



# PRÉFET DE L'AUDE

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

## Direction Départementale des Territoires et de la Mer

Carcassonne, le 17 décembre 2025

Service Logement, Aménagement Mer et Territoires  
Unité Territoire Ouest  
Affaire suivie par : Alexis CATIEAU  
04 68 71 76 65  
[alexis.catieau@aude.gouv.fr](mailto:alexis.catieau@aude.gouv.fr)

Monsieur le Maire  
Mairie de MONTRÉAL  
Place du Général Leclerc  
11290 MONTRÉAL

Monsieur le Maire,

Par courrier du 10 novembre 2025, vous avez notifié, conformément à l'article L.153-40 du Code de l'urbanisme, le dossier relatif à la première modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Je vous prie de bien vouloir trouver ci-après les observations formulées par les services de l'État.

### **Sur la nature et l'objet de la procédure :**

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Montréal a été approuvé le 12 décembre 2022.

La modification n°1 vise plusieurs ajustements portant principalement sur :

- la mise en cohérence du recensement des bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination (L.151-11) ;
- la correction et l'actualisation des jardins protégés et espaces boisés classés (L.151-19) ;
- la création d'un sous-secteur Na destiné à accueillir des constructions nécessaires aux exploitations agricoles ;
- l'ajout d'un emplacement réservé pour la création d'une voie douce ;
- la reprogrammation interne des zones à urbaniser des secteurs Mataleno et Peyrounet, accompagnée d'adaptations des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ;
- diverses corrections et clarifications du règlement écrit.

Ces évolutions ne modifient pas les grandes orientations du document, mais comportent des ajustements ayant pour effet de préciser ou rectifier certains éléments du règlement et du règlement graphique.

### **Sur le cadre légal de la procédure :**

Plusieurs points doivent être appréciés au regard des dispositions des articles L.153-31 et L.153-41 du code de l'urbanisme.

Le projet ne remet pas en cause les orientations du Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et ne procède pas à l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux secteurs. De plus, il n'affecte pas substantiellement le contenu des OAP, à l'exception de quelques corrections internes portant sur la desserte et les modalités d'aménagement.

Les corrections apportées aux jardins protégés / Espaces Boisés Classés (EBC), la mise à jour du recensement des bâtiments agricoles et les ajustements du règlement écrit relèvent bien du champ d'une modification de droit commun, sans incidence sur le périmètre du PADD ni sur les équilibres généraux du PLU.

La création du sous-secteur Na, bien que localisée au sein d'une zone N existante, introduit toutefois une évolution de la constructibilité dans un secteur soumis à enjeux environnementaux (notamment la Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type 1 des « Gravières et plaines de Bram »). Ce point est analysé plus loin.

### **Sur le fond de la modification :**

#### 1. Bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination (L.151-11) :

La mise en cohérence entre le repérage issu de l'ancienne Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP) et celui du PLU permet de sécuriser l'instruction future des changements de destination. Le recensement initial était lacunaire et la nouvelle lecture identifie 99 bâtiments.

L'ajout de l'atlas photographique est pertinent et améliore la lisibilité du dispositif. Il conviendra toutefois de s'assurer que chaque bâtiment est localisé de manière univoque (planche, photo, référence cadastrale).

Ces ajustements n'ont pas d'incidence réelle sur l'activité agricole, dès lors qu'ils ne concernent que du bâti existant sans fonction productive avérée.

#### 2. Jardins protégés et Espaces Boisés Classés (L.151-19) :

Les suppressions effectuées corrigent des situations inadaptées (parcelles construites, autorisations en cours de validité, erreurs de classement). Les protections ajoutées aboutissent à un bilan global positif d'environ 6 000 m<sup>2</sup>.

L'ajout de deux parcelles agricoles 1078 et 1079 de 1 770 m<sup>2</sup> actuellement en culture de tournesols mérite d'être éclaircie quant à la justification et le devenir souhaité de ces parcelles.

L'approche retenue est proportionnée et cohérente avec les objectifs du PLU.

#### 3. Création d'un sous-secteur Na dans la zone N :

La création d'un sous-secteur Na vise à autoriser des constructions nécessaires aux exploitations agricoles dans deux secteurs aujourd'hui soumis aux règles strictes de la zone N.

Cette évolution modifie les conditions de constructibilité du secteur et introduit de nouvelles possibilités d'implantation en limite de voies (retrait ramené à 3 mètres).

Une part de l'emprise concernée se situe en ZNIEFF de type 1 (« Gravières et plaines de Bram »), ce qui impose une justification renforcée. **Une attention particulière sera à porter sur les points suivants :**

- la nécessité d'ouvrir ce secteur à l'accueil de bâtiments agricoles ;
- la compatibilité de ces implantations avec les enjeux environnementaux identifiés ;
- les mesures d'intégration paysagère garantissant la maîtrise de l'impact volumétrique.

#### 4. Emplacement réservé n°14 :

L'ajout d'un emplacement réservé destiné à un cheminement doux constitue un équipement d'intérêt communal. Sa localisation en zone inondable n'est pas incompatible avec la fonction envisagée, **sous réserve de ne pas créer d'obstacle à l'écoulement des eaux.**

L'évolution est justifiée et ne remet pas en cause les équilibres du PLU.

**La parcelle est cependant une terre agricole déclarée à la Politique Agricole Commune (PAC), contrairement aux éléments du dossier.**

## 5. Reprogrammation des secteurs à urbaniser (Mataleno et Peyrounet) :

La commune procède à une clarification interne de la structuration des zones 1AU, sans modification des capacités globales d'urbanisation, qui demeurent de 28 151 m<sup>2</sup> pour Mataleno et 6 882 m<sup>2</sup> pour Peyrounet.

**Par souci de lisibilité, le secteur initialement identifié comme 1AU3 pourrait être renommé 1AU2, ce qui permettrait une numérotation continue et cohérente à l'échelle du document.**

### 5.1. Secteur de Mataleno :

Les modifications apportées consistent principalement en :

- une reprise précise du périmètre du secteur 1AU afin de mieux distinguer les sous-secteurs internes et les limites avec les zones naturelles et agricoles ;
- une modification du contenu de l'OAP, notamment par la reformulation des principes d'aménagement (organisation des accès, gestion des espaces publics, insertion du bâti) ;
- l'ajustement de certaines prescriptions relatives aux modes de déplacement.

Ces évolutions restent formelles et ne modifient ni la capacité d'accueil ni l'économie générale de l'OAP.

**Il est observé que le document transmis concernant les OAP ne modifie rien concernant le secteur Mataleno, contrairement à ce qu'indique la notice de présentation. La carte divisant les zones 1AU1 et 1AU2 n'a pas été mise à jour, et aucune modification de texte n'a été apportée.**

### 5.2. Secteur de Peyrounet :

Pour ce secteur, les mises à jour portent sur :

- une fusion des zones 1AU1 et 1AU2, pour que les deux zones puissent se faire séparément ou ensemble. La réalisation de la seconde phase de 3 499 m<sup>2</sup> n'est plus conditionnée à la réalisation de 80 % de l'aménagement de la première, et pourra être faite en même temps ;
- une mise à jour du contenu de l'OAP, retirant la volonté d'aménagement de liaisons douces sur les voies routières (partage de la voirie par différents modes de déplacement) et de gestion des eaux pluviales par la limitation de l'imperméabilisation des sols, la création de noues au niveau des infrastructures et la plantation d'arbres. Cette notion de suppression des circulations douces a également été opérée sur le secteur Peyrounet sud.

**L'État invite la commune à réexaminer les modifications apportées aux OAP concernant la gestion des eaux pluviales à la parcelle et le développement des mobilités douces. Ces ajustements, s'ils ne sont pas suffisamment motivés, pourraient en effet apparaître comme un affaiblissement des orientations politiques fortes initialement établies dans le PADD en faveur de la protection environnementale et du maillage des cheminements doux.**

## 6. Adaptations du règlement écrit :

Les clarifications apportées aux articles 2 et 3, les règles nouvelles relatives à l'Isolation Thermique par l'Extérieur (ITE) et l'assouplissement du stationnement en zone UA constituent des ajustements de nature technique visant à améliorer l'instruction des autorisations.

Ces évolutions ne modifient pas les équilibres du document et demeurent cohérentes avec la procédure engagée.

## **Avis de l'État :**

Au regard de ce qui précède :

- les ajustements portant sur le repérage des bâtiments agricoles, les protections L.151-19, l'emplacement réservé n°14 et les corrections du règlement écrit relèvent du champ d'une modification de droit commun et peuvent être regardés favorablement ;
- en revanche :
  - des incohérences sont relevées dans les documents et doivent être corrigées ;
  - l'ajout de deux parcelles agricoles actuellement en culture de tournesols mérite d'être éclaircie quant à la justification et le devenir souhaité de ces parcelles ;
  - la modification des OAP et du règlement écrit concernant les mobilités douces et la gestion des eaux pluviales peut apparaître comme un affaiblissement des orientations politiques fortes initialement établies dans le PADD en faveur de la protection environnementale et du maillage des cheminements doux. La commune est invitée à justifier ces modifications.

La modification n°1 du PLU pourra être conduite à son terme dans des conditions satisfaisantes sous réserve de la prise en compte de ces observations.

En conséquence, j'émetts un avis réservé sur le projet de modification du PLU.

Je vous prie de bien vouloir agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

**La Cheffe du Service Logement, Aménagement,  
Mer et Territoires,**



**Ghislaine BRODIEZ**