

Procédure de révision générale du PLU de Montady

Tableaux présentant les réponses apportées par la Commune de Montady aux avis des personnes publiques associées sur la procédure d'urbanisme

CONTEXTE DE LA CONSULTATION

Consultation des Personnes Publiques Associées à la procédure d'urbanisme

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,
- Le Département de l'Hérault, le service Urbanisme et le service urbanisme de l'antenne locale (Agence de Béziers),
- 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,
- La Chambre d'Agriculture de l'Hérault,
- La Chambre des Métiers de l'Hérault,
- L'E.P.C.I. en charge du SCoT du Biterrois,
- La Communauté de Communes « La Domitienne »
- L'Agence Régionale de la Santé – direction territoriale de l'Hérault
- SNCF réseau
- Centre la propriété forestière
- DRAC/UDAP 34
- SDIS 34
- INAO
- Mairie de Béziers
- Mairie de Maureilhan
- Mairie de Capestang
- Mairie de Poilhes
- Mairie de Nissan-lez-Enserune
- Mairie de Colombiers

Avis émis par courriers ou mails

Le Syndicat Mixte du SCOT du Biterrois n'a pas formulé d'observations dans son avis émis par courrier le 3 octobre 2025.

La Chambre d'Agriculture de l'Hérault a formulé des observations dans son avis émis par courrier le 28 juillet 2025.

Le Département de l'Hérault a formulé des observations dans son avis émis par courrier le 15 septembre 2025.

La Société Nationale des Chemins de Fer Français (SNCF) n'a pas formulé d'observations dans son avis émis par courrier le 14 février 2025.

La Direction Départementale des Territoires et de la Mer de l'Hérault (DDTM34) a formulé des observations dans son avis émis par courrier le 18 septembre 2025.

L'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de l'Hérault a formulé des observations dans son avis émis par courrier le 23 juillet 2025.

L'Institut National de l'Origine et de la Qualité (INAO) a formulé des observations dans son avis émis par courrier du 19 septembre 2025.

La Communauté de Communes de la Domitienne a formulé des observations dans son avis émis dans le cadre du bureau communautaire du 16 septembre 2025.

Ces avis intègrent la pièce annexe P2 de l'enquête.

Les autres personnes publiques associées consultées dans le cadre de la procédure de révision générale du PLU de Montady n'ont, à ce jour, émis aucun avis.

Seules les observations appelant une réponse de la commune et/ou une adaptation des documents relatifs à la procédure sont reprises dans le tableau présenté dans les pages suivantes

Réponses à l'avis de la Chambre d'Agriculture de l'Hérault



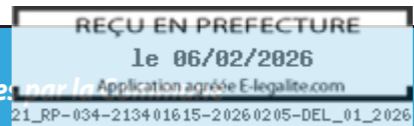
Page de l'observation	Observations de la Chambre d'Agriculture de l'Hérault	Référence de la réponse	Réponses - Prise en compte des remarques par la Commune	Pièces à modifier
Page 2	« La Chambre d'Agriculture de l'Hérault (CAH) demande de modifier le règlement et d'indiquer que logement de fonction doit être intégré ou accolé au bâtiment d'exploitation, sauf si des contraintes techniques ou fonctionnelles justifient une autre implantation »	R1	<p>La Commune est favorable à la prise en compte de cette demande et procédera à la modification du règlement écrit de la zone A du PLU. La Commune demandera notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Que le logement de fonction soit accolé au bâti d'exploitation - Qu'une seule habitation soit possible par exploitation et agriculteur - Que la surface du logement de fonction ne dépasse pas 100 m² 	<ul style="list-style-type: none"> • Règlement écrit
Page 3	« La Chambre d'Agriculture de l'Hérault (CAH) demande d'intégrer un recul de 5 m en limite séparative au sein des zones I-AUz2 et I-Auz3 afin d'intégrer la réglementation sur les distances de sécurité riverains vis-à-vis de l'utilisation des produits phytosanitaires, sans remettre en cause les cultures préexistantes »	R2	<p>La Commune est favorable à la prise en compte de cette demande. Le règlement écrit de la zone A intégrera, dans la partie relative à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, la règle suivante : « Nonobstant les dispositions précédentes, un recul minimum de 5 mètres devra être respecté pour toute nouvelle construction par rapport aux limites séparatives contiguës à une parcelle à vocation agricole. »</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Règlement écrit

Page de l'observation	Observations de la DDTM34	Reference de la réponse	Réponses - Prise en compte des remarques par la Commune	Pièces à modifier
Page 1	<p>« Bien que le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté de communes de la Domitienne (approuvé le 1^{er} juillet 2025) couvre une période distincte (2025-2030), une mise en perspective peut être établie par application d'une règle de proportionnalité. Rapportée à une période équivalente de cinq ans, la programmation du PLU correspond à une production moyenne annuelle d'environ 47 logements, soit 282 logements sur six ans. Ce volume est supérieur à l'objectif de 230 logements fixé par le PLH. La compatibilité entre le PLU et le PLH doit être explicitée. Il convient également de souligner que la ZAC « La Courtade » ne prévoit pas de production de logements sociaux, ce qui constitue un point d'attention au regard des objectifs de mixité sociale portés par le PLH. »</p>	R3	<p><u>Concernant le rythme annuel de production des logements du PLU :</u></p> <p>La Commune conteste la production moyenne annuelle calculée par la DDTM 34, qui évoque environ 47 logements par an sur la période du PLU. En effet, sur la base de la programmation annoncée dans le PLU, soit 415 logements, la production moyenne annuelle s'élève à 41,5 logements par an.</p> <p>La différence entre la production avancée par la DDTM 34 et celle calculée par la Commune provient de l'intégration, par la DDTM 34, de l'opération « La Courtade » dans la programmation du PLU. Or, comme précisé en page 181 du rapport de présentation, l'opération « La Courtade » a été mise en œuvre dans le cadre d'une précédente procédure d'évolution du PLU, approuvée en 2023, et sera finalisée et habitée au premier semestre 2026. Par conséquent, la Commune n'a pas intégré cette opération dans la programmation de logements de son PLU.</p> <p><u>Concernant la production de logements prévue par le PLU, supérieure à l'objectif fixé par le PLH :</u></p> <p>La Commune rappelle que selon l'article L131-4 du Code de l'urbanisme, « le plan local d'urbanisme n'est pas illégal du seul fait qu'il autorise la construction de plus de logements que les obligations minimales du programme local de l'habitat n'en prévoient ».</p> <p><u>Concernant la production de logements sociaux par l'opération de la Courtade :</u></p> <p>Contrairement à ce qu'indique la DDTM 34 dans son avis, des logements sociaux sont bien prévus dans l'opération de « La Courtade », à hauteur de 40 % de l'enveloppe totale de logements produits et sont intégrés au PLH de la Domitienne.</p> <p>Il s'agit de logements réalisés dans le cadre du dispositif du Bail Réel Solidaire (BRS) et/ou sous forme de Logement Locatifs Sociaux (LLS).</p>	
Page 2	<p>« Il est attendu que la commune précise le taux d'équipement en logements locatifs sociaux projeté à l'horizon du PLU. L'objectif de production de 90 logements sociaux sur la période 2026-2036 demeure insuffisant au regard des objectifs du DOO du SCoT à l'horizon 2040. Il convient donc que la commune intensifie la production de logements sociaux afin de garantir la pleine compatibilité de son document d'urbanisme avec les orientations du SCoT. À cet effet, les dispositions réglementaires du PLU en matière de mixité sociale doivent être renforcées, notamment par l'intégration d'un volet spécifique dédié à la mixité sociale et fonctionnelle, comportant une obligation de production minimale de logements sociaux applicable à l'ensemble des zones U et AU, selon des pourcentages conformes aux objectifs du SCoT.»</p>	R4	<p>Le taux de logements sociaux projeté à l'horizon 2026 devrait atteindre 7,6 % des résidences principales de Montady. Ce niveau représente une multiplication par près de 4 au taux constaté en 2021 sur la commune (2,1%). L'objectif de production de logements sociaux du PLU est de 110 logements et non pas de 90 comme avancé par la DDTM34. Les logements sociaux représentent près de 26% de la production totale de logements prévu sur la période du PLU. En outre, si le Commune de Montady souhaitait atteindre l'objectif de 15% fixé par le SCoT, elle devrait consacrer environ 66% de sa production totale de logements de son PLU à des logements sociaux. Cette proportion semble démesurée pour une commune qui n'est pas soumise à la loi SRU et viendrait en contradiction du principe de mixité sociale. La Commune souhaite donc maintenir, sans modification, le niveau de production de logements sociaux prévu dans le cadre son projet de PLU et inscrit dans le PLH de la Domitienne.</p>	
Page 2	<p>« Il est à noter que pour la ZAC « Les Communes » en extension, une incohérence est relevée entre les données chiffrées figurant dans le rapport de présentation et celles mentionnées dans le document des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Le rapport de présentation prévoit 30 logements sociaux et 20 en accession sociale, tandis que le document des OAP inverse ces proportions, en fixant 8 % de logements</p>	R5	<p>La répartition retenue est celle figurant dans l'OAP "Les Communes", à savoir 8 % de logements sociaux et 12 % de logements en accession sociale de type BRS. La répartition mentionnée à la page 194 du rapport de présentation sera donc corrigée en conséquence.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Rapport de présentation

Page de l'observation	Observations de la DDTM34	Reference de la réponse	Réponses - Prise en compte des remarques	Pièces à modifier
	<p>sociaux (20 unités) et 12 % de logements en accession sociale (30 unités). Une harmonisation des données entre les différentes pièces du dossier apparaît nécessaire afin d'en garantir la cohérence et la sécurité juridique. »</p>			
Page 4	<p>« Afin d'assurer un phasage cohérent du développement urbain de la commune avec la disponibilité de la ressource, je vous invite, conformément aux dispositions de l'article L.151-6-1 du Code de l'urbanisme, à compléter l'OAP de la ZAC Les Communes, dans laquelle figure déjà l'échéancier de réalisation de la ZAC, en précisant que l'ouverture à l'urbanisation sera subordonnée à la démonstration de l'adéquation entre les besoins et les ressources. Cette exigence devra également être formalisée dans le règlement du PLU. »</p>	R6	<p>La démonstration d'adéquation besoins/ressources est déjà réalisée dans le PLU.</p> <p>Le rapport de présentation : chapitre "Incidence sur la ressource en eau" établit, sur la base du SDAEP du gestionnaire du réseau, que les ressources disponibles du SIVOM d'Ensérune couvrent les besoins jusqu'en 2050, y compris en pointe estivale.</p> <p>Pour Montady, les besoins projetés sont 280 000 m³/an en 2036 (≈ 767 m³/j moyen ; 1 151 m³/j jour de pointe) et 297 000 m³/an en 2050 (≈ 813 m³/j ; 1 220 m³/j). Les ressources globales mobilisables au niveau syndical s'élèvent à ≈ 5,87 Mm³/an, avec stabilité des volumes livrés malgré la croissance démographique (effet rendement des réseaux). Ces éléments sont détaillés aux § B-C-D-E-F du chapitre « Ressource en eau » (p306 à 308 du rapport de présentation).</p> <p>Ces éléments démontrent que la ressource en eau disponible sur Montady est suffisante pour répondre aux besoins générés par le projet de PLU. Le respect strict des OAP et des dispositions du règlement écrit garantira la réalisation de projets conformes aux prévisions du document. Il n'y a donc pas lieu de conditionner l'ouverture à l'urbanisation.</p>	
Page 4/5	<p>« Située au sud du village, la station d'épuration de Montady dispose d'une capacité de traitement de 5 500 équivalents-habitants, tandis que la population projetée à l'horizon du PLU s'élève à 4 810 habitants. Cette capacité permet d'absorber les effluents supplémentaires attendus à l'échéance 2036. À l'instar de la gestion de la ressource en eau, cette démonstration doit être intégrée aux Orientations d'Aménagement et de Programmation ainsi qu'au règlement, afin que toute ouverture à l'urbanisation soit strictement conditionnée à la capacité d'accueil des infrastructures d'assainissement. Il est relevé que l'assainissement non-collectif n'est pas suffisamment étudié (taille et conformité du parc, indicateurs de suivi). Des précisions doivent être apportées sur l'assainissement non-collectif. »</p>	R7	<p>Concernant l'assainissement collectif :</p> <p>Le rapport de présentation (chap. Incidence sur le traitement des eaux usées) établit que la STEP de Montady (mise en service 2012, filière boues activées) est dimensionnée pour 5 500 EH. En 2023, 4 089 habitants sont raccordés, soit une marge théorique de 1 411 EH. À l'horizon 2036, la population projetée (4 810 hab.) induit une charge supplémentaire d'environ 720 EH, la marge restante confirme la capacité d'accueil de la STEP aux échéances du PLU.</p> <p>Comme pour la ressource en eau, le rapport de présentation démontre, sur la base de données officielles, que la capacité épuratoire de Montady est suffisante pour répondre aux besoins générés par le projet de PLU. Le respect strict des OAP et des dispositions du règlement écrit garantira la réalisation de projets conformes aux prévisions du document. Il n'y a donc pas lieu de conditionner l'ouverture à l'urbanisation.</p> <p>Concernant l'assainissement non collectif (ANC) :</p> <p>La Communauté de communes La Domitienne est compétente en assainissement depuis le 1^{er} janvier 2018 ; nous sommes en attente des données (taille/conformité du parc, indicateurs). Cette information sera intégrée au rapport (rubrique assainissement) dès transmission par le gestionnaire.</p>	
Page 5	<p>« Au sein des documents de planification, conformément à l'article L. 163-1 du code de l'environnement, les mesures de compensation des atteintes à la biodiversité peuvent être mises en œuvre dans le PLU par les OAP et le règlement graphique »</p>	R8	<p>Les mesures d'évitement et de réduction relatives à la biodiversité mis en œuvre dans le PLU sont jugés suffisantes par le bureau naturaliste au stade de la planification. Toutefois, la nécessité et le dimensionnement de mesures de compensation relatives à la faune et la flore ne peuvent être définis précisément à ce stade. Les secteurs les plus sensibles du point de vue environnementale sont les zones I-AUz2 et I-AUz3. Elles devront faire l'objet d'une étude réglementaire spécifique (étude relative au projet et non au plan), la nécessité ou non d'une compensation environnementale sera jugée par la DREAL lors de ces études réglementaires.</p>	
Page 5	<p>« Les OAP doivent favoriser l'infiltration des eaux pluviales. L'OAP « Les Communes » (en extension) projette sur sa partie Est des jardins partagés et des espaces verts en bordure de la zone humide mais ces zones de protection non aedificandi ne sont pas traduites dans le règlement de la zone AUz. Or, la protection des zones humides est une obligation, d'après l'article L211-1-1 du code de l'environnement. Le règlement doit être complété pour intégrer</p>	R9	<p>Les jardins partagés et les espaces verts prévus sur la partie Est de l'OAP "Les Communes" ne sont pas situés en zone I-AUz, mais en zone A. Le règlement écrit de la zone A autorise certaines constructions liées aux activités agricoles, mais les orientations d'aménagement retenues pour ce secteur ne permettront pas leur mise en œuvre. De plus, le secteur est grevé par une zone rouge du PPRI, ce qui restreint encore davantage les possibilités de construire. Il n'y a donc pas lieu de modifier le règlement de la zone A pour y ajouter des règles d'inconstructibilité</p>	

REÇU EN PREFECTURE
Le 06/02/2026
Application agréée E-legalite.com
21_RP-034-213401615-20260205-DEL_01_2026

Page de l'observation	Observations de la DDTM34	Référence de la réponse	Réponses - Prise en compte des remarques	Pièces à modifier
	<p>les règles d'inconstructibilité pour ces espaces. L'absence d'impact devra être démontrée. »</p>		<p>supplémentaires.</p>	
Page 5	<p>Un suivi des zones humides et des mesures de compensation doit être précisés dans les pièces du PLU. Une bande non aedificandi doit être intégrée dans les règlements graphique et écrit. Le PLU doit prendre en compte la désimperméabilisation pour tout nouveau projet, prescrite par l'orientation 5A- 04 du SDAGE RM 2022-2027. Il n'est pas fait mention de la compensation de l'imperméabilisation grâce aux bassins dimensionnés à 120 l/m2 imperméabilisés. L'infiltration doit être favorisée dès que cela est possible.</p>	R10	<p>Le PLU prend en compte le SDAGE Rhône-Méditerranée 2022-2027 et son règlement : cette articulation est déjà exposée dans le rapport de présentation (chapitre « Articulation avec les documents supra-communaux »), avec un tableau de compatibilité et des dispositions SDAGE relatives à la non-dégradation des milieux, à la cohérence aménagement/gestion de l'eau et à la lutte contre les pollutions.</p> <p>Pour répondre à votre observation, le PLU sera complété afin de préciser que, pour toute opération :</p> <ul style="list-style-type: none"> • L'infiltration des eaux pluviales est à favoriser dès que les conditions locales le permettent ; • L'imperméabilisation résiduelle est compensée par la création de bassins de rétention dimensionnés conformément aux règles en vigueur • La désimperméabilisation est à rechercher (solutions à la source : noues, sols perméables, toitures végétalisées, etc.). 	<ul style="list-style-type: none"> • Rapport de présentation
Page 6	<p>La commune est couverte par un PPRI approuvé le 15 avril 2009. Le secteur « Les Communes » comporte une partie en zone de précaution ZPr correspondant à une zone potentiellement inondable par une crue exceptionnelle. Le règlement de la zone ZPr impose des prescriptions en cas de construction pour la hauteur des planchers, l'imperméabilisation et le dimensionnement du réseau pluvial. Mais dans l'OAP, des constructions sont présentes dans la zone ZPr et le règlement écrit du PLU ne fixe pas de règles pour traduire les prescriptions du PPRI. Le règlement écrit doit être modifié pour prendre en compte ces prescriptions du PPRI. Le rapport de présentation traite globalement bien le risque d'inondation mais ne précise pas les éléments suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> • les cours d'eau hors zonage PPRI, non mentionnés, pour lesquels le PPRI prescrit un recul de 20 m de part et d'autre de l'axe d'écoulement, sauf étude hydraulique ; • le risque lié au ruissellement pluvial, pour lequel il n'y a pas d'élément de diagnostic ni de présentation des mesures préventives le cas échéant. <p>Note : en pages 263 et 264 du rapport de présentation, les périmètres de TRI de Béziers-Agde et Montpellier ont été ponctuellement modifiés en octobre 2024 Des compléments doivent être apportés :</p> <ul style="list-style-type: none"> • dans le rapport de présentation au regard des éléments précités, • sur la cartographie du zonage pour les cours d'eau ainsi que la bande de recul réglementée par le PPRI, pour une meilleure lisibilité. 	R11	<p>La commune rappelle que le PLU prend en compte le PPRI approuvé en 2009, annexé au document d'urbanisme et opposable en tant que servitude d'utilité publique. Les zones de précaution (ZpR), danger (R/RU/BU) et leurs prescriptions (hauteur de planchers, limitation de l'imperméabilisation, dimensionnement pluvial) s'appliquent de plein droit.</p> <p>Pour le secteur "Les Communes", il est précisé que les prescriptions du PPRI seront intégrées dans le PLU au niveau de l'orientation d'aménagement correspondante, de sorte que toute construction projetée dans le périmètre concerné respecte strictement ces prescriptions (hauteurs de planchers, imperméabilisation, gestion pluviale).</p> <p>Par ailleurs, le site "Les Communes" (en limite communale) fera l'objet d'un dossier au titre de la loi sur l'eau (IOTA), qui intégrera l'ensemble des documents réglementaires liés à l'eau (notamment SDAGE RM 2022-2027, SAGE, et PPRI) et précisera, le cas échéant, les modalités d'insertion hydrauliques du projet. Dans ce cadre, une étude hydraulique sera menée si nécessaire au droit des cours d'eau adjacents à l'opération et les reculs réglementaires seront respectés.</p> <p>Enfin, afin de prévenir le risque de ruissellement pluvial, le PLU sera complété d'un rappel diagnostic et des principes de prévention : infiltration prioritaire lorsque possible, limitation des débits en sortie de site, désimperméabilisation et mise en place d'espaces de rétention favorisant l'infiltration.</p> <p>Les pages 263 et 264 seront modifiés avec les données mises à jour.</p> <p>Une cartographie illustrative sera ajoutée dans le rapport de présentation afin d'illustrer les cours d'eau ainsi que la bande de recul réglementée par le PPRI afin d'informer le public sur l'existence de cette zone tampon.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Rapport de présentation




Page de l'observation	Observations de la DDTM34	Reference de la réponse	Réponses - Prise en compte des remarques	Pièces à modifier
Page 6/7	<p>Le règlement du PLU mentionne trop succinctement la connaissance de l'aléa feu de forêt issue de l'étude départementale 2022: le PLU doit s'approprier cette problématique, et son règlement devrait, dans ses dispositions générales, traduire a minima une synthèse des principes de prévention qui seront pris en compte pour l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme exposées à des aléas feu de forêt en zones A et N, notamment:</p> <ul style="list-style-type: none"> pour le boisement le plus important, la possibilité de renvoyer vers les dispositions de la notice d'urbanisme du porter à connaissance feu de forêt (PAC FF); pour les boisements limités, le règlement du PLU pourrait énoncer une règle plus générale « dans les secteurs exposés à un aléa feu de forêt, les constructions nouvelles ne seront admises que sous condition du raccordement aux équipements de défense (voirie, hydrants - points d'eau incendie) et de l'entretien de l'espace naturel en périphérie de la construction (respect des obligations légales de débroussaillage...)).». <p>Les différentes pièces du PLU doivent être complétées par l'ensemble des précisions sur le risque feu de forêt rappelées ci-dessus.</p>	R11	<p>Le règlement écrit du PLU mentionne, en page 23, l'existence de l'étude départementale relative à l'aléa feu de forêt. Il précise que cette étude s'accompagne d'une carte d'aléa ainsi que d'une notice d'urbanisme présentant les principes de prévention associés aux différents niveaux d'aléa.</p> <p>Il est également indiqué que ces documents doivent être pris en compte lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme. La Commune estime que ces précisions sont suffisantes pour garantir la bonne application des principes de prévention issus de cette étude dans le cadre des projets d'urbanisme.</p>	
Page 7	<p>Le dossier départemental des risques majeurs (DDRM) mis à jour en 2021 indique que la commune est concernée par un niveau global de risque faible pour les phénomènes de mouvements de terrain (glissement de terrain, chute de blocs, effondrement). Ce niveau du risque global pourrait être mentionné dans le PLU.</p> <p>Concernant le retrait-gonflement des argiles, la carte des niveaux d'exposition est bien intégrée dans le rapport de présentation, mais il convient de citer les mesures préventives du code de la construction et de l'habitation (CCH) pour les niveaux moyen et fort (art. R.132-3 et suivants CCH).</p>	R12	<p>La Commune est favorable à la mention du niveau global de risque faible pour les phénomènes de mouvements de terrain. Une précision en ce sens sera donc ajoutée dans le rapport de présentation, au sein de la partie consacrée au risque de mouvements de terrain.</p> <p>La Commune est également favorable à la mention des mesures préventives prévues par le Code de la construction et de l'habitation pour les niveaux moyen et fort de l'aléa retrait-gonflement des argiles.</p> <p>Ces mesures seront donc intégrées dans le rapport de présentation, au sein de la partie consacrée au risque de mouvements de terrain.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Rapport de présentation
Page 7	<p>« Les points d'attention sur les enjeux paysagers et patrimoniaux sont identifiés dans le projet de PLU. Toutefois, un complément est attendu dans les OAP pour protéger les paysages perçus en direction du nord/nord-est depuis la Tour de Montady en direction des Avant-Monts de par sa position de belvédère qui fait partie d'un projet de mise en valeur dans le cadre de l'OGS canal du Midi. »</p>	R13	<p>Le projet de PLU ne porte pas atteinte aux paysages perçus en direction des Avant-Monts, et ce pour plusieurs raisons :</p> <ul style="list-style-type: none"> La zone U3, qui sépare la Tour de Montady des espaces agricoles et naturels situés au nord et au nord-est, autorise des hauteurs maximales (8,5 m) compatibles avec le maintien des vues depuis la Tour. La hauteur maximale autorisée en zone I-AUz1 (15 m), située au pied du Pech de Montady, demeure largement inférieure à l'altitude de la Tour de Montady (78 m) et correspond à l'existant présent à l'arrière de la zone I-AUz1. La hauteur maximale autorisée dans l'extension urbaine "Les Communes" reste modérée (8,5 m) et ne sera pas de nature à obstruer les vues vers les paysages des Avant-Monts. <p>Par ailleurs, l'OAP « Les Communes » comporte déjà une orientation demandant la conception de bâtiments dont l'impact visuel sur le grand paysage demeure limité. La Commune estime que l'ensemble de ces prescriptions est de nature à garantir le maintien de la perception des paysages visibles en direction des Avant-Monts.</p>	

Page de l'observation	Observations de la DDTM34	Référence de la réponse	Réponses - Prise en compte des remarques	Pièces à modifier
Page 7/8	<p>Ce document présente des incohérences et/ou différences sur les textes et sur les chiffres (par exemple ; incohérence des chiffres entre le titre et le texte explicatif de « les besoins liés à la croissance démographique », « les besoins liés à la demande en résidences secondaires », et « les besoins liés à la vacance incompressible » p. 159, la mention du SRCAE et du SRE p 101, Villeneuve-les-Béziers au lieu de Montady p. 205, DOG du SCoT p. 206)</p> <p>Concernant le Canal du Midi, quelques corrections d'acronymes sont à effectuer (pour l'Architecte des Bâtiments de France il s'agit de l'UDAP et non du STAP, le nom du Ministère de tutelle de VNF est également à changer) et des précisions sur certains points :</p> <ul style="list-style-type: none"> le pôle Canal de l'Hérault est organisé par la DDTM de l'Hérault (et non le département comme la rédaction le laisse supposer), il est composé des services de l'État (DDTM, UDAP et DREAL) et de VNF; il convient d'utiliser la dénomination complète du site classé « ancien étang de Montady et ses abords » et de préciser p.80 du rapport, le décret de classement de l'ancien étang de Montady et ses abords du 26 juillet 1974. <p>Concernant la ressource en eau, une anomalie est présente : un tableau issu du PLU d'une commune de la CABM figure p. 321.</p>	R14	La Commune s'engage à apporter les modifications nécessaires au PLU afin de corriger l'ensemble des erreurs mentionnées par la DDTM34.	<ul style="list-style-type: none"> Rapport de présentation
Page 10	<p>Le règlement écrit n'intègre pas les destinations et sous-destinations conformément à l'article R.151-27 et R.151_28 du code de l'urbanisme modifié par décret du 22 mars 2023. En effet, le tableau des destinations des constructions figurant dans le règlement écrit ne mentionne ni la sous-destination « Lieux de culte », relevant de la destination « Equipements d'intérêt collectif et services publics », ni la sous-destination « Cuisine dédiée à la vente en ligne », rattachée à la destination « Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire ». Contrairement à ce qu'indiqué en p.14 du règlement écrit, les lieux de culte ne relèvent pas de la sous-destination « Autres équipements recevant du public », mais constituent une sous-destination distincte au sens de la nomenclature réglementaire. Enfin, le libellé « Hébergement hôtelier et touristique » est impropre et doit être remplacé par les sous-destinations « Hôtels » et « Autres hébergements touristiques ».</p> <p>Le règlement du PLU doit être complété et rectifié pour prendre en compte ces observations.</p>	R15	La Commune s'engage à apporter les modifications nécessaires au PLU afin de corriger l'ensemble des erreurs mentionnées par la DDTM34.	<ul style="list-style-type: none"> Règlement écrit
Page 10	<p>En zone A, le règlement du projet de PLU spécifie que « La construction d'un logement de fonction dès lors que cette construction ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et que le logement se situe à moins de 100 mètres d'un bâtiment existant et que le logement se justifie (...) » est autorisé. Le logement de fonction doit être intégré au bâtiment d'exploitation ou directement accolé à celui-ci, sauf en cas de contraintes particulières dûment justifiées. Le règlement devra être ajusté afin de refléter</p>	R16	<p>Afin de tenir compte de la demande de la DDTM34, la Commune s'engage à remplacer la règle des 100 m par la disposition suivante :</p> <p>« Les logements de fonction doivent être intégrés ou accolé au bâtiment d'exploitation, sauf si des contraintes techniques ou fonctionnelles justifient une autre implantation. Par ailleurs, un seul logement de fonction par exploitation et par agriculteur sera autorisé. Enfin, la surface de plancher du logement de fonction ne devra pas dépasser 100 m². »</p>	<ul style="list-style-type: none"> Règlement écrit

Page de l'observation	Observations de la DDTM34	Reference de la réponse	Réponses - Prise en compte des remarques	Pièces à modifier
	cette exigence.			
Page 10	<p><i>En zones A et N, le projet de règlement autorise l'implantation de piscines traditionnelles enterrées, de piscines hors-sol, d'abris de jardin (démontables ou maçonnés), de terrasses, d'auvents et de clôtures, à condition qu'ils soient liés à un bâtiment à usage d'habitat, de restauration ou de tourisme régulièrement édifié dans la zone. Leur implantation doit se situer dans un rayon maximal de 25 mètres autour de ce bâtiment. Afin de préserver la vocation agricole ou naturelle des secteurs concernés, le règlement doit être complété par une limitation de la surface des annexes autorisées.</i></p> <p><i>Dans les zones A (hors Aoe) et N (hors No et Nep), est autorisée « l'extension d'une habitation déjà construite et séparée des installations agricoles, dès lors que cette extension ou annexe ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Une seule extension est autorisée pour une augmentation maximum de 20 % de la surface habitable déjà construite, sans que la surface de plancher globale de l'habitation n'excède 150 m2 au total et sans que l'emprise au sol de l'extension et/ou de l'annexe n'excède pas 15 % de l'emprise au sol de la construction existante ». Cette rédaction pose une difficulté d'interprétation pour les usagers et les services instructeurs des autorisations d'urbanisme. En effet, ce paragraphe concerne les possibilités d'extension d'une habitation et il y est fait mention d'annexes.</i></p> <p><i>Selon le lexique national de l'urbanisme, une extension et une annexe ont deux définitions différentes :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>une extension est un agrandissement de la construction existante présentant un lien physique et fonctionnel avec la construction existante ;</i> • <i>une annexe est une construction secondaire. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.</i> <p><i>Il conviendrait de différencier les deux possibilités de construire (extension ou annexe) et de préciser les règles de cumul possibles en termes de surface de plancher et d'emprise au sol.</i></p>	R17	<p>Afin de tenir compte de la demande de la DDTM34, et d'apporter plus de clarté au règlement écrit de la zone A et N au sujet des extension et des annexes, la commune propose :</p> <ul style="list-style-type: none"> - de supprimer le paragraphe visé par la DDTM34 - de supprimer le paragraphe le paragraphe visant l'extension des habitation <p>A la place, elle propose d'ajouter les paragraphes suivants :</p> <p>1) « L'extension d'une habitation déjà construite dès lors que celle-ci ne compromet ni l'activité agricole ni la qualité paysagère du site. Une seule extension est autorisée, pour une augmentation maximale de 20 % de la surface habitable existante, sans que la surface de plancher totale de l'habitation n'excède 150 m² et sans que l'emprise au sol de l'extension ne dépasse 15 % de celle de la construction principale. La surface cumulée de l'ensemble des extensions et annexes présentes sur l'unité foncière ne pourra excéder 100 m². Il est rappelé qu'une extension doit, dans tous les cas, présenter des dimensions inférieures à celles de la construction principale. »</p> <p>2) « Les annexes telles que les abris de jardin (démontables ou maçonnés), terrasses, auvents, garages ou carports isolés, piscines hors sol, piscines couvertes, piscines traditionnelles enterrées, vérandas, en lien avec un bâtiment à vocation d'habitat, de restauration ou de tourisme régulièrement édifié dans la zone. Les annexes devront respecter les conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La surface cumulée de l'ensemble des extensions et annexes présentes sur l'unité foncière ne pourra excéder 100 m² - Les piscines hors sol, piscines couvertes, piscines traditionnelles enterrées et abris de jardin devront être implantés dans un rayon maximal de 25 mètres autour de la construction principale de l'unité foncière. - Les annexes ne doivent pas compromettre ni l'activité agricole ni la qualité paysagère du site <p>Il est rappelé qu'une annexe doit, dans tous les cas, présenter des dimensions inférieures à celles de la construction principale. »</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Règlement écrit
Page 11	« Le règlement doit être modifié pour supprimer la possibilité de gîtes ruraux dans ce secteur. »	R18	La possibilité de gîtes ruraux dans le règlement écrit de la zone A sera supprimée.	<ul style="list-style-type: none"> • Règlement écrit

Page de l'observation	Observations de la DDTM34	Reference de la réponse	Réponses - Prise en compte des remarques	Pièces à modifier
Page 11	<p>« Le règlement autorise l'installation des tentes de réception démontables sans définition de règles d'implantation ni mention des conditions de retrait. En zones A et N, leur autorisation ne peut être envisagée que si elles sont directement liées à une activité agricole ou touristique existante. Le PLU doit encadrer leur implantation et les autoriser à condition qu'elles soient strictement démontables, réversibles, et situées à proximité immédiate d'un bâtiment régulièrement autorisé. Il est également recommandé de fixer des seuils de surface et de durée d'installation afin de prévenir tout risque d'artificialisation durable du sol et de cabanisation.»</p>	R19	<p>Afin de tenir compte de cette demande, la Commune envisage d'ajouter les dispositions suivantes au règlement écrit de la zone A :</p> <p>« Les tentes de réception démontables devront respecter les mêmes exigences que les constructions en ce qui concerne :</p> <ul style="list-style-type: none"> - leur implantation par rapport aux voies et emprises publiques ; - leur implantation par rapport aux limites séparatives ; - leur hauteur maximale. <p>Par ailleurs, la surface maximale autorisée pour une tente de réception démontable est fixée à 150 m². »</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Règlement écrit
Page 11	<p>« Le projet de règlement prévoit en zone A « les hébergements hôteliers et touristiques ». Comme indiqué précédemment, ce libellé est inapproprié et doit être remplacé par les sous-destinations « Hôtels » et « Autres hébergements touristiques ». Or, en zone A, le principe est celui de la non-constructibilité, sauf exceptions strictement définies par le Code de l'urbanisme. La réalisation d'hôtels ou d'autres hébergements touristiques n'est possible qu'à travers des STECAL ou des changements de destination.</p> <p>Le projet de PLU de Montady n'ouvrant aucune de ces possibilités, il convient donc d'interdire ces sous-destinations en zone A. »</p>	R20	<p>Les sous destinations « Hôtels » et « Autres hébergement touristiques » seront interdites en zone A et N.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Règlement écrit
Page 12	<p>« En toutes zones, je vous invite à interdire le stationnement des caravanes et autocaravanes, des habitations légères de loisirs (HLL) et des Résidences Mobiles de Loisirs (RML) en dehors des terrains autorisés qu'il conviendra, le cas échéant d'identifier. »</p>	R21	<p>Le règlement interdit actuellement le stationnement des caravanes, les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs ainsi que les résidences démontables (mobil-homes, yourtes), sauf lorsque ces installations respectent les conditions énoncées dans la partie « 1.1 Constructions, installations et aménagements autorisés » de la zone A.</p> <p>Au regard de l'interdiction demandée pour les hébergements touristiques démontables par la DDTM34, l'ensemble des installations susmentionnées sera interdit sans exception dans le règlement de la zone A.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Règlement écrit
Page 12	<p>« Le règlement du PLU interdit « les chenils et élevages divers » en zone U et AU. En zone agricole et naturelle, la réalisation d'abris d'animaux, quelle que soit leur taille, doit être subordonnée à la condition que ces constructions et installations sont nécessaires à l'exploitation agricoles (zone A) et forestières (zone N). »</p>	R22	<p>Afin de tenir compte de la demande de la DDTM34, la disposition suivante sera ajoutée dans les interdictions de la zone A :</p> <p>« La réalisation d'abris pour animaux est interdite, sauf lorsqu'il s'agit de constructions ou d'installations nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière. »</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Règlement écrit
Page 12	<p>« La notion de « casses automobiles » doit être remplacée par « le stockage de véhicules » auquel peut être ajoutée une notion de quantité (par ex : le stockage de véhicule au-delà de 4 véhicules). »</p>	R23	<p>Afin de tenir compte de la demande de la DDTM34, la notion de « casse automobile » sera remplacée par celle de « stockage de véhicules à l'état d'épave »</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Règlement écrit
Page 12	<p>« Enfin, une incohérence est relevée entre la page 81 du règlement, qui indique que les piscines sont admises en zone N, et la page 82, où il est mentionné que les piscines sont interdites dans l'ensemble des zones naturelles. Cette contradiction appelle une clarification afin de garantir une lecture cohérente du document réglementaire. »</p>	R24	<p>Afin de lever l'incohérence relevée par la DDTM34, la mention des piscines parmi les constructions interdites en zone N sera supprimée.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Règlement écrit

Page de l'observation	Observations du Département de l'Hérault	Reference de la réponse	Réponses - Prise en compte des remarques par la Commune	Pièces à modifier
Page 1	« Le règlement graphique devra recourir à deux symbologies distinctes : la première pour identifier les sections de routes départementales (RD) où l'accès est soumis à l'autorisation, la seconde pour signaler la section de la RD 11 où les accès sont strictement interdits. Il conviendra également de faire figurer sur les pièces graphiques le fuseau d'étude de la future déviation de Maureilhan, conformément au document ci-après. »	R25	La Commune s'engage à intégrer l'ensemble de ces demandes dans le règlement graphique de son PLU.	<ul style="list-style-type: none"> Règlement graphique
Page 2	« En ce qui concerne les espaces naturels remarquables, le département suggère de remplacer la définition page 120 afin d'intégrer l'action départementale sur la préservation de ces espaces »	R26	La définition des espaces naturels remarquables figurant en page 120 du rapport de présentation sera remplacée par celle demandée par le Département de l'Hérault : « Dès 1982/83, une zone de préemption étendue à tous les espaces naturels et agricoles du département de l'Hérault est mise place par anticipation des phénomènes de pression anthropique déjà subis par l'ensemble du territoire. Au-delà de pression anthropique, la mise en place de ces zones est basée sur une connaissance générale de la valeur paysagère et environnementale des espaces naturels et l'existence d'enjeux climatiques (incendies et régime hydraulique méditerranéen). L'exercice du droit de préemption dévolu au Département au titre de la politique ENS bénéficie aussi bien aux collectivités locales, communes (titulaires du droit de préemption par substitution) qu'aux intercommunalités (par délégation des communes). Au-delà de la protection foncière cette politique permet, lorsque cela est possible, d'ouvrir ces sites au public dans un but de sensibilisation et de valorisation du patrimoine naturel. »	<ul style="list-style-type: none"> Rapport de présentation
Page 3	« Bien qu'évoquée et protégée dans la rédaction du document, la trame verte et bleue aurait mérité une description plus approfondie, notamment à travers sa structure et ses éléments constitutifs (reportage photographique), que ce soit dans le diagnostic communal ou dans l'analyse de l'état initial de l'environnement. »	R27	La structure et l'ensemble des éléments constitutifs de la trame verte et bleue de Montady sont identifiés sur la carte de synthèse figurant en page 297. Compte tenu de l'absence d'incidences du projet de PLU sur cette trame et de sa protection déjà assurée par divers dispositifs réglementaires, la Commune de Montady n'a pas jugé nécessaire de réaliser une analyse plus approfondie. En effet, un tel approfondissement aurait engendré un coût et un délai supplémentaires non justifiés.	
Page 3	« Au sujet de l'OAP n°2, il est recommandé de préserver la structure et la façade de l'ancienne cave coopérative, de manière à assurer la valorisation du patrimoine viticole et le renforcement de l'identité locale »	R28	Le projet de renouvellement urbain de l'ancienne cave coopérative de Montady a été mis en œuvre dans le cadre de la modification n°2 du PLU, approuvée en 2023, procédure sur laquelle le Département de l'Hérault a été consulté. Ce projet prévoit bien la préservation de la structure de la façade de l'ancienne cave coopérative, comme l'atteste la perspective du projet présentée ci-dessous, extraite de la page 96 du rapport de présentation de la modification n°2 du PLU. 	

Réponses à l'avis de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de l'Hérault (UDAP34)

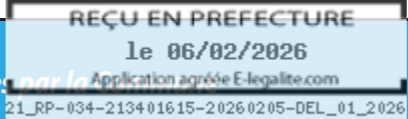


Page de l'observation	Observations de l'UDAP34	Reference de la réponse	Réponses - Prise en compte des remarques par la Commune	Pièces à modifier
Page 1	« Les services responsables de cette servitude sont la DREAL et l'UDAP (et non pas le STAP comme indiqué sur la page 82 du rapport de présentation). Le plan de la SUP prête à confusion en raison d'une superposition de trame graphique. Il convient de mieux signaler l'emprise du site classé. »	R29	La Commune s'engage à corriger l'erreur signaler en p82 du rapport de présentation. Concernant le plan des SUP, la Commune apportera, dans la mesure du possible, des ajustements graphiques afin d'améliorer la lisibilité du site classé.	<ul style="list-style-type: none"> Rapport de présentation Plan des SUP
Page 2	« Dans l'article concernant les capteurs solaires et les panneaux photovoltaïques, il est nécessaire d'ajouter que les panneaux ne devront pas être visibles depuis le site classé de l'étang de Montady. »	R30	La Commune s'engage à ajouter la disposition suivante à l'article relatif aux capteurs solaires et panneaux photovoltaïques du règlement écrit des zones urbaines : « Les panneaux photovoltaïques ne devront pas être visibles depuis l'étang de Montady. »	<ul style="list-style-type: none"> Règlement écrit
Page 2	« Ainsi, il conviendrait de préciser que toute demande d'installation susceptible de porter atteinte à l'intégrité du patrimoine urbain, architectural ou paysager sera refusée. »	R31	La Commune s'engage à ajouter la disposition suivante à l'article relatif aux énergies renouvelables du règlement écrit des zones urbaines : « Toute demande d'installation susceptible de porter atteinte à l'intégrité du patrimoine urbain, architectural ou paysager sera refusée. »	<ul style="list-style-type: none"> Règlement écrit
Page 2	« Pour la zone U1, la formulation « les menuiseries seront de préférence en bois, mais peuvent être admises en acier, aluminium laqué et PVC sous condition qu'elles reproduisent les menuiseries anciennes, notamment en respectant les teintes d'origine » devrait être supprimée. Il conviendrait de la remplacer par : « Toutes les menuiseries (portes, fenêtres et volets), doivent être conservées, restaurées ou refaites si leur état le justifie, dans les formes et les matériaux correspondant à l'époque de construction de l'immeuble, avec l'utilisation de techniques traditionnelles »	R32	La Commune s'engage à remplacer la formulation visée par l'UDAP par celle proposée.	<ul style="list-style-type: none"> Règlement écrit
Page 2	« Lorsque la clôture peut être constituée d'un mur bahut surmonté d'une grille ou d'un grillage, il conviendrait d'indiquer qu'il s'agira de grillage souple à l'exclusion de tout panneau rigide en maille soudée. »	R33	La Commune s'engage à préciser, dans l'article du règlement écrit des zones urbaines relatif aux clôtures, que les panneaux rigides en maille soudée surmontant un mur bahut sont interdits.	<ul style="list-style-type: none"> Règlement écrit
Page 2	« Une étude paysagère sera nécessaire dans le cadre de la mise en œuvre de cette OAP. En effet, les schémas de principe mentionnés ne peuvent être qu'indicatifs. La plantation de simples masques végétaux au pourtour du bassin de rétention ne peut être une réponse satisfaisante. Un réel aménagement paysager devra être réfléchi au regard de sa covisibilité avec le site classé. »	R34	La nouvelle zone d'activités Pierre-Paul Riquet a été mise en œuvre dans le cadre d'une mise en compatibilité du PLU approuvée en 2022. À cette occasion, le secteur a déjà fait l'objet d'une étude paysagère, consultable dans le rapport de présentation de la procédure de mise en compatibilité. Cette étude a notamment permis d'identifier les principaux enjeux paysagers et de définir des mesures d'intégration, dont la création de bandes boisées le long de la limite sud-ouest du projet destinées à atténuer la visibilité du projet depuis le site classé de l'ancien étang de Montady. Ces bandes boisées sont inscrites dans les OAP relatives à ce secteur, ce qui garantit leur mise en œuvre dans le cadre du projet.	

Page de l'observation	Observations de la CC de la Domitienne	Reference de la réponse	Réponses - Prise en compte des remarques par la Commune	Pièces à modifier
Page 3 De la décision communautaire du 16 septembre	« Les échanges entre les services de l'Etat, le SCOT du Biterrois et La Domitienne ont permis d'aboutir à une validation de la programmation de logements sur la période du PLH 2025-2030 à environ 790 logements sur La Domitienne, dont environ 230 logements pour Montady. Or la programmation affichée dans le rapport de présentation du PLU est de 285 logements d'ici 2030 soit 25% de plus que la programmation du PLH. Il convient soit que la commune diminue le nombre de logements, soit que la commune redéfinisse son phasage dans son PLU c'est-à-dire lisse la production des 285 logements sur un pas de temps plus long que la période 2025-2030, sur la période restante du PLU 2030-2036, afin d'être cohérent avec les objectifs chiffrés du PLH.»	R35	À ce stade de la procédure, une réduction de la production de logements prévue dans le projet de PLU pour la période couverte par le PLH, ou une révision de son phasage, n'est pas envisageable. De telles modifications auraient des conséquences trop importantes sur l'équilibre général du projet. La Commune ne procédera donc à aucun ajustement concernant la répartition de la production de logements dans son PLU.	
Page 3 De la décision communautaire du 16 septembre	« Il convient que le pourcentage minimum de logements locatifs sociaux et celui de logements en accession sociale figurent également dans le règlement pour chaque zone concernée, et non seulement dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) comme c'est le cas dans le PLU arrêté. Les OAP n'assurent pas au regard de leur statut réglementaire, une mise en œuvre suffisamment précise des objectifs chiffrés du PLH. »	R36	La Commune s'engage à intégrer, dans les dispositions du règlement écrit des zones I-AUz2, I-AUz3 et I-AUh, un article précisant les parts minimales de logements sociaux et de logements en accession sociale attendues.	<ul style="list-style-type: none"> Règlement écrit
Page 3 De la décision communautaire du 16 septembre	« Pour affirmer le caractère structurant de cette zone d'activités, il convient de préciser dans le dossier qu'il s'agit d'un territoire identifié pour l'accueil d'entreprises de l'Ecosystème Durable & Energies Naturelles (EDEN), qui est retenu dans l'arrêté ministériel du 31 mai 2024 comme un Projet d'Envergure National et Européen (PENE) avec une enveloppe globale de 150ha.»	R37	La Commune est favorable à la prise en compte de cette observation et s'engage à ajouter dans le PADD, au niveau du passage mentionnant cette zone d'activités économiques en page 20, la phrase suivante : « Cette zone d'activités a été identifiée pour l'accueil d'entreprises de l'Ecosystème Durable & Energies Naturelles (EDEN), qui est retenu dans l'arrêté ministériel du 31 mai 2024 comme un Projet d'Envergure National et Européen (PENE) avec une enveloppe globale de 150ha »	<ul style="list-style-type: none"> PADD
Page 4 De la décision communautaire du 16 septembre	« Il convient d'interdire spécifiquement les piscines en zones d'urbanisation future à vocation économique AUE1 et AUE2. »	R38	La Commune est favorable à la prise en compte cette observation et s'engage à supprimer la possibilité de construire des piscines dans les dispositions du règlement écrit des zones I-AUE1 et I-AUE2.	<ul style="list-style-type: none"> Règlement écrit
Page 4 De la décision communautaire du 16 septembre	« Les schémas directeurs Eau potable et Assainissement des eaux usées ont été arrêtés par délibération du conseil communautaire du 5 novembre 2024. A ce titre, ils doivent réglementairement être annexés au PLU, conformément à l'article RISI-53 du code de l'urbanisme. »	R39	La Commune est favorable à la prise en compte cette observation et s'engage à annexer les schémas directeurs Eau potable et Assainissement des eaux usées au PLU.	<ul style="list-style-type: none"> Annexes du PLU
Page 1 De l'annexe à la décision communautaire du 16 septembre	Le rapport de présentation comporte un volet incidence sur la ressource en eau (p306 à 309). Il comporte quelques imprécisions et actualisations qu'il convient de compléter. P306 Chapitre 1 : Impact du PLU sur le réseau d'alimentation en eau potable « Les besoins futurs ont été évalués dans le cadre du SDAEP réalisé par CEREG	R40	La Commune est favorable à la prise en compte de l'ensemble de ces observations et s'engage à procéder aux modifications demandées.	<ul style="list-style-type: none"> Rapport de présentation

Page de l'observation	Observations de la CC de la Domitienne	Reference de la réponse	Réponses - Prise en compte des remarques	Pièces à modifier
	<p>en 2022 »</p> <p>Remplacer par : « Les besoins futurs ont été évalués dans le cadre des SDAEP réalisés par Entech en 2022 pour le SIVOM et en 2024 pour la communauté de communes La Domitienne »</p> <p>A - Estimation des besoins futurs sur la commune Il est indiqué : « Le SDAEP a estimé les besoins futurs de la commune à partir de : - La projection démographique retenue par la commune »</p> <p>Préciser entre parenthèse le chiffre qui a servi de base : 4900 habitants</p> <p>Source des figures 134, 135, 136 et tableau p308 : préciser qu'il s'agit du SIVOM</p> <p>P308</p> <p>F- Les réservoirs et leur autonomie Préciser dans le paragraphe sur le Réservoir vieux que ce dernier est dans un état général mauvais.</p> <p>Préciser dans le paragraphe Réservoir neuf que ce dernier est dans un très bon état.</p> <p>Autonomie des ouvrages de stockage sur les communes du SIVOM</p> <p>Il est indiqué « Selon le SDAEP : À l'horizon 2036 l'autonomie moyenne des réservoirs sera de 27h. En période de pointe elle sera de 20h. »</p> <p>Remplacer par : « Selon le SDAEP intercommunal pour la commune, il y a un déficit d'autonomie de 250m³. Le SDAEP de La Domitienne prévoit la création d'un nouveau réservoir, en remplacement du réservoir vieux actuel qui sera démoli, d'une capacité de 900 m³ (dont 120 m³ de robinet incendie). »</p>			
<p>Page 2 De l'annexe à la décision communautaire du 16 septembre</p>	<p>« Rapport de présentation P114 et suivantes :</p> <p>Supprimer les références aux plans départementaux et reprendre a minima les objectifs du Plan Régional de Prévention et de Gestion des Déchets (PRPGD) - Région Occitanie / Pyrénées-Méditerranée : https://www.laregion.fr/PRPGD</p> <p>Autre rédaction proposée pour le paragraphe 2 : Situation à Montady p.114 et 115</p> <p>« La collecte des déchets ménagers sur la commune de Montady est assurée en 2025 par la Communauté de communes La Domitienne de la manière suivante :</p> <ul style="list-style-type: none"> • collecte des ordures ménagères (bacs à capots verts) : 2 fois par semaine, • collecte des emballages (bacs à capots jaunes) : 1 fois par semaine, 	<p>R41</p>	<p>La Commune est favorable à la prise en compte de l'ensemble de ces observations et s'engage à procéder aux modifications demandées.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Rapport de présentation

Page de l'observation	Observations de la CC de la Domitienne	Reference de la réponse	Réponses - Prise en compte des remarques	Pièces à modifier
	<ul style="list-style-type: none"> collecte du papier (bacs à capots bleus) : 1 fois par semaine. <p>Suite à une étude d'optimisation du service déchets ménagers intégrant le tri à la source des biodéchets et l'instauration éventuelle d'une tarification incitative, la Communauté de communes La Domitienne a délibéré en février 2025 sur les évolutions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> déploiement accéléré du compostage individuel destiné aux habitations avec jardins (2224 composteurs individuels livrés au 31/12/2024, objectif : environ 4600 composteurs individuels à distribuer), installation de composteurs collectifs (62) pour les habitations ne disposant pas de jardins, en accompagnement, une optimisation au niveau de la collecte des déchets ménagers : passage de 2 à 1 collecte par semaine pour les ordures ménagères collectées en porte à porte et suppression de la collecte en porte à porte pour les papiers (Points d'apport volontaires à mettre en place), <p>Ces évolutions sont en cours de mise en œuvre. »</p>			
<p>Page 2/3 De l'annexe à la décision communautaire du 16 septembre</p>	<p>Proposition de rédaction (réorganisation du texte et correction en gras et barré) pour les zones AU :</p> <p>« Un avis technique préalable des services de la Communauté est obligatoire pour l'aménagement du local poubelle, de l'aire de présentation des conteneurs ou de site de conteneurs enterrés. La décision de collecte individuelle, en point de regroupement ou en apports volontaires, appartient à l'autorité de la Communauté de communes. Les accès et voiries devront satisfaire au règlement de collecte des ordures, et notamment l'article 4.3 « itinéraires et conditions de collecte ».</p> <p>Pour les aires de poubelles, un emplacement individuel sur l'unité foncière ou un emplacement collectif doit être prévu pour y entreposer les poubelles adaptées à la collecte sélective des déchets, de façon à éviter leur stationnement permanent sur le domaine de voirie public ou privé. Elles devront être accessibles depuis la rue. Dans les zones centre bourg, les déchets sont collectés en bacs de regroupement collectifs. Lors d'opérations de réhabilitation de voirie, des emplacements spécifiques devront être prévus. Dans les zones pavillonnaires, les déchets sont généralement collectés en conteneurs individuels normalisés. Dans les zones d'habitat collectif, les déchets sont collectés en bacs de regroupement collectifs situés sur domaine privé. Lors d'opérations de réhabilitation de voirie, des emplacements spécifiques devront être prévus.</p> <p>Pour les impasses sans aire de retournement, les points de présentation seront prévus à l'entrée. »</p>	<p>R42</p>	<p>La Commune est favorable à la prise en compte de cette proposition de rédaction et s'engage à modifier l'article relatif aux ordures ménagères pour les zones AU à vocation d'habitat.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Règlement écrit



Page de l'observation	Observations de la CC de la Domitienne	Reference de la réponse	Réponses - Prise en compte des remarques	Pièces à modifier
Page 3 De l'annexe à la décision communautaire du 16 septembre	« Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) : il faudrait préciser dans le règlement si elles sont autorisées, dans quelles zones, et le cas échéant, avec quelles prescriptions. Il convient particulièrement de préciser comment sont réglementées les ICPE qui ne créent pas de nuisance (station essence, pressing...). »	R43	La Commune est favorable à la prise en compte de cette observation et s'engage à préciser pour chaque zone du règlement écrit si les ICPE sont autorisées.	<ul style="list-style-type: none">• Règlement écrit
Page 3 De l'annexe à la décision communautaire du 16 septembre	"Concernant les OAP, il est indiqué une typologie de densité pour le secteur AU de la commune. Il conviendrait de préciser le minima de chaque densité lorsqu'elle est différenciée au sein du secteur (dense, modérée) afin que l'instructeur ADS puisse appliquer l'OAP, car le dépôt de tranches dans l'opération d'ensemble est possible. Cette précision évitera que cela soit la dernière tranche qui soit refusée, si la densité globale minimale de l'ensemble du secteur n'est pas respectée."	R44	La Commune est favorable à la prise en compte de cette observation et s'engage à préciser pour le secteur en extension du secteur « Les Communes » la densité attendue pour chaque typologie de densité.	<ul style="list-style-type: none">• OAP