absence d'avis.

Le présent mémoire expose les éléments de réponse aux observations des PPA ainsi que les modifications entreprises et identifie les pièces du projet de PLU modifiées.

Seuls les avis et observations appelant des réponses et un positionnement de la part de la commune sont repris dans les développements suivants.

Par application du principe de cohérence générale des documents composant le PLU, la modification d'un document ciblé par une observation peut engendrer la modification d'autres pièces sans que celles-ci soient spécifiquement identifiées dans le tableau suivant. Par exemple, les modifications du règlement graphique entraînent une modification du rapport de présentation (cartes de zonage, tableau des surfaces).

OBSERVATIONS	ÉLÉMENTS DE RÉPONSE & MODIFICATIONS ENTERPRISES	PIÈCES MODIFIÉES
Avis de synthèse des services de l'Etat Date : 20.02.2026 AVIS FAVORABLE avec réserves		
RÉSERVES PRINCIPALES		
1. Justification de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers		
Le rapport de présentation doit être complété par la démonstration de la méthode utilisée pour établir les possibilités de consommation d'ENAF offertes par le SCoT pour la commune, tant pour le volet habitat que pour celui du tourisme	La justification développée dans le RdP volet A est complétée pour le volet « habitat » (chapitre 4.1 Justification des orientations du PADD au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés par le SCoT) et développée pour le volet « économie – tourisme » (chapitre 4.3 Justification des orientations du PADD au regard des dynamiques économiques envisagées sur la commune). Toutefois, la justification précisée ne relève pas d'une méthode particulière mais d'une évaluation menée en concertation avec le SM du SCoT (le SCoT fixant des possibilités de consommation d'ENAF à l'échelle de plusieurs communes).	Rapport de présentation Pièce II-RdPvA
Le PLU doit indiquer que les possibilités de consommation d'espaces étant mobilisées pour la totalité de ce que le SCoT permet à 2040, aucune nouvelle extension ne pourra être prévue ni dans le cadre de ce document, ni entre 2035 et 2040.	Cette information est déjà présente dans le RdP volet A (p. 91 chapitre 4.1 Justification des orientations du PADD au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés par le SCoT). Elle est mentionnée dans d'autres chapitres du RdP.	Rapport de présentation Pièce II-RdPvA
2. Risques		
Dans le règlement d'urbanisme, 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 aux risques et nuisances.		Règlement Pièce III4a-RE
Risque inondation		
Le règlement doit préciser qu'en cas de contradiction entre les règles du PLU et les règles du PPRI, les plus contraignantes s'appliquent.		Règlement Pièce III4a-RE
La légende du règlement graphique doit mentionner que le report de l'emprise du PPRI est		Règlement graphique Pièces III-1, III-2, III-3

indicatif car en cas de divergence, seul le dossier original « papier » de PPRI est opposable.		
Risque Feu de forêt		
Dans le rapport de présentation pour justifier la délimitation et la faisabilité des zones à urbaniser soumises à un aléa feu de forêt, l'étude de risque feu de forêt réalisée en 2023 doit être intégrée au PLU. Il en est de même pour le STECAL de Saugras. Il convient a minima de joindre ces études dans le rapport de présentation.	L'étude de risque réalisée pour le projet de gîtes sur le site de Saugras est intégrée au PLU.	Rapport de présentation Pièce II-RdPvA
Dans le phasage des OAP, la zone à urbaniser du Pigeonnier Sud devra être urbanisée en priorité afin de réduire la vulnérabilité des quartiers et équipements publics situés au Sud du village. Avant ouverture à l'urbanisation, il conviendra d'actualiser et de finaliser l'étude feux de forêt sur toutes les zones à urbaniser. Les aménagements préconisés par l'étude devront être repris dans les OAP.	Un phasage sera précisé dans l'OAP qui fixera l'opération d'ensemble du Pigeonnier en priorité 1. L'actualisation des études « FdF » sera conduite parallèlement à la réalisation des futures OAP sectorielles prévues pour les zones OAU.	OAP Pièce III-5
Il convient de dresser un bilan des équipements de défense existants (voiries, hydrants, ressource 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 doit préciser l'échéancier des travaux.	Une carte des hydrants et moyens de défense est intégrée au diagnostic.	Diagnostic Pièce II-RdPa1
3- Adéquation besoins/ressources et gestion de l'eau potable		
L'ouverture à l'urbanisation des secteurs sera conditionnée à la démonstration de l'adéquation besoins/ressources en lien avec le volume d'eau allouée par la CCGPSL aux trois communes de la CCVH ou par le volume prélevable de la nouvelle ressource.	C'est pourquoi l'ouverture à l'urbanisation des zones OAU est subordonnée à la mise en service préalable d'une ressource en eau potable complémentaire et suffisante pour répondre aux besoins des populations futures.	Sans objet
La mention indiquée dans les annexes sanitaires sur la durée d'application d'une année du moratoire doit être supprimée.		Annexes sanitaires Pièce IV-4
4- Protection du patrimoine		
Règlement des zones UA, UD et A1		
Pour les secteurs situés dans le projet de périmètre délimité des abords de l'église, la possibilité de	En UA, le règlement prévoit déjà que « <i>Les capteurs solaires doivent être positionnés sur des</i>	Sans objet

panneaux solaires dans le centre ancien et son faubourg ne doit être envisagée que dans des cas très spécifiques. Cela est particulièrement vrai dans les secteurs UDa1 et UA lorsque le pan de toiture concerné est situé au cœur d'un îlot bâti, encaissé, non visible depuis la voie publique et hors du champ de visibilité des monuments historiques. (...) Il est nécessaire de veiller à ne pas multiplier les ajouts de matériaux étrangers en toiture afin de préserver l'intégrité matérielle du patrimoine. Le règlement sera adapté en ce sens.	<i>volumes annexes non visibles de l'espace public. »</i> En UDa1 et A1, le règlement interdit les capteurs solaires dans le PDA. Ces dispositions vont déjà dans le sens de la préservation de l'intégrité matérielle du patrimoine.	
Zone A1 Les cônes de vue depuis le belvédère du village vers la plaine doivent être préservés. Il convient d'intégrer ces cônes visuels à maintenir dans la partie réglementaire du PLU, qu'il s'agisse des pièces écrites ou graphiques.	De quels cônes de vue parle-t-on ? La zone A1 est justement définie pour protéger ce cône de vue.	Sans objet
Périmètre dé limité des abords		
Le plan de servitudes doit mentionner les deux périmètres, le périmètre initial (rond de 500 m) et le PDA à titre informatif. La nouvelle servitude sera ensuite intégrée au PLU par mise à jour.	Le PDA a été intégré dans le PLU mais pas sur le plan des SUP car il n'est pas encore applicable.	Plan des SUP Pièce IV-1
AUTRES RESERVES REGLEMENTAIRES ET RECOMMANDATIONS		
Servitudes d'utilité publique		
Liste : il manque la mention de la servitude PT2HL.		Liste des SUP Pièce IV-1
Plan : préciser plus clairement les différents périmètres de captage et les mentionner en préambule des zones du règlement		Règlement et Plan des SUP Pièces III4a et IV-1
PAC Dépôts d'explosifs et de munitions		
Il ne constitue pas une SUP. Il doit être mentionné en annexe du PLU mais pas dans le dossier des SUP.	C'est contradictoire avec la demande de l'Etat sur le PLU de Viols-en-Laval où le dépôt constitue une servitude PM2.	Sans objet
Règlement		
Mentionner dans le préambule que les zones sont soumises aux contraintes des DUP (eau potable notamment)		Règlement Pièce III4a
Zone UD : la sous-destination « lieu de culte » n'est pas réglementée. Préciser si elle est admise ou non.	Erreur matérielle dans le tableau des destinations de la zone UDe. Les lieux de culte ne sont pas autorisés.	Règlement Pièce III4a

Zone A : limiter le nombre d'annexes possibles pour les habitations existantes	L'emprise au sol totale des annexes est déjà limitée dans le règlement (30 m²). La CDPENAF a donné un avis favorable au dispositif réglementaire en considérant que cet encadrement est apte à limiter la consommation foncière ainsi que le risque de mitage et les atteintes à l'environnement et aux paysages. Limiter le nombre d'annexes ne semble pas nécessaire.	Sans objet
Rapport de présentation		
Etat initial de l'environnement :		
A compléter avec un état des lieux plus développé sur les risques, enjeux feu de forêt, PGRI, SLGRI, PAPI, le climat, les nuisances etc et à mettre à jour avec les données les plus récentes		Diagnostic Pièce II-RdPa1
Risque retrait gonflement des argiles : commune exposée à un risque moyen à fort et non nul à modéré.	A noter : La carte d'exposition du territoire au phénomène de retrait-gonflement des argiles a été mise à jour par arrêté du 9 janvier 2026, soit postérieurement à l'arrêt du projet de PLU.	Diagnostic Pièce II-RdPa1
Préciser l'objectif de rendement du SAGE		Diagnostic Pièce II-RdPa1
Mention des masses d'eaux à corriger : - FRDG311 Alluvions de l'Hérault en bon état chimique et état quantitatif médiocre et non mauvais - FRDG510 Formations tertiaires et crétacées du bassin de Béziers-Pézenas en état chimique médiocre et bon état quantitatif		Diagnostic Pièce II-RdPa1
Risque minier et tempête à mentionner		Diagnostic Pièce II-RdPa1
Indicateurs de suivi		
Ajouter des indicateurs de suivi sur la conformité de la station d'épuration (suivi des charges entrantes) et sur le nombre d'assainissements individuels (conformes et non conformes)		Evaluation environnementale Pièce II-RdPvB
Ajouter des indicateurs de suivi qualitatifs et quantitatifs de toutes les eaux de surface, de la ressource en eau (masse d'eau souterraine), suivi des surfaces imperméabilisées et désimperméabilisées		Evaluation environnementale Pièce II-RdPvB

Annexes autres		
Risque radon : ajouter les mesures constructives préventives	Fiche radon intégrée dans les annexes du règlement et renvoi dans le règlement	Règlement et Annexes du règlement Pièces III4a et III4b
Carte aléa feu de forêt : superposer le plan de zonage avec l'aléa feu de forêt		Annexes du règlement Pièce III4b
Recommandation générale		
Relecture d'ensemble des documents du PLU afin de rectifier, amender les erreurs et incohérences	Les erreurs matérielles et les incohérences relevées sont corrigées.	Toutes pièces
	Initialement, il était prévu de conduire une enquête unique PLU/ nouveau zonage pluvial élaboré par la CCVH. Le zonage pluvial n'étant pas prêt, les deux dossiers ont été décorrélés et le zonage pluvial fera l'objet d'une enquête publique ultérieurement. Dès son approbation, il sera annexé au PLU par voie de mise à jour. Dans l'attente, le zonage pluvial de 2016 et son règlement sont annexés au PLU.	Annexes sanitaires Pièce IV-4

OBSERVATIONS	ÉLÉMENTS DE RÉPONSE	PIÈCES DU PLU MODIFIÉES
Conseil Départemental de l'Hérault Date : 05.03.2026 AVIS FAVORABLE avec observations		
Paysages et patrimoine		
Pas de synthèse des enjeux paysagers au sein du diagnostic	Une synthèse des enjeux paysagers est intégrée au sein du diagnostic territorial (RdP A1).	Diagnostic Pièce II-RdPa1
OAP Le Pigeonnier : il est indiqué que les masses boisées existantes en bordure de voie « pourront être préservées ». Une formulation plus prescriptive indiquant qu'elles « devront être préservées, sauf contraintes techniques ou de sécurité dûment justifiées » pourrait utilement renforcer la portée opérationnelle de cette orientation.	L'OAP est précisée dans ce sens.	OAP Pièce III-5
Sport		
Plusieurs itinéraires et sites structurants sont identifiés sur la commune (Passa meridia, GRP Grand Pic Saint-Loup, PR De l'Arnède à Caravette, site d'escalade de Saugras. Leur prise en compte dans le projet d'urbanisme constitue un enjeu de préservation et de valorisation du territoire communal.	Ces éléments sont présentés au sein du diagnostic territorial (RdP A1).	Diagnostic Pièce II-RdPa1
Numérique		
Le PLU peut encadrer l'implantation des antennes-relais, sous réserve que les restrictions soient clairement justifiées dans le rapport de présentation.		Sans objet

OBSERVATIONS	ÉLÉMENTS DE RÉPONSE	PIÈCES DU PLU MODIFIÉES
SYDEL DU PAYS CŒUR D'HERAULT (SCoT) Date : 13.02.2026 AVIS FAVORABLE avec observations		
Rapport de présentation		
En termes de risque incendie : il conviendrait de mettre à jour l'arrêté préfectoral en incluant celui d'avril 2025, celui de 2004 étant devenu obsolète. Les distances par rapport aux voiries sont de 3 mètres de part et d'autre de la chaussée (ou 2 mètres pour les communes à risques émergent).	Page 59 RdPA1 : remplacer par arrêté préfectoral n°DDTM34-2025-04-15800 du 08 avril 2025 C'est bien l'arrêté de 2025 qui est mentionné dans le règlement.	Diagnostic Pièce II-RdPa1
En matière de mobilité, il conviendrait d'ajouter le schéma de mobilité durable du Pays Cœur d'Hérault à la liste des documents supra communaux ainsi qu'une analyse de l'offre de mobilité actuelle sur la commune. Il manque aussi la carte des circulations agricoles.	Le diagnostic est complété avec la référence au schéma de mobilité durable du Pays Cœur d'Hérault. La carte des circulations agricoles n'est pas introduite dans le diagnostic faute d'obtenir les éléments nécessaires.	Diagnostic Pièce II-RdPa1
PADD		
En termes de paysage, il conviendrait d'ajouter la préservation de la trame noire (limitation de la pollution lumineuse liée à l'éclairage public).	L'objectif de préservation de la trame noire (limitation de la pollution lumineuse liée à l'éclairage public) est mentionné dans le PADD. Cet objectif est traduit dans l'OAP.	OAP Pièce III-5
En termes d'activités touristiques, il conviendrait de préciser le projet global de développement (cadre souhaité, échéances, impacts, etc.) notamment concernant la création de nouveaux hébergements mais aussi de circuits de randonnées et de projets d'agrotourisme. Concernant le Domaine de Paillas : le projet reste flou ("éco hôtel associé à la réserve naturelle qui combinera écotourisme et tourisme scientifique et pédagogique") et mériterait également d'être précisé (nombre de chambres, restauration, etc.).	L'objectif d'inscrire la commune dans le projet global de développement touristique du Pays est mentionné dans le PADD. Toutefois, cet objectif n'a pas de traduction réglementaire. Le projet de Paillas est précisé à la lumière des derniers échanges et travaux menés en concertation avec les services de l'État.	PADD Pièce I
Il serait également intéressant de renforcer la prise en compte des enjeux de santé, en faisant notamment référence au bien-vivre ensemble et aux enjeux de cadre de vie en termes de santé mentale.	L'objectif de renforcer la prise en compte des enjeux de santé est mentionné dans le PADD. Toutefois, cet objectif n'a pas de traduction réglementaire.	PADD Pièce I

OAP		
L'OAP prend en compte la question des mobilités durables en établissant une continuité de mobilités actives. Il serait pertinent de valoriser aussi ces cheminements avec une approche patrimoniale voire touristique.	L'OAP est complétée en mentionnant le principe d'une valorisation patrimoniale voire touristique des cheminements doux créés en lisière Sud du village.	OAP Pièce III-5
Règlement		
Il aurait été pertinent d'annexer au règlement du PLU, les guides suivants : -Guide couleurs -Guide sur l'intégration architecturale des projets photovoltaïques	Guide couleurs : insertion du nuancier proposé par la CCVH Guide PV : le guide des capteurs solaires en Languedoc-Roussillon édité par le CAUE est annexé au règlement	Règlement et Annexes du règlement Pièces III4a et III4b

OBSERVATIONS	ÉLÉMENTS DE RÉPONSE	PIÈCES DU PLU MODIFIÉES
Communauté de Communes de la Vallée de l'Hérault (compétente en matière de SCoT) Date : non daté AVIS FAVORABLE avec observations		
Eau et assainissement		
Au vu de l'état actuel de la disponibilité de la ressource en eau au regard des besoins projetés de la commune d'Argelliers, le service des eaux de la CCVH pourra donner des avis favorables à la création de nouveaux logements suite à l'augmentation des capacités de prélèvement.	C'est pourquoi l'ouverture à l'urbanisation de la zone OAU est subordonnée à la mise en service préalable d'une ressource en eau potable complémentaire et suffisante pour répondre aux besoins des populations futures.	Sans objet
La station d'épuration, qui fonctionne correctement, est en capacité d'accueillir la population projetée en 2035. En vue de l'extension future, les parcelles communales F32 et F33 pourraient être repérées comme emplacement réservé.	Les parcelles F32 et F33 appartiennent déjà à la commune	Sans objet
Espaces naturels		
Une intégration de la trame noire permettrait de finaliser la démarche d'intégration des enjeux écologiques dans ce document d'urbanisme. Il est proposé d'intégrer la formulation suivante pour toutes les zones : « Trame noire : Pour lutter contre la pollution lumineuse, il est imposé que tout nouvel éclairage soit orienté vers le bas (selon un cône de 70° par rapport à la verticale), utilise des ampoules basse consommation de teinte chaude et possède une puissance d'éclairage réduite (20 lux). »	Les dispositions proposées ne semblent pas relever du règlement mais sont inscrites dans les OAP	OAP Pièce III-5
Paysages		
Un point d'amélioration pourrait être de prévoir une couleur plus neutre pour les piscines en zone UDa1 et A1.	Couleurs sable et blanc	Règlement Pièce III4a
Déchets ménagers		
Les futurs projets devront se conformer au nouveau schéma de collecte à partir du T4 2026.	Le nouveau schéma de collecte est mentionné dans le diagnostic et les annexes sanitaires	Diagnostic et annexes sanitaires Pièces II-RdPa1 et IV-4

OBSERVATIONS	ÉLÉMENTS DE RÉPONSE	PIÈCES DU PLU MODIFIÉES
Grand Site de France des Gorges de l'Hérault Date : 08.10.2025 Note de préconisation		
Se référer au Plan de paysage du Grand Site dans le rapport de présentation et le PADD.		PADD et Diagnostic Pièces I et II-RdPa1
Zone UDa1 et A1 : Le maintien des piscines, des toitures terrasses et des capteurs solaires en toiture pose question. Préconisations : - Une couleur neutre des piscines pourrait être imposée. - Le modèle de toiture à deux pans constituant l'identité architecturale villageoise, des projets prévoyant des toitures terrasses et étant autorisés par le PLU, en l'état actuel des choses, pourraient être refusés par l'ABF, au motif de l'impact paysager en abord du monument. Les exclure au titre de PLU permettrait une meilleure compréhension de la règle par les administrés. - De même, en zone Uda1 pour les capteurs solaires, deux règles contradictoires pourraient entraîner un flou.	Pour les piscines : Couleurs sable et blanc Pour les toitures terrasses : La préservation de la toiture traditionnelle (pente + tuiles) a été largement prise en compte. Les toitures terrasses sont interdites en zone UA. En zone UD, elles sont limitées à 40 % de la surface de la toiture, sur des volumes annexes en RDC. En zone UDa1, la surface est réduite à 20 %. Les toitures terrasses peuvent correspondre à des attentes contemporaines de confort d'habitat. Le PLU opte pour une limitation des possibilités sans poser une exclusion de principe. Une appréciation du projet au cas par cas par l'ABF se fera ensuite au sein du PDA. Pour les capteurs solaires : Ils sont interdits en zone UDa1 pour préserver la qualité des perspectives depuis le belvédère (éviter les réfléchissements). En UA, ils ne peuvent être apposés que sur des volumes annexes et non visibles de l'espace public. La préservation de la toiture traditionnelle a donc été largement prise en compte. Le PLU opte pour une limitation des possibilités sans poser une exclusion de principe. Une appréciation du projet au cas par cas par l'ABF se fera ensuite au sein du PDA. En tout état de cause, le guide des capteurs solaires du ministère est annexé au règlement du PLU (pour faire suite à l'observation du SCoT).	Règlement Pièce III4a
Les clôtures mur bahut sont maintenues à ce jour en zone A et N. Il aurait pu être privilégié en zone A1 et N1 la proposition de haie vive doublée d'un grillage pour ne pas diviser le paysage agricole et maintenir sa qualité.	En secteurs A, N, Nh et Ns, le règlement prévoit que les clôtures constituées d'une haie vive éventuellement doublée d'un grillage. Dans le règlement de la zone A, la mention « tout mur de clôture ... » concerne les clôtures existantes. Une précision à cet égard s'avère nécessaire. Cette mention est également reportée en zone N.	Règlement Pièce III4a

Des précisions auraient pu être apportées quant au traitement des sols des stationnements.	Un traitement perméable ou semi-perméable est encouragé.	Règlement Pièce III4a
Il pourra être mentionné à l'OAP sectorielle Frange Sud, le maintien d'un linéaire végétal de type garrigues en entrée de village sur la RD27E.	Le principe de maintien d'un linéaire végétal en entrée de village sur la RD27E sera développé dans le cadre de la future OAP sectorielle de la zone à urbaniser du Pigeonnier.	Sans objet A traiter dans future OAP

OBSERVATIONS	ÉLÉMENTS DE RÉPONSE	PIÈCES DU PLU MODIFIÉES
Chambre d'Agriculture de l'Hérault Date : 16.02.2026 AVIS FAVORABLE		
Prise en compte de l'activité agricole		
Le diagnostic aurait pu inclure une cartographie des parcelles en agriculture biologique.		Diagnostic Pièce II-RdPa1
La cartographie de synthèse des bâtiments agricoles et projets aurait pu gagner en clarté en indiquant précisément chaque type de projet pour la catégorie « activité en projet »		Diagnostic Pièce II-RdPa1
Consommation d'espaces et choix d'aménagement		
Je regrette l'absence d'indication dans les OAP concernant la gestion de l'interface entre espace habité et espace agricole sur le secteur de la Luzière, limitrophe d'une parcelle en vigne. Il aurait été d'inclure une zone non aedificandi permettant d'observer la distance de sécurité riverains entre ces deux espaces afin de limiter les conflits d'usage, conformément à la Charte Riverains (arrêté DDTM34-2022-08-13203). Je vous demande donc d'inclure cette interface dans l'OAP.	La largeur de la bande non aedificandi à délimiter dépend du produit phytopharmaceutique utilisé sur la vigne dont nous n'avons pas connaissance ici. Par mesure de précaution, la distance la plus contraignant (20 m) pourrait être retenue. Mais l'application d'une telle largeur ampute la parcelle F498 de la moitié de son potentiel d'urbanisation. La question sera traitée dans l'OAP par renvoi aux distances visées par la Charte et aux adaptations possibles permettant de réduire la bande.	Sans objet A traiter dans future OAP
Constructibilité agricole		
La zone A1 permet des constructions agricoles dans une limite de 300 m². Le rapport de présentation ne justifie pas le choix de ce seuil.	Ce plafond se présente comme un compromis entre les besoins agricoles et les enjeux paysagers. L'objectif est de limiter la volumétrie des bâtiments agricoles pour préserver la qualité des perspectives. Il se base sur un logement maximum de 100 m² d'emprise au sol et des bâtiments agricoles de 200 m².	Rapport de présentation Pièce II-RdPvA
Plusieurs exploitations et bâtiments agricoles existants ou en projet se situent dans le périmètre de la zone A1, ce qui pourrait porter préjudice à leur développement ou leur réalisation.	Les exploitations existantes n'ont pas exprimé de besoin d'agrandissement, à l'exception d'une (parcelle D513). Sur cette parcelle, le bâtiment vient d'être agrandi, pas d'autre besoin exprimé dans le questionnaire agricole.	Sans objet
Le projet agritouristique du Clos Constantin, survenu tardivement par	Le PLU pourra évoluer pour autant que le projet agritouristique est abouti et	Sans objet

rapport au calendrier de l'élaboration du PLU, n'a donc pas pu être intégré au projet. Il serait bien venu que ce projet soit intégré au PLU dans une version ultérieure de celui-ci, par exemple à travers la mise en place d'un STECAL.	qu'il peut satisfaire aux exigences de constitution d'un STECAL. L'autre condition sera qu'il ne bouleverse pas la trajectoire de sobriété foncière fixée par le PADD.	
---	---	--

OBSERVATIONS	ÉLÉMENTS DE RÉPONSE	PIÈCES DU PLU MODIFIÉES
Chambre des Métiers et de l'Artisanat de l'Hérault Date : 15.01.2026 AVIS FAVORABLE		
Sans observations		Sans objet

OBSERVATIONS	ÉLÉMENTS DE RÉPONSE	PIÈCES DU PLU MODIFIÉES
Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine Date : 21.10.2025 AVIS FAVORABLE avec observations		
Se reporter à l'avis de synthèse des services de l'Etat, partie 4 « Protection du patrimoine »		

OBSERVATIONS	ÉLÉMENTS DE RÉPONSE	PIÈCES DU PLU MODIFIÉES
Commune de Montarnaud Date : 12.01.2026 AVIS FAVORABLE		
Sans observations		Sans objet

OBSERVATIONS	ÉLÉMENTS DE RÉPONSE	PIÈCES DU PLU MODIFIÉES
Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) Date : 06.02.2026 AVIS FAVORABLE		
Sans observations		Sans objet

OBSERVATIONS	ÉLÉMENTS DE RÉPONSE	PIÈCES DU PLU MODIFIÉES
Mission régionale d'autorité environnementale (MRAE) Occitanie Date : 03.03.2026 ABSENCE D'AVIS		
Sans observations		Sans objet

PARTIE 2 : MÉMOIRE EN RÉPONSE AUX OBSERVATIONS DU PUBLIC ET PRISE EN COMPTE DANS LE PLU APPROUVÉ

Dans le cadre de l'élaboration du PLU, le projet de PLU arrêté a été l'objet d'une enquête publique conformément à l'article L153-19 du code de l'urbanisme.

Le présent mémoire expose les éléments de réponse aux observations du public ainsi que le positionnement de la commune sur les suites données à ces observations.

OBSERVATIONS	ÉLÉMENTS DE RÉPONSE	PIÈCES DU PLU MODIFIÉES
Observations du public		
M. Porro – Mas des Agrunelles		
Classement en zone A de 6 parcelles classées en zone N au projet de PLU arrêté	Ce secteur situé à l'Ouest du territoire communal s'inscrit au sein d'un massif boisé (Devois du Fraysse) actuellement non cultivé. Les enjeux environnementaux de ce secteur sont soulignés dans le PADD (réservoir de biodiversité, continuité écologique avec les ensembles naturels voisins). Un classement en zone A serait contraire à l'objectif de protection de ce secteur naturel et boisé. Toutefois, afin de répondre aux enjeux de valorisation agro-environnementale du territoire communal (tel que mis en œuvre dans le PLU sur plusieurs secteurs de la commune), la commune propose un classement en zone Np qui permettra de répondre à la demande de création d'installations pastorales. En effet, la zone Np instituée par le projet de PLU autorise les constructions et installations nécessaires à l'exploitation. Concernant les projets agrivoltaïques, ceux-ci sont assimilés à des constructions et installations nécessaires à l'exploitation au sens de l'article L111-27 du Code de l'urbanisme. Ils sont donc autorisés en zone Np. Néanmoins, ces installations devront strictement répondre aux conditions et caractéristiques définies par la réglementation en la matière (art. L314-36 du Code de l'énergie, décret du 9 avril	Règlement graphique Pièce III-1

	2024, arrêté du 5 juillet 2024, ...). En outre, il conviendra de s'assurer qu'elles sont compatibles avec le PAC de l'Etat concernant le risque de feu de forêt annexé au règlement du PLU.	
M. Jallet / Mme Richard-Ferroudji		
Classement en zone constructible de la parcelle F469 (3439 m²), lieu-dit Luzière	La réponse à ces 2 demandes est commune du fait : - des caractéristiques communes des deux parcelles concernées (dentelures en frange de l'urbanisation existante), - de la localisation de ces parcelles en frange Sud du village (Luzière) et donc intégrées dans l'OAP « frange Sud ». Les parcelles concernées sont situées en dehors de l'enveloppe urbaine existante selon la méthode définie dans le rapport de présentation du PLU. Dès lors, leur intégration dans le périmètre de la zone constructible du village constitue une « ouverture à l'urbanisation en extension » et doit donc être comptabilisée comme telle dans le PLU. Cette consommation nouvelle ne saurait être pleinement justifiée au regard : - des objectifs de modération de la consommation « ENAF » tels que fixés dans le PADD et justifiés dans le rapport de présentation, - du respect des dispositions du SCoT (limitation des extensions urbains pour l'habitat et respect d'une densité minimale moyenne de 15 logts/ha pour les extensions prévues). De plus, le classement des parcelles n°F496 et F469 en zone constructible serait contraire aux enjeux et aux objectifs fixés dans l'OAP « frange Sud du village ». Concernant la parcelle n° F496, son classement en zone N repose principalement sur son caractère partiellement inondable (zone de ruissellement) et très densément boisé. L'aléa « feu de forêt » est également très important sur cette parcelle. Rappelons que dans le cadre de la concertation,	PADD Pièce I
Classement en zone constructible totale ou partielle de la parcelle F496 (2949 m²), lieu-dit Luzière		Règlement graphique Pièces III-1, III-2 OAP Pièce III-5

	cette demande a reçu un avis défavorable compte tenu que « <i>son urbanisation risquerait de faire obstacle à un axe majeur d'écoulement des eaux et d'augmenter le risque par effet d'imperméabilisation.</i> » Toutefois, une réponse partielle est proposée : il s'agit de classer en zone UD une partie des deux parcelles concernées : - partie Nord de la parcelle n° F469 sur environ 800 m2 y compris le chemin d'accès, - partie Est de la parcelle n° F496 sur environ 800 m2, en dehors de la zone d'aléa fort RU-FU et à condition que le propriétaire justifie de la possibilité d'accès par les parcelles voisines n°F495 et F7. Au regard des objectifs du PADD en terme de modération de la consommation d'espaces agricoles et naturels, au regard des objectifs du SCoT en terme de consommation d'espace destiné à l'habitat en extension de l'enveloppe urbaine existante, les nouvelles consommations (1 600 m2 au total) sont définies à minima afin de préserver la compatibilité du PLU approuvé avec le PADD d'octobre 2024 et avec le SCoT.	
M. Rouquette		
Classement en zone constructible d'une partie de la parcelle C391 (sur 3500 m2), chemin du Mas de Cournon	La parcelle concernée est située en dehors de l'enveloppe urbaine existante selon la méthode définie dans le rapport de présentation du PLU. Dès lors, son intégration dans le périmètre de la zone constructible du village constitue une « ouverture à l'urbanisation en extension » et doit donc être comptabilisée comme telle dans le PLU. Cette consommation nouvelle ne saurait être pleinement justifiée au regard : - des objectifs de modération de la consommation « ENAF » tels que fixés dans le PADD et justifiés dans le rapport de présentation, - du respect des dispositions du SCoT (limitation des extensions	Réponse négative

	urbains pour l'habitat et respect d'une densité minimale moyenne de 15 logts/ha pour les extensions prévues). Par application de la densité cible du SCOT, un classement d'une partie de la parcelle en zone constructible (sur 3500 m²) induirait la création de 5 habitations supplémentaires, ce qui n'est pas compatible avec les orientations du PADD en matière de développement résidentiel. Cette ouverture à l'urbanisation serait contraire aux objectifs du PLU et exposerait le document à une non-compatibilité avec les orientations du SCOT. Rappelons que dans le cadre de la concertation, cette demande a reçu un avis défavorable compte tenu de la consommation foncière qu'elle induit et qu'elle ne correspond pas au parti général de développement du village vers le Sud. De plus, cette parcelle de plus de 8000 m² au total ne peut être considérée comme une « dent creuse » du fait : - d'un linéaire en limite de la zone naturelle très important (plus de 60 mètres), - de la présence de parcelles bâties riveraines sur seulement 2 des limites séparatives. Enfin, cette parcelle est située en zone d'assainissement non collectif.	
M. Loubet		
Classement en zone constructible de la parcelle G129 (3380 m ²), lieu-dit Cadénèdes	La parcelle concernée est située en dehors de l'enveloppe urbaine existante selon la méthode définie dans le rapport de présentation du PLU. Dès lors, son intégration dans le périmètre de la zone constructible du village constitue une « ouverture à l'urbanisation en extension » et doit donc être comptabilisée comme telle dans le PLU. Cette consommation nouvelle ne saurait être pleinement justifiée au regard : - des objectifs de modération de la consommation « ENAF » tels	Réponse négative

	que fixés dans le PADD et justifiés dans le rapport de présentation, - du respect des dispositions du SCoT (limitation des extensions urbains pour l'habitat et respect d'une densité minimale moyenne de 15 logts/ha pour les extensions prévues). Par application de la densité cible du SCOT, un classement de la parcelle en zone constructible induirait la création de 5 habitations supplémentaires, ce qui n'est pas compatible avec les orientations du PADD en matière de développement résidentiel. Cette ouverture à l'urbanisation serait contraire aux objectifs du PLU et exposerait le document à une non-compatibilité avec les orientations du SCoT. Rappelons que dans le cadre de la concertation, cette demande a reçu un avis défavorable compte tenu de la consommation foncière qu'elle induit et que son ouverture à l'urbanisation ne répond à aucune logique urbaine. Enfin, cette parcelle est située en zone d'assainissement non collectif.	
M. Gros		
Classement en zone constructible de la parcelle F569 (9437 m²), lieu-dit Luzière	La parcelle concernée est située en dehors de l'enveloppe urbaine existante selon la méthode définie dans le rapport de présentation du PLU. Dès lors, son intégration dans le périmètre de la zone constructible du village constituerait une « ouverture à l'urbanisation en extension » et devrait donc être comptabilisée comme telle dans le PLU. Cette consommation nouvelle ne saurait être pleinement justifiée au regard : - des objectifs de modération de la consommation « ENAF » tels que fixés dans le PADD et justifiés dans le rapport de présentation, - du respect des dispositions du SCoT (limitation des extensions urbains pour l'habitat et respect d'une densité minimale moyenne de 15 logts/ha pour les extensions prévues).	Réponse négative

	Un classement de la parcelle en zone constructible serait contraire aux objectifs du PLU concernant la modération de la consommation d'espaces agricoles et naturels et exposerait le document à une non-compatibilité avec les orientations du SCoT. Par application de la densité cible du SCOT, un classement de la parcelle en zone constructible induirait la création de 14 habitations supplémentaires, ce qui n'est pas compatible avec les orientations du PADD en matière de développement résidentiel. Rappelons que dans le cadre de la concertation, cette demande a reçu un avis défavorable compte tenu : - que la parcelle est située en entrée du village, en amont de la première habitation ; d'un point de vue paysager, son urbanisation impacterait substantiellement le caractère rural de l'entrée de village ; - que la parcelle est actuellement occupée par une vigne déclarée au Registre Parcellaire Graphique depuis 10 ans (et reçoit donc des subventions dans le cadre de la PAC), et qu'elle intègre le périmètre de l'AOP Languedoc. Son urbanisation consommerait donc un foncier agricole productif, ce qui n'est pas compatible avec les orientations du PADD.	
Mme Cabassut		
Signale une erreur de localisation du secteur UDa destiné à une guinguette municipale sur la zone de loisirs	A rectifier selon le bon emplacement. La proximité du réseau d'assainissement permet un classement en zone UD.	Règlement graphique Pièces III-1, III-2

Identification des modifications du règlement graphique issues de l'enquête publique



