

Dossier d'enquête publique

Objet :

**Modification N°3 du Plan Local d'urbanisme
(modification de droit commun)
de la Commune de Montady**



P3 - Réponses du maître d'ouvrage aux avis émis

Compétence PLU



Commune de Montady
Hôtel de ville
3 Avenue des Platanes
34310 MONTADY

Maîtrise d'ouvrage



Syndicat Mixte du PRAE Pierre-Paul Riquet
201 avenue de la Pompignane
34064 MONTPELLIER CEDEX 2

Procédure d'urbanisme



BETU Urbanisme & Aménagements
58 allée John Boland
34 500 BEZIERS

Procédure de modification n°3 du PLU de Montady

Tableaux présentant les réponses apportées par la Commune de Montady aux avis des Personnes Publiques Associées à la procédure d'urbanisme

CONTEXTE DE LA CONSULTATION

Concertation Personnes Publiques Associées à la procédure d'urbanisme (PPA)

Notification aux PPA

Conformément à l'article L. 153-40 du Code de l'urbanisme, la procédure d'urbanisme a été soumise pour avis aux Personnes Publiques Associées à la procédure (PPA) suivantes :

- La préfecture de l'Hérault,
- La sous-préfecture de Béziers,
- Le Département de l'Hérault, service aménagement du territoire,
- La Région Occitanie,
- La Direction Départementale des Territoires et de la Mer de l'Hérault (DDTM34), Service Aménagement du Territoire Ouest,
- La Chambre de Commerce et d'Industrie de l'Hérault,
- La Chambre d'Agriculture de l'Hérault,
- La Chambre des Métiers et de l'Artisanat de l'Hérault,
- Le Syndicat mixte du SCoT du Biterrois,
- La Communauté de Communes La Domitienne

La Commune a saisi les PPA le 2 juillet 2024 par le biais d'un mail et d'un courrier RAR avec le lien de téléchargement des pièces de la procédure d'urbanisme.

Avis émis par courriers ou mail

Dans le cadre de la présente procédure de modification du PLU les PPA suivantes ont émis un avis par courrier :

- La Chambre d'Agriculture de l'Hérault,
- Le Département de l'Hérault, Service aménagement du territoire,

Dans le cadre de la présente procédure de modification du PLU la PPA suivante a émis un avis par courriel :

- Le Syndicat Mixte du SCoT du Biterrois. Il a transmis le 10 juillet 2024 par mail un avis qui précise que « Cette procédure de modification ne va pas à l'encontre des objectifs du SCoT ».

Dans le cadre de la présente procédure de modification du PLU la PPA suivante a émis un avis par délibération :

- La Communauté de Communes La Domitienne

Autre consultation

L'autorité environnementale dans le cadre d'un examen au cas par cas dit «ad hoc»

La présente procédure d'urbanisme n'entre pas dans le champ de l'évaluation environnementale systématique ni de l'exonération systématique mais d'un examen au «cas par cas ad hoc». En application du troisième alinéa de l'article R.122-12 du Code de l'urbanisme, le projet de modification du PLU a donc fait l'objet d'une procédure d'examen au cas par cas.

La Commune de Montady, en tant que «personne publique responsable» compétente en matière de PLU, a saisi le 13 juin 2024 la MRAe (la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale) dans le cadre d'une procédure d'examen au cas par cas ad hoc. Dans ce cas, la MRAe doit émettre un avis conforme afin de confirmer ou infirmer la proposition qui lui a été adressée de dispenser d'évaluation environnementale le document d'urbanisme.

La MRAe a émis le 5 août 2024 un avis conforme de dispense d'évaluation environnementale sur la modification n°3 du PLU de Montady.

La Direction Mission Régionale d'Autorité environnementale de la Région Occitanie (MRAe), en tant qu'autorité environnementale, a en effet estimé que, au regard,

- de l'objet de la procédure,
- de l'absence d'incidence notable sur la biodiversité, le paysage, l'eau et les milieux aquatiques,
- de la prise en compte des risques,

une dispense d'évaluation environnementale est justifiée.

Cette décision de dispense d'évaluation environnementale constitue la pièce annexe P4 de l'enquête publique.

TABLE DES MATIÈRES

Contexte de la consultation	1
<i>Concertation Personnes Publiques Associées à la procédure d'urbanisme (PPA)</i>	1
<i>Autre consultation</i>	2
Réponses à l'avis de la Chambre d'agriculture de l'Hérault	3
Réponses à l'avis du Syndicat mixte du SCoT du Biterrois	4
Réponses à l'avis du Département de l'Hérault	5
Réponses à l'avis de la Communauté de communes La Domitienne	6
Réponses à l'avis de la DDTM34	7

RÉPONSES À L'AVIS DE LA CHAMBRE D'AGRICULTURE DE L'HÉRAULT

Avis favorable émis par courrier le 8 juillet 2024

Observations de la personne publique associée	Réponses - Prise en compte des remarques	Pièces à modifier
<p>Par mail du 28 juin 2024, vous avez notifié à la Chambre d'agriculture le projet de 6me modification de votre PLU. La Chambre d'agriculture est consultée au titre des articles L. 153-16 du Code de l'Urbanisme et L. 112-3 du Code Rural.</p> <p>Le projet de modification consiste à :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Adapter l'OAP en vigueur sur le parc d'activités économiques « Pierre Paul Riquet » pour renforcer les mesures d'intégration paysagères, - Adapter le règlement graphique de la zone AUE, - Faire évoluer le règlement écrit de cette même zone. <p>Ainsi, après examen du dossier, je n'ai aucune remarque..</p>	<p>sans objet</p>	<p>aucune</p>

RÉPONSES À L'AVIS DU SYNDICAT MIXTE DU SCOT DU BITERROIS

Avis favorable émis par courriel le 10 juillet 2024

Observations de la personne publique associée	Réponses - Prise en compte des remarques	Pièces à modifier
<p><i>Le SCoT intègre de nombreux objectifs en faveur du développement économique, notamment tourné autour de l'industrie et de l'innovation, et identifie ce PAE comme site d'implantation prioritaire pour ces activités (objectif B1.3 du DOO).</i></p> <p><i>Par ailleurs, la stratégie de développement économique demandée par le SCoT à l'EPCI (Objectifs B1.2 du DOO) afin de ventiler l'enveloppe foncière à horizon 2040 a bien été réalisée par sa délibération numéro 2023/155 et identifie ce PAE.</i></p> <p><i>Il est également bien noté les efforts réalisés afin de limiter les impacts de cette augmentation de hauteur.</i></p> <p>Cette procédure de modification ne va pas à l'encontre des objectifs du SCoT..</p>	<p>sans objet</p>	<p>aucune</p>

RÉPONSES À L'AVIS DU DÉPARTEMENT DE L'HÉRAULT

Avis favorable émis par courrier le 2 septembre 2024

Observations de la personne publique associée	Réponses - Prise en compte des remarques	Pièces à modifier
<p>Conformément à l'article L 153-40 du Code de l'urbanisme, vous avez sollicité par courrier du 27 juin 2024, l'avis du Conseil départemental de l'Hérault, sur le projet de modification du PLU de la commune de Colombiers, relatif au Parc d'Activités Economiques (PAE) Paul Riquet.</p> <p>Après l'analyse des documents transmis et la consultation du réseau des experts départementaux, nous portons à votre connaissance les observations suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - le carrefour de la RD11 avec le chemin de Bonne Vigne présente une certaine dangerosité dans sa configuration actuelle. Aucun accès ne pourra s'effectuer par ce chemin, celui-ci ne pouvant servir qu'aux propriétés riveraines existantes actuellement ; - une étude de sécurisation de la RD11 entre la sortie de Béziers et l'entrée de Montady est en cours. Des contre-allées seront réalisées afin de supprimer les carrefours de la RD11 avec les voies communales et chemins ruraux qui la traversent. <p>Pour toute précision à ce sujet, le service prospective et urbanisme se tient à votre disposition.</p> <p>En conclusion, au titre des compétences obligatoires du Département, nous émettons un avis favorable au projet de modification du PLU de la commune de Colombiers...</p>	<p>sans objet</p>	<p>aucune</p>

RÉPONSES À L'AVIS DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES LA DOMITIENNE

Avis favorable émis par délibération du conseil communautaire le 10 septembre 2024

Observations de la personne publique associée	Réponses - Prise en compte des remarques	Pièces à modifier
<p>« Vu la demande d'avis de la Commune de Montady reçue le 2 juillet 2024 avec le dossier relatif à la modification n°3 du PLU ;</p> <p>Considérant que la modification n 3 du Plan Local d'Urbanisme concerne l'évolution du règlement écrit de la zone AUe3 pour, en adéquation avec les besoins des entreprises ciblées et les enjeux paysagers du secteur:</p> <ul style="list-style-type: none"> • porter à 15 m la règle de hauteur maximale des constructions sur les lots équipés d'une installation terminale embranchée (à la voie ferrée), • renforcer, en contrepartie de l'accroissement de hauteur, les mesures d'insertion paysagère (cf. Annexe présentant un extrait de la page 39 du rapport de présentation); <p>Considérant que, conformément à l'article L.153-40 du Code de l'urbanisme, la commune de Montady sollicite l'avis de la Communauté de communes La Domitienne avant mise à disposition du public;</p> <p>Sur le rapport et l'exposé de monsieur Alain CARALP, Président, Après en avoir délibéré,</p> <p>Sur 13 membres présents ou représentés au moment du vote, A l'unanimité,</p> <p>ÉMET un avis favorable à la modification n° 3 du PLU de Montady.»</p>	<p>sans objet</p>	<p>aucune</p>

RÉPONSES À L'AVIS DE LA DDTM34

Avis favorable émis par courrier du 8 octobre 2024

Observations de la personne publique associée	Réponses - Prise en compte des remarques	Pièces à modifier
<p>« Cette procédure appelle les observations suivantes.</p> <p><i>En ce qui concerne la procédure, comme précisé supra, la ZAC Pierre-Paul Riquet a été créée par arrêté préfectoral à l'initiative de l'ex-région Languedoc-Roussillon en 2015. Ce projet a fait l'objet de la création d'un syndicat mixte en 2013, composé de l'ex-région Languedoc-Roussillon et de la communauté de communes « La Domitienne », et qui est compétent pour réaliser l'opération d'aménagement du parc régional. L'article L 153-39 du code de l'urbanisme stipule que: «Lorsque le projet de modification a pour: objet ou pour effet de modifier les règles d'urbanisme applicables à l'intérieur d'un périmètre de zone d'aménagement concerté créée à l'initiative d'une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune, l'avis de cette personne publique est requis préalablement à l'approbation du plan local d'urbanisme modifié. Lorsque la zone d'aménagement concerté a été créée à l'initiative d'un établissement public de coopération intercommunale, cette approbation ne peut intervenir qu'après avis favorable de cet établissement public ».</i></p> <p><i>Des précisions sont à apporter sur ce point dans la procédure de modification.»</i></p>	<p>Concernant la procédure</p> <p>L'article L.153-39 précise :</p> <p><i>«Lorsque le projet de modification a pour objet ou pour effet de modifier les règles d'urbanisme applicables à l'intérieur d'un périmètre de zone d'aménagement concerté créée à l'initiative d'une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune, l'avis de cette personne publique est requis préalablement à l'approbation du plan local d'urbanisme modifié.</i></p> <p><i>Lorsque la zone d'aménagement concerté a été créée à l'initiative d'un établissement public de coopération intercommunale, cette approbation ne peut intervenir qu'après avis favorable de cet établissement public.»</i></p> <p>Établissement public de coopération, le syndicat mixte du parc régional d'activités économiques Pierre-Paul Riquet regroupe 2 membres, deux personnes publiques : la CC La Domitienne qui s'est prononcée en faveur de la procédure. Et la Région Occitanie qui a été sollicitée mais n'a pas émis d'avis puisque, tout comme le Syndicat mixte et la CC La Domitienne, elle est à l'initiative de cette procédure d'urbanisme et est associée à toute les étapes de la présente modification du PLU.</p> <p>Le Syndicat mixte, en tant que structure représentant ces deux collectivités, va donc émettre un avis favorable à la procédure et ceci avant l'approbation du dossier de modification du PLU en Conseil Municipal de notre commune.</p> <p>Des précisions à ce sujet seront apportées dans le rapport de présentation de la modification du PLU avant approbation.</p>	<p>Pièce 1 : rapport de présentation</p>

Observations de la personne publique associée	Réponses - Prise en compte des remarques	Pièces à modifier
<p><u>En ce qui concerne la prise en compte des enjeux environnementaux et paysagers</u>, le PRAE Pierre Paul Riquet se situe dans la zone sensible et d'influence du Canal du Midi, à proximité de deux sites classés (Canal du Midi et Etang de Montady) et des abords de plusieurs monuments historiques (Oppidum d'Ensérune, Tour de Montady, château de la Tour et son parc). Par ailleurs, la CC la Domitienne est engagée dans une démarche Opération Grand Site de France Canal du Midi.</p> <p>En liaison avec de nouveaux usages industriels, un des objets de la modification du PLU prévoit une augmentation de 50 % de la hauteur des bâtiments, portée à 15 m au lieu de 10 m. Des mesures compensatoires sont annoncées dans les courriers : « Afin de préserver les paysages, cette disposition s'accompagne de mesures renforcées d'insertion paysagère notamment par des plantations afin de former un rideau végétal ».</p> <p>En page 115 du règlement écrit du PLU, il est indiqué : « En limite sud et est du Parc d'activités économiques, une haie arborée dense créant un rideau végétal devra être réalisée dans les lots sur une emprise de 5 m. Des écrans visuels seront créés avec des végétaux permettront de dissimuler les bâtiments depuis l'oppidum d'Ensérune et depuis le canal du Midi. Pour ce faire, sur une base d'arbustes à fort développement, des haies d'arbres de première grandeur seront installés. Il y aura 2/3 de végétaux persistants. L'ensemble devra constituer à terme une véritable masse boisée. »</p> <p>Il est rappelé que l'insertion paysagère ne consiste pas seulement à réaliser un écran végétal pour masquer des bâtiments. C'est à la fois l'implantation des bâtiments, leur qualité architecturale, et le soin apporté au traitement de leurs abords qui contribuent à une insertion paysagère réussie.</p> <p>Ceci doit s'évaluer à la fois par des vues proches mais aussi, et particulièrement dans ces dossiers, par des vues éloignées. En effet, cette augmentation de la hauteur de 50% des bâtiments conduit à s'interroger sur leur nouvelle perception dans le grand paysage depuis les points hauts environnants que sont la tour de Montady (MH) et l'Oppidum d'Ensérune (MH).</p> <p>Depuis l'Oppidum vers le projet, la vue porte très loin au-dessus de l'étang de Montady (site classé), entièrement plat. L'Oppidum d'Ensérune bénéficie via le Centre des Monuments Nationaux d'importants investissements de l'État depuis quelques années. De très larges paysages sont perçus depuis le belvédère que constitue l'Oppidum.</p>	<p><u>En ce qui concerne la prise en compte des enjeux environnementaux et paysagers</u></p> <p>L'étude paysagère produite permet de vérifier que l'évolution de la règle de hauteur n'impactera notablement à terme ni le grand paysage, ni un site ou un monuments inscrit ou classé, ni un site remarquable, ni un point de vue offrant des panoramas sur les vues lointaines.</p> <p>Le projet prévoit de renforcer les plantations avec des essences plus hautes (15 m) afin de constituer à terme un rideau végétal masquant les constructions.</p> <p>Le PLU retranscrit au travers de la présente procédure, à la fois dans l'OAP produite et dans le règlement graphique le maintien et le renforcement des structures végétales à enjeux de paysage.</p> <p>Il sera également imposé aux constructeurs des lots concernés la pose d'un bardage métallique de couleurs RAL 7002 ou RAL 7003 ou d'un bardage en bois naturel non traité pour les façades sud et est des bâtiments. Les couleurs retenues et celles du bois non traité se fondent dans la végétation. Cette obligation sera inscrite dans le CPAUP, le Cahier des Prescriptions Architecturales Urbaines et Paysagères dont les dispositions sont opposables aux demandes d'autorisation d'urbanisme.</p> <p>Concernant les vues depuis les points hauts du site : la tour de Montady et l'Oppidum d'Ensérune, ce sont les toitures qui pourront être perçues. Des mesures d'insertion paysagère ont déjà été retenues dans le règlement de la zone AUe pour les encadrer. Ainsi, elles seront soit végétalisées soit de teinte sombre : gris anthracite, vert foncé, marron, bleu foncé en harmonie avec les façades. Les couvertures d'aspect brillant et les couleurs vives sont interdites(cf. page 111 du règlement). Ces dispositions sont reprises dans le CPAUP.</p>	

Observations de la personne publique associée	Réponses - Prise en compte des remarques	Pièces à modifier
<p><i>De plus, il est rappelé que la communauté de communes La Domitienne est engagée dans une démarche Opération Grand Site de France Canal du Midi (de Béziers à Capestang) ce qui suppose une attention particulière à la préservation des paysages dans un projet de territoire qui vise un développement économique et touristique de grande qualité. La tour de Montady, et son jardin, qui domine la commune, sont intégrés au projet. Dès précisions sont à apporter sur les réelles conséquences d'une augmentation de 50% de la hauteur des bâtiments dans ces deux projets de modifications de PLU. Une présentation du dossier devant le pôle canal vous permettra d'échanger avec les services de l'État sur les précautions à apporter au projet.</i></p> <p><i>Par ailleurs, il est important de préciser que le projet jouxte un étang asséché de-la plaine littorale : celui de Fontenay qui constitue un paysage agricole également emblématique, dont l'étang de Montady est le plus « spectaculaire ». Ces étangs asséchés ponctuent et caractérisent le biterrois et sont aussi à préserver en termes de paysage dans les projets de territoire avec, par ailleurs, d'autres enjeux environnementaux en tant que milieux humides aménagés.</i></p>	<p>Le respect des mesures architecturales et paysagères adoptées à l'issue de la DP mec PLU (approbation en conseil municipal de Montady le 8 décembre 2022) complétées par les nouvelles dispositions issues de la présente modification n°3 permet une bonne insertion paysagère et la prise en compte des enjeux de paysage des sites remarquables périphériques.</p>	
<p><u><i>En ce qui concerne la compatibilité de cette modification avec le SCoT du Biterrois, la communauté de communes de La Domitienne, par délibération du conseil communautaire le 12 décembre 2023, a arrêté une répartition par commune de l'enveloppe foncière économique arrêtée par le SCoT pour cet EPCI. Il est prévu pour la période 2021-2040 et pour la zone logistique Le Bousquet/PRAE une consommation foncière de 8,6 ha. L'existant s'élève à 41,2 ha. Dans le périmètre du PRAE, il est important de préciser qu'un macro-lot est déjà construit sur 4,4 ha sur la commune de Colombiers.</i></u></p> <p><i>Par ailleurs, par arrêté du 31 mai 2024, le ministre en charge de l'écologie a arrêté une liste de projets d'envergure nationale ou européenne (PENE) qui présentent un intérêt général majeur et pour lesquels la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers est prise en compte au niveau national. Les projets entrant dans l'écosystème EDEN sont concernés par cette enveloppe qui reste à répartir sur le territoire du biterrois.</i></p> <p><i>Par conséquent, des compléments sont attendus dans la procédure de modification sur la compatibilité de ce projet global avec l'enveloppe foncière économique attribuée par le SCoT.</i></p>	<p>Pour la période 2021-2040, 57 ha sont alloués à la création ou à l'extension des parcs d'activités sur le territoire de la Domitienne.</p> <p>Via Europa, Viargues et l'OZE (Occitanie Zone Economique) Pierre-Paul Riquet sont, au sein du territoire de La Domitienne, les sites d'implantation prioritaires pour les activités productives reconnues par le SCoT. Les deux premiers parcs d'activités sont classés rayonnants, le dernier structurant.</p> <p>La Délibération du Conseil Communautaire du 12 décembre 2023 organise la répartition par site de l'enveloppe de consommation foncière des espaces économiques groupés du territoire de la CC La Domitienne. Bien que la ZAC compte un périmètre de 16.8 ha, 8.2 ha sont déjà artificialisés (macro-lot 1, local et espaces techniques de la Commune de Montady, voirie existante. Pour finaliser l'aménagement du PRAE Riquet, la consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestier (ENAF) s'élève à 8.6 ha.</p> <p>Le PRAE est donc compatible avec Adéquation du projet avec les objectifs B2.1 et B8.5 du SCoT du Biterrois.</p> <p>Des précisions à ce sujet seront apportées dans le rapport de présentation de la modification du PLU.</p>	<p>Pièce 1 : rapport de présentation</p>

Observations de la personne publique associée	Réponses - Prise en compte des remarques	Pièces à modifier
<p><i>En ce qui concerne les modifications du règlement écrit du dossier de modification, en page 32, sont mentionnées les destinations de la zone Aue1 et Aue2. Or, ces zones ne font pas partie de la commune de Montady mais sont situées sur le territoire de la commune de Colombiers.</i></p>	<p>Le PLU de Montady compte bien une zone AUE1 et une zone AUE2.</p> <p>Ce sont bien les zones AUE3 et AUE4 qui règlementent les occupations et utilisations du sol admises sur le secteur du PRAe. En page 32, il est effectivement fait référence à tort aux zones AUE1 et AUE2. La rectification sera la suivante :</p> <p>«LES ZONES AUE3 et AUE4, à vocation logistique, industrielle, artisanale, de bureaux et d'artisanat. Elles correspondent à la partie du Parc d'activités économiques « Pierre-Paul Riquet » du territoire de Montady. La zone AUE3 est destinée à des activités économiques implantées sur des lots de taille modérée et la zone AUE4 raccordée au réseau ferré et hébergeant de grands lots. L'aménagement fera l'objet une intégration paysagère soignée..»</p>	
<p><i>Par ailleurs, par courrier du 3 décembre 2023 je vous ai rappelé que suite à l'approbation du SCoT du biterrois en juillet 2023, votre commune doit engager dans un délai de trois ans la mise en compatibilité de son document d'urbanisme avec le SCoT. Par délibération du conseil municipal du 27 octobre 2020, vous avez engagé une procédure de révision générale du PLU. Par la suite, plusieurs procédures de modification et de mise en compatibilité ont été engagées. J'insiste sur l'importance d'avancer sur cette révision générale qui vous permettrait d'éviter de multiplier les procédures (dossier, bureau d'études, enquête publique...).</i></p>	<p>La procédure de révision générale PLU suit sont cours.</p> <p>Pour nous conformer au SCoT du Biterrois approuvé le 3 juillet 2023, nous avons lancé en janvier 2024 un nouveau débat sur le PADD. l'arrêt du PLU est programmé pour la fin 2024.</p> <p>La compatibilité avec le SCoT approuvé en juillet 2023 y sera démontrée.</p>	aucune
<p><i>Enfin, concernant la modification des hauteurs de bâtiments à l'entrée du village, il aurait été nécessaire de produire également dans la procédure de modification une OAP « entrée de ville» en complément de l'étude de levée de l'amendement Dupont réalisée lors de la mise en compatibilité du PLU par déclaration de projet pour l'implantation de ce parc régional. Cette OAP serait la bienvenue dans le projet global de révision générale du PLU. Il est important de rappeler que cette réserve sur la prise en compte paysagère a été mentionnée dans le rapport et les conclusions de l'enquête publique dépose le 30 septembre 2022 pour la mise en compatibilité du PLU avec le projet de PRAE.</i></p>	<p>Nous nous étonnons de cette demande de votre part de réaliser une OAP entrée de Ville car vous n'avez pas formulé cette requête lors de la réunion PPA qui s'est tenue à Montady le 7 avril 2024.</p> <p>Concernant la présente procédure de modification, elle se limite à l'emprise du PRAe pour lequel une OAP a déjà été produite avec prise en compte des conclusions de l'étude d'amendement Dupont et des conclusions de l'enquête publique avant approbation .</p> <p>L'arrêté du maire du 12 juin 2024 engageant la modification n°3 du PLU ne vise pas l'aménagement ou la requalification de l'entrée de ville. Si une OAP entrée de ville devait être réalisée ce sera par le biais d'une autre procédure d'urbanisme.</p>	aucune