

Procédure de révision générale du PLU de Montady

Tableaux présentant les réponses apportées par la Commune de Montady à l'avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale

CONTEXTE DE LA CONSULTATION

Conformément à l'article R.122-21 du code de l'environnement et R104-23 et suivants du code de l'urbanisme, la commune de Montady a sollicité l'avis de l'autorité environnementale sur son projet de révision générale de son PLU arrêté le 16 juin 2025.

Le 18 septembre 2025, la MRAE a rendu son avis.

Les observations de la MRAE et les réponses apportés par la Commune sont détaillées dans le tableau ci-dessous.

REPONSES À L'AVIS DE LA MISSION REGIONALE D'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE

Page de l'observation	Observations de la MRAE	Reference de la réponse	Réponses - Prise en compte des remarques par la Commune	Pièces à modifier
Page 7	« La MRAE recommande de compléter la comparaison des « choix de substitution raisonnables » en s'appuyant sur des critères environnementaux, y compris la fonctionnalité des sols, permettant de questionner la localisation ou le dimensionnement de l'extension »	R1	La démonstration de l'absence de solutions de substitution raisonnables, telle que présentée dans le dossier de PLU arrêté, s'appuie déjà sur plusieurs critères environnementaux, tels que l'aléa retrait-gonflement des argiles, le risque d'inondation ou encore les enjeux paysagers (pages 270 à 272 du rapport de présentation). Comme expliqué dans cette analyse, les autres secteurs étudiés sur la commune pour accueillir le projet d'extension urbaine sont soit soumis à des contraintes rédhibitoires pour l'urbanisation, soit dépourvus des atouts nécessaires pour assurer une bonne connexion avec le centre-ville et les principaux équipements de la commune. La commune estime que les critères environnementaux exposés dans cette démonstration sont les plus pertinents et que l'ajout de nouveaux critères comme la fonctionnalité des sols, n'apporterait pas d'éléments de réflexion susceptibles de remettre en question la localisation du projet.	
Page 7	« La MRAE recommande de proposer et comparer plusieurs scénarios démographiques en se fondant notamment sur l'évolution démographique récente. »	R2	<p>Montady bénéficie de plusieurs facteurs d'attractivité majeurs sur son territoire, notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Une proximité immédiate avec le vaste bassin d'emplois de Béziers ; - Une connexion efficace aux principales infrastructures de transport (rocade de Béziers et accès autoroutiers) ; - Un large panel d'équipements, de commerces et de services de proximité ; - Un cadre paysager de grande qualité (étang de Montady, Canal du Midi, Côte d'Améthyste, etc.). <p>Ces atouts génèrent une forte demande en logements sur la commune. Depuis une dizaine d'années, Montady peine à y répondre efficacement : la production de logements permet tout juste de compenser le desserrement des ménages et ne favorise donc pas l'accueil de nouveaux habitants. De plus, cela engendre une montée des prix du foncier et une pénurie de locatifs. Enfin, cela favorise les constructions illégales en zone naturelle et agricole.</p> <p>Dans le cadre de son projet de PLU, la commune a retenu un scénario de développement permettant d'accueillir de nouveaux habitants, en proposant une offre de logements diversifiée et accessible au plus grand nombre, tout en respectant les orientations et hypothèses fixées par le SCoT et le PLH.</p>	

Page de l'observation	Observations de la MRAE	Reference de la réponse	Réponses - Prise en compte des remarques par la Commune	Pièces à modifier
Page 8	« La MRAE recommande de compléter l'état initial de l'environnement : enjeux de la mosaïque agricole pour les espèces et les paysages, définition locale de la trame verte et bleue, prise en compte des plans nationaux d'actions, données sur la ressource en eau, pollution des sols »	R3	<p>La MRAe souligne plusieurs manques dans l'état initial, qui sera donc enrichi pour couvrir les points soulevés :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Mosaïque agricole (biodiversité et paysages) : L'analyse décrira le morcellement agricole local (parcelles, haies, prairies, cultures) et son rôle pour la faune, la flore et le paysage. En effet, des paysages agricoles composés de petites parcelles et de cultures variées abritent une biodiversité plus élevée ; accroître la complexité de cette mosaïque est un levier important de conservation de la biodiversité des paysages ruraux. On mettra en valeur les habitats liés au bocage (haies, bosquets, mares, etc.) et l'intérêt paysager de cette structure agricole traditionnelle. • Trame verte et bleue locale : Le rapport définira la trame verte et bleue (TVB) à l'échelle communale, en cohérence avec le schéma régional de continuités écologiques (SRCE/SRADDET). Il s'agit d'identifier les continuités écologiques du territoire (corridors, réservoirs de biodiversité locaux) et de les cartographier. La définition locale de la TVB devra être cohérente avec l'échelle régionale du SRCE ; les documents d'urbanisme tels que le PLU doivent en effet "prendre en compte" le SRCE et intégrer ses objectifs de connectivité écologique. Ainsi, l'état initial intègrera une cartographie des réservoirs biologiques et corridors (cours d'eau, haies, boisements, zones humides...) formant la TVB locale. • Plans nationaux d'actions (PNA) : L'état initial fera le lien avec les Plans Nationaux d'Actions pertinents pour la biodiversité du territoire. On recensera les espèces menacées ou milieux naturels présents localement faisant l'objet de PNA (par exemple, espèces protégées spécifiques, pollinisateurs, zones humides, etc.), afin de signaler les enjeux et objectifs de ces plans. Pour les espèces dont l'état de conservation nécessite des actions spécifiques de restauration des populations et habitats, des plans nationaux d'actions ont été mis en place par le Ministère de l'Environnement. Leur prise en compte dans l'état initial garantira que le diagnostic local est aligné avec les actions prioritaires nationales en faveur de ces espèces ou milieux. • Ressource en eau : La partie relative à l'eau sera complétée avec des données sur les ressources hydriques du territoire. Cela inclut la description des cours d'eau et canaux existants, des nappes souterraines, des zones humides et de leur état qualitatif et quantitatif. Seront ajoutées les informations sur la disponibilité de la ressource en eau (ex. débits, niveaux des nappes, usages et besoins en eau) et sur la qualité des eaux (paramètres physico-chimiques, éventuelles pollutions ou vulnérabilités). L'état initial rappellera également le cadre de gestion de l'eau : plan de bassin (SDAGE) et plan local (SAGE) applicable, objectifs réglementaires de bon état des eaux (Directive Cadre sur l'Eau), risques de pénurie ou de sécheresse, etc. Ceci permettra d'identifier les enjeux liés à l'eau (quantité et qualité) sur la commune, par exemple la vulnérabilité de la ressource potable ou la présence de zones inondables. • Pollution des sols : Le rapport dressera un état des lieux des sols potentiellement pollués ou dégradés. Une recherche sera effectuée sur les sites recensés dans les bases de données publiques (telles que BASOL/BASIAS) et auprès des services compétents, afin de signaler d'anciennes activités industrielles, agricoles ou de stockage ayant pu contaminer les sols. Si des sites pollués historiques existent sur la commune (anciens dépôts, friches industrielles, etc.), ils seront décrits (nature de la pollution, étendue, statut des éventuels plans de réhabilitation). À défaut de sites identifiés, l'état initial le mentionnera également. Par ailleurs, la qualité générale des sols agricoles sera abordée (présence de résidus de pesticides, niveau de fertilité ou de fragilité des sols) afin de compléter le tableau. Cet ajout vise à bien prendre en compte les enjeux de pollution diffuse ou localisée des sols dans le diagnostic environnemental. 	<ul style="list-style-type: none"> • Rapport de présentation
Page 8	« La MRAE recommande de formuler le bilan de l'état initial de l'environnement par des enjeux hiérarchisés et territorialisés afin de guider l'évaluation environnementale »	R4	<p>Conformément à la recommandation de la MRAe, une synthèse de l'état initial sera établie sous forme d'enjeux environnementaux hiérarchisés et territorialisés, pour guider l'évaluation du plan. Autrement dit, à l'issue du diagnostic, les principaux enjeux pour l'environnement sur le territoire seront identifiés puis classés par ordre d'importance (de modérés à très forts, par exemple), en tenant compte des spécificités locales. L'état initial de l'environnement doit en effet déboucher sur la formulation d'enjeux prioritaires, définis objectivement à partir des données recueillies, et adaptés au contexte local. On explicitera les critères ayant conduit à retenir ces enjeux majeurs – par exemple : valeur écologique ou patrimoniale élevée d'un milieu, tendance à la dégradation, rareté de la ressource, sensibilité pour la santé ou le cadre de vie, etc. Chaque enjeu sera également territorialisé, c'est-à-dire localisé sur la commune ou le secteur concerné. Toutes les parties du territoire ne sont pas concernées au même degré par un enjeu donné ; ainsi, cartographier et délimiter les zones sensibles ou à fort enjeu est indispensable pour traduire la territorialisation et le croisement des différents enjeux. Par exemple, la synthèse pourra indiquer que la préservation de la ressource en eau est un enjeu très fort sur le secteur amont du bassin versant local, ou que la sauvegarde des continuités écologiques est un enjeu prioritaire sur tels corridors identifiés, etc. Ce bilan hiérarchisé servira de référence pour l'évaluation environnementale : les effets du plan seront analysés prioritairement au regard de ces enjeux clés, afin de vérifier que le projet de PLU n'affecte pas gravement les éléments environnementaux les plus sensibles. En résumé, cette démarche permettra de focaliser l'évaluation sur ce</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Rapport de présentation



Page de l'observation	Observations de la MRAE	Reference de la réponse	Réponses - Prise en compte des remarques par la Commune	Pièces à modifier
			qui compte le plus pour l'environnement local, tout en étant transparent sur l'importance relative de chaque aspect.	
Page 8	« La MRAE recommande de mettre en place dès le stade de la planification les mesures d'évitement et de réduction des incidences, prenant en compte les conclusions du pré-diagnostic, sans attendre la mise en œuvre des projets.»	R5	<p>Le plan intégrera dès son élaboration des mesures d'évitement et de réduction des impacts potentiels, sans attendre la phase de mise en œuvre des projets individuels. Cette approche en amont est conforme au principe ERC (Éviter – Réduire – Compenser) inscrit dans le Code de l'environnement, la compensation devant rester un dernier recours. L'évaluation environnementale stratégique du PLU a vocation non seulement à identifier les impacts, mais aussi à optimiser le plan pour les prévenir autant que possible. Ainsi, sur la base du pré-diagnostic réalisé, un ensemble de mesures sera défini dans le document de planification :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Mesures d'évitement : il s'agit en priorité d'éviter les incidences en renonçant à urbaniser ou aménager les secteurs les plus sensibles. Par exemple, les zones présentant de forts enjeux écologiques ou paysagers (continuités écologiques de la TVB, zones humides, habitat d'espèces protégées, sites patrimoniaux...) seront exclues des nouvelles zones constructibles ou d'extensions urbaines. De même, les secteurs à risque (p. ex. zones inondables avérées, terrains instables, sites pollués identifiés) ne feront pas l'objet d'ouvertures à l'urbanisation afin d'éviter d'exposer de nouvelles populations ou de détruire des milieux vulnérables. Ces mesures d'évitement seront formalisées dans le zonage du PLU et le règlement écrit (zonages de protection, inconstructibilité de certaines zones naturelles, etc.), garantissant qu'elles s'appliqueront à tous les projets ultérieurs. • Mesures de réduction : lorsque des incidences ne peuvent être totalement évitées par le zonage, des dispositions seront prises pour les minimiser. Par exemple, le règlement du PLU pourra imposer des prescriptions environnementales pour les projets situés à proximité de milieux sensibles : exigences d'études d'impact locales pour des zones spécifiques, limitations de hauteur ou de densité bâtie afin de réduire l'impact paysager, aménagement de zones tampons ou de verdissement autour des zones naturelles pour atténuer les perturbations, gestion des eaux pluviales à la parcelle pour éviter la pollution des eaux, etc. D'ores et déjà, le plan peut prévoir des orientations d'aménagement durables (dans le PADD ou les OAP) intégrant ces mesures de réduction : par exemple, préserver des corridors écologiques au sein des zones à urbaniser (parcs, trames vertes urbaines), utiliser des techniques de chantier à faible impact, phaser les travaux hors des périodes sensibles pour la faune, etc. Toutes ces mesures, décidées au stade du PLU, permettront de diminuer en amont les impacts négatifs potentiels des futurs projets. <p>En prenant ces engagements d'évitement et de réduction dès la planification, le PLU démontre qu'il vise à aboutir à un aménagement du territoire « le moins dommageable possible » pour l'environnement. Cette anticipation renforce la robustesse environnementale et juridique du plan, et facilitera la mise en œuvre des projets ultérieurs en évitant des conflits ou mesures correctives tardives. Enfin, elle répond pleinement à l'objectif de l'évaluation environnementale stratégique d'intégrer l'environnement dès l'élaboration du plan, et non pas a posteriori. Les conclusions du pré-diagnostic environnemental sont ainsi traduites en actions concrètes dans le PLU lui-même, garantissant que les choix d'aménagement retenus ont déjà pris en compte la nécessité de protéger les milieux et de réduire les nuisances à la source, sans attendre la phase projet.</p>	
Page 9	« La MRAE recommande de préciser, sur la base de données quantitatives, les bilans de la consommation d'espaces naturels, et agricoles et forestiers des dix dernières années, et au début de la décennie 2020 »	R6	Le bilan de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers est déjà présenté dans le rapport de présentation du projet de PLU : aux pages 44 à 46 pour la période 2011-2021, et à la page 215 pour la période 2021-2026.	
Page 9	« La MRAE recommande de préciser, sur la base de données quantitatives, la trajectoire de modération de la consommation d'espaces naturels, et agricoles et forestiers par rapport aux dix dernières années, au regard de l'objectif de division par deux par rapport à 2011-2021 fixé par la loi et décliné dans le SRADDET. »	R7	La loi dite Climat et Résilience fixe l'objectif d'atteindre la « zéro artificialisation nette » (ZAN) des sols à l'horizon 2050, avec notamment comme objectif intermédiaire de réduire de moitié la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) entre 2021 et 2031, par rapport à la décennie 2011-2021. La loi dite Climat et Résilience n'a pas vocation à s'appliquer directement à l'échelon communale. En effet, cet objectif a d'abord été décliné de manière descendante dans les documents de planification locaux, en commençant par le SRADDET. Ce dernier a territorialisé cet objectif de réduction en répartissant les efforts entre les différents SCoT ou EPCI de la région : certains disposent d'une consommation d'ENAF supérieure à la moyenne, d'autres inférieure, afin d'atteindre collectivement une consommation compatible avec les objectifs nationaux, tout en tenant compte des spécificités propres à chaque territoire. Concernant le SCoT du Biterrois, auquel appartient la commune de Montady, le SRADDET a fixé un objectif de réduction de 58,4 % de la consommation d'ENAF, soit un niveau plus élevé que celui de la plupart des autres territoires de la région. Le SCoT du Biterrois a réparti cet effort de réduction entre les différentes EPCI de son territoire, en appliquant, comme	

Page de l'observation	Observations de la MRAE	Reference de la réponse	Réponses - Prise en compte des remarques par la Commune	Pièces à modifier
			<p>le SRADDET, une répartition différenciée de l'effort selon les spécificités de chaque territoire. Enfin, la Domitienne, l'EPCI dont fait partie Montady, a réparti entre ses communes l'enveloppe maximale d'ENAF allouée par le SCoT. À ce titre, Montady s'est vu attribuer une enveloppe maximale de 12,5 hectares à vocation d'habitat pouvant être consommée sur la période 2021-2040. Ainsi, avec cette approche, peu importe la consommation d'ENAF intervenue entre 2011 et 2021 sur la commune de Montady, le respect de cette enveloppe maximale, garantira la compatibilité du PLU avec le SCoT, et par extension, avec le SRADDET et la loi Climat et Résilience. Dans le cadre du présent projet de PLU, il est prévu une consommation d'environ 9,1 ha d'ENAF pour l'habitat, à laquelle s'ajoutent 2,3 ha déjà consommés entre 2021 et 2026 pour disposer d'une vision complète. Au total, la consommation d'ENAF destinée à l'habitat s'élèvera donc à 11,4 ha sur la période 2021-2036, soit un niveau compatible avec l'enveloppe attribuée à la commune.</p>	
Page 9	« La MRAE recommande de justifier le taux de croissance démographique au regard des projections fixées par le SCoT »	R8	<p>Le SCoT du Biterrois projete un taux de croissance démographique de 1,4% entre 2021 et 2030 et 1,2% entre 2031 et 2040 pour le territoire de la Domitienne. Il s'agit d'hypothèses et ces taux de croissance n'ont pas de caractère opposable aux PLU des communes. Il serait d'ailleurs contraire à toute logique territoriale de demander à toutes les communes d'une même EPCI de respecter un taux de croissance identique, puisque la réalité montre que les territoires se développent chacun à un rythme différent. Dans le cadre de son projet de PLU, la commune de Montady a fait le choix d'un scénario de développement dynamique avec un taux de croissance annuel moyen de 1,6% entre 2026 et 2036. Ce choix d'un taux de croissance plus élevé se justifie notamment par le fait que Montady a connu une longue période de stagnation démographique liée à une production de logements insuffisante. La commune bénéficie par ailleurs d'une position géographique particulièrement attractive, tant au sein de la Domitienne qu'à l'échelle du Biterrois, comme expliqué précédemment dans la réponse « R2 »</p>	
Page 9	« La MRAE recommande d'organiser le phasage des opérations d'habitat de manière à privilégier le renouvellement urbain. »	R9	<p>Le phasage actuellement prévu dans le projet de PLU de Montady privilégie déjà les opérations en réinvestissement urbain avec la chronologie suivante :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 2026-2031 : réalisation du projet de résidence senior, du projet de revitalisation du centre-ville et d'environ 37% du projet d'extension urbaine. - 2031-2036 : réalisation des 63% restants du projet d'extension urbaine 	
Page 10	« La MRAE recommande de prendre en compte l'ensemble des éléments de trame verte et bleue identifiés par le schéma régional des continuités écologiques et par le SCoT et de les décliner au niveau du PLU »	R10	<p>La trame verte et bleue du territoire de Montady est déjà partiellement prise en compte dans le PLU arrêté (par exemple, l'étang de Montady, identifié comme réservoir écologique majeur, est protégé par un zonage AOe interdisant toute construction). Afin de répondre pleinement à la recommandation de la MRAE, le dossier de PLU sera complété pour intégrer l'ensemble des continuités écologiques identifiées par le SRCE régional et le SCoT local. En particulier, le réservoir de biodiversité situé au nord du secteur d'extension « Les Communes » (où subsiste une zone humide potentielle) sera désormais pris en compte et inscrit comme élément de la TVB dans le PLU. De même, le corridor écologique à l'ouest de la commune – mentionné dans les documents supra-communaux – fera l'objet de mesures de protection spécifiques (voir réponse à la recommandation relative au corridor ci-dessous). Ces ajouts permettront de décliner efficacement, à l'échelle communale, les objectifs du SRCE et du SCoT en matière de préservation des continuités écologiques.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Rapport de présentation • Règlement graphique
Page 10	« La MRAE recommande de revoir le niveau d'enjeux de l'enclave sud de la commune située entre l'ancien étang et la colline d'Ensérune et de permettre, par un sous-zonage, une meilleure déclinaison de la séquence éviter, réduire, compenser »	R11	<p>La Commune souhaite préciser que, contrairement à ce qu'indique la MRAE dans son avis, le pôle d'intérêt écologique situé au sud-ouest de Montady n'est pas uniquement protégé par des EBC. En effet, de larges zones sont également couvertes par une trame verte, protégée au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, afin de préserver ces secteurs de potentielles atteintes à la biodiversité. Les dispositions associées à cette trame verte sont particulièrement restrictives et n'autorisent que les installations ou extensions d'habitation ne portant pas atteinte à la préservation des milieux naturels. Il est important de préciser que le secteur ne comprend qu'une seule zone bâtie, correspondant au domaine de Soustre, et que, par conséquent, les possibilités d'extension d'habitation y sont très limitées. Ainsi, le service instructeur chargé d'examiner une demande d'autorisation d'urbanisme dans ce secteur devra s'assurer de l'absence d'impact négatif du projet, laquelle pourra notamment être démontrée au moyen d'une étude naturaliste. Par ailleurs, la Commune rappelle que les EBC instaurent une protection forte des espaces boisés, interdisant tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol susceptible de compromettre la conservation, la protection ou la création de ces boisements. Enfin, la partie du pôle d'intérêt écologique qui est peu ou pas couverte par les protections instaurées au titre des EBC ou de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme est intégrée au sous-zonage AOe, lequel impose des contraintes particulièrement fortes, limitant quasi totalement les possibilités de construire.</p> <p>La Commune estime donc que la mise en place d'un sous-zonage naturel n'apparaît pas nécessaire au regard des dispositions déjà exigeantes en matière de protection de la nature instaurées dans ce secteur.</p>	





Page de l'observation	Observations de la MRAE	Reference de la réponse	Réponses - Prise en compte des remarques par la Commune	Pièces à modifier
Page 10	« La MRAE recommande d'analyser les incidences du zonage A sur le corridor écologique et de décliner la séquence éviter, réduire voire compenser pour garantir sa préservation »	R12	<p>La commune prend note que le corridor écologique à l'ouest de Montady, identifié au niveau régional, était jusqu'ici uniquement couvert par un zonage agricole A. Ce classement, peu protecteur, sera complété par une analyse environnementale approfondie des fonctionnalités de ce corridor, afin d'évaluer les incidences potentielles du zonage actuel sur la continuité écologique. Sur la base de cette analyse, le PLU intégrera des mesures concrètes relevant de la séquence ERC pour garantir la préservation du corridor :</p> <ul style="list-style-type: none">• Éviter – en classant ce secteur sensible en trame verte protégée (conformément à l'art. L.151-23 du Code de l'urbanisme) sur les plans du PLU, ce qui limitera strictement les possibilités de nouvelles constructions dans le corridor. Une telle protection graphique et réglementaire assurera le maintien des continuités écologiques (ex : haies, bosquets, connectivités naturelles) le long de la frange ouest.• Réduire – en précisant dans le règlement écrit du PLU des prescriptions environnementales applicables à toute intervention agricole ou constructive dans ce secteur (par exemple, interdiction de suppression de haies sans compensation, obligation de maintenir des bandes enherbées le long des parcelles pour le passage de la faune, etc.). Ces mesures réduiront l'impact des activités humaines existantes sur la libre circulation des espèces.• Compenser – en dernier recours, si certaines incidences négatives ne peuvent être évitées ni suffisamment réduites, la commune prévoit de mettre en place des mesures compensatoires en lien avec les services de l'État. Celles-ci pourraient consister en des replantations écologiques (reconstitution de haies sur d'autres tracés pour restaurer la connectivité) ou en la création d'espaces naturels équivalents à proximité, de manière à garantir in fine la fonctionnalité du corridor. <p>Grâce à ces ajustements, le corridor ouest sera dorénavant protégé de façon cohérente dans le PLU, satisfaisant ainsi la recommandation de la MRAE. L'ensemble de ces dispositions figurera dans le rapport de présentation mis à jour et dans le règlement (écrit et graphique) du PLU, assurant leur opposabilité lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme.</p>	<ul style="list-style-type: none">• Rapport de présentation• Règlement graphique
Page 10	« La MRAE recommande de rendre cohérents le rapport de présentation et le règlement pour rendre effective la préservation des éléments de continuité écologique protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. »	R13	<p>Le rapport de présentation du PLU (Montady 2025) identifie un certain nombre d'éléments de continuité écologique – tels que des haies bocagères, arbres isolés et mares – devant être protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme. La MRAE a toutefois relevé que ces éléments, bien que cartographiés (notamment page 293 du rapport), ne figuraient pas explicitement dans le règlement écrit ni, pour la plupart, dans le règlement graphique du PLU arrêté. Pour lever cette incohérence, la commune a procédé aux modifications suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none">• Inventaire exhaustif et cartographie : tous les linéaires de haies, alignements d'arbres champêtres, zones humides et mares d'intérêt écologique recensés dans le rapport de présentation ont été reportés sur les plans du règlement graphique du PLU. Ces éléments apparaissent dorénavant avec une symbologie dédiée (par exemple : pictogrammes « zone humide à protéger » et « trame verte à protéger » dans la légende), garantissant leur prise en compte spatiale.• Intégration au règlement écrit : le règlement du PLU a été enrichi d'une disposition spécifique (conformément à l'art. L.151-23) visant à préserver ces éléments de continuité écologique. Il y est stipulé que toute altération ou suppression de ces éléments identifiés est interdite, sauf nécessité liée à la sécurité publique ou projet d'intérêt général accompagné de mesures compensatoires équivalentes. En outre, le règlement renvoie en annexe à la cartographie du rapport de présentation pour la liste précise de ces éléments protégés, assurant la cohérence entre les pièces écrites et graphiques. <p>Ces ajustements garantissent désormais une protection opérationnelle de l'ensemble des composantes de la trame écologique locale dans le PLU, en alignement direct avec leur identification dans le rapport de présentation. La préservation de ces éléments (haies, arbres, mares, etc.) devient ainsi effective et opposable aux tiers, répondant à l'attente de la MRAE quant à la cohérence des pièces du dossier.</p>	<ul style="list-style-type: none">• Rapport de présentation• Règlement graphique

Page de l'observation	Observations de la MRAE	Reference de la réponse	Réponses - Prise en compte des remarques par la Commune	Pièces à modifier
Page 10	«La MRAe recommande de privilégier l'évitement et la réduction des incidences négatives sur les milieux naturels dans le document d'urbanisme, en particulier pour la zone d'extension des « Communes » qui comporte des enjeux naturalistes significatifs. En cas d'insuffisance des mesures d'évitement et de réduction, les porteurs de projets doivent initier une réflexion sur l'évaluation des impacts»	R14	<div style="text-align: right; border: 1px solid black; padding: 2px; margin-bottom: 10px;"> REÇU EN PREFECTURE Le 06/02/2026 Application agréée E-legalite.com 21_RP-034-213401615-20260205-DEL_01_2026 </div> <p>Le secteur d'extension « Les Communes » fait l'objet d'une attention particulière afin de minimiser ses impacts sur les milieux naturels, compte tenu des enjeux écologiques significatifs qui y ont été identifiés. En effet, les études ont révélé la présence d'Ammi élevé, une plante messicole rare et protégée, ainsi que de chauves-souris d'intérêt local (Pipistrelle pygmée, Pipistrelle commune) possiblement établies sur site. Conformément aux recommandations de la MRAe, la commune décline la séquence Éviter-Réduire-Compenser (ERC) dans le PLU de la manière suivante :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Éviter : Dans la mesure du possible, le projet d'aménagement évite d'affecter les zones les plus sensibles du secteur. Par exemple, les emplacements abritant la plante Ammi élevé seront exclus du périmètre urbanisable et préservés en espaces verts ou naturels au sein du futur quartier (zones d'évitement écologique). De même, aucune construction n'est prévue à proximité immédiate du ruisseau de Saint-Paul tant que les investigations n'auront pas écarté la présence d'une zone humide potentielle. Ces dispositions permettent d'annuler en amont certains impacts sur les habitats ou espèces remarquables. Par ailleurs, avant toute ouverture à l'urbanisation, des inventaires écologiques complémentaires seront réalisés sur ce secteur (flore messicole, chiroptères, zones humides), afin d'affiner le diagnostic environnemental. Si ces études révèlent de nouveaux enjeux, le projet sera ajusté en conséquence pour les éviter dès le stade de la planification. • Réduire : Le projet intègre d'ores et déjà de nombreuses mesures de réduction de ses incidences, consignées dans les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) du PLU. Il est prévu notamment de maintenir au minimum 20 % d'espaces verts sur chaque îlot bâti, de planter exclusivement des essences locales méditerranéennes adaptées (non invasives) et de créer des haies plurispécifiques le long des voiries et des limites agricoles. La trame végétale ainsi constituée assurera une continuité écologique interne au quartier et favorisera la biodiversité locale (pollinisateurs, avifaune, etc.). Le traitement paysager des interfaces entre le futur quartier et les zones agricoles attenantes vise également à réduire l'exposition des habitants aux produits phytosanitaires en interposant des haies filtrantes. En outre, des mesures spécifiques sont prévues pour limiter les dérangements sur la faune : par exemple, l'éclairage public sera réduit au strict nécessaire et orienté de façon à éviter la pollution lumineuse, protégeant ainsi les espèces nocturnes comme les chauves-souris. L'ensemble de ces prescriptions (choix des essences, gestion de l'eau pluviale par noues paysagères, limitation du bruit et de la lumière, etc.) figure dans le règlement écrit et les OAP du PLU, garantissant leur mise en œuvre au stade des permis de construire. • Compenser : Si, malgré tout, certains impacts négatifs sur les milieux naturels ne pouvaient être entièrement évités ni suffisamment réduits, la commune s'engage à en compenser les effets résiduels conformément à la réglementation en vigueur. Par exemple, en cas de destruction inévitable d'un habitat d'espèce protégée, des mesures compensatoires seraient élaborées en concertation avec les services de l'État (telles que la création/restauration d'un habitat équivalent sur un autre site communal, ou le transfert et suivi de populations d'espèces impactées). De même, les maîtres d'ouvrage des futures opérations sur le secteur devront, le cas échéant, proposer un plan de compensation écologique proportionné aux enjeux, comme le souligne la MRAe (réflexion à initier par les porteurs de projets). Ces compensations ne seront envisagées qu'en ultime recours, une fois épuisées toutes les options d'évitement et de réduction. <p>Enfin, afin de renforcer la démarche ERC de façon transversale, le règlement du PLU intégrera en annexe un <i>Guide des essences locales</i> recommandées (inspiré du guide régional « Plantons local en Occitanie » évoqué par la MRAe). Cet outil facilitera le choix de plantations favorables à la biodiversité (arbres et arbustes indigènes permettant de recréer haies, bosquets et bandes fleuries propices aux pollinisateurs et à la petite faune). L'ajout de ce guide dans les pièces du PLU garantira que les aménagements des « Communes » respecteront une palette végétale adaptée, au bénéfice des écosystèmes locaux.</p> <p>En résumé, la commune de Montady privilégie l'évitement et la réduction des impacts négatifs de la zone d'extension des « Communes » sur les milieux naturels, et ne recourra à la compensation qu'en cas d'absolue nécessité. Cette approche graduée, intégrée au document d'urbanisme (rapport de présentation, OAP et règlement), répond à la recommandation de la MRAe en assurant la prise en compte effective des enjeux naturalistes significatifs du secteur concerné. Les mesures prévues permettront d'encadrer les futurs projets de façon à minimiser les incidences sur la biodiversité, tout en offrant un cadre de suivi et d'adaptation si de nouveaux éléments venaient à être mis en évidence en phase pré-opérationnelle. Ainsi, la séquence ERC sera pleinement déclinée à l'échelle du PLU de Montady, garantissant la préservation des milieux naturels tout au long du processus d'aménagement du secteur.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Rapport de présentation



Page de l'observation	Observations de la MRAE	Reference de la réponse	Réponses - Prise en compte des remarques par la Commune	Pièces à modifier
Page 11	« La MRAe recommande tenir compte des effets du changement climatique et des différents usages de l'eau pour évaluer la disponibilité réelle de la ressource »	R15	<p>La ressource en eau potable mobilisée pour la commune de Montady provient du bassin de l'Orb. Sa gestion relève de l'échelle hydrographique (bassin versant) et s'inscrit dans les documents de planification et de gestion en vigueur (notamment SDAGE et SAGE), ainsi que dans le Schéma directeur d'alimentation en eau potable (SDAEP) établi par la Communauté de communes La Domitienne, compétente en matière d'eau potable.</p> <p>Le PLU s'appuie sur ce SDAEP, qui valide la disponibilité de la ressource pour Montady au regard des besoins actuels et projetés et programme des actions le cas échéant (sécurisation, interconnexions, amélioration des rendements, gestion de la pointe, etc.). Le projet urbain défini par le PLU est compatible avec ce SDAEP.</p>	
Page 11	« La MRAe recommande éviter l'aménagement des zones de bon fonctionnement des cours d'eau et d'expansion des crues »	R16	<p>Conformément à la recommandation de la MRAe d'éviter l'aménagement des zones de bon fonctionnement des cours d'eau et d'expansion des crues, le PLU de Montady applique le PPRI (14/04/2009), opposable et annexé : seules des occupations compatibles sont admises dans ces secteurs, les ouvertures à l'urbanisation étant orientées hors des zones à risque.</p> <p>Le PLU est en outre compatible avec le PGRI Rhône-Méditerranée, notamment la disposition D2-1 visant à préserver les champs d'expansion des crues, et confirme la préservation des champs d'expansion et des zones de fonctionnalité des cours d'eau comme principe d'aménagement.</p> <p>En phase projet, chaque opération d'urbanisation sera, le cas échéant, soumise aux procédures au titre de la loi sur l'eau (IOTA) et fera l'objet d'études hydrauliques détaillant l'intégration des prescriptions (PPRI, non-aggravation des écoulements, gestion pluviale) et la mise en œuvre de la séquence Éviter-Réduire-Compenser. Ces exigences découlent du cadre SAGE/PGRl, opposable aux décisions et aux projets relevant de la loi sur l'eau.</p>	
Page 11	« La MRAe recommande conditionner l'urbanisation aux capacités de la station d'épuration »	R17	<p>Conformément à la recommandation de la MRAe de conditionner l'urbanisation aux capacités de la station d'épuration, le PLU de Montady l'applique et est compatible : la STEP (2012, boues activées) est dimensionnée à 5 500 EH.</p> <p>En 2022, la marge théorique est de 1 411 EH ; le besoin additionnel lié au PLU à l'horizon 2036 est d'environ +720 EH : la STEP est donc suffisamment dimensionnée pour absorber les effluents projetés.</p> <p>Le document précise en outre que le PLU s'assure de la capacité de la station d'épuration à traiter les effluents domestiques générés par les nouveaux habitants et activités ; les ouvertures à l'urbanisation sont ainsi conditionnées au raccordement et, le cas échéant, phasées selon les capacités disponibles.</p>	
Page 11	« La MRAe recommande privilégier la gestion des eaux pluviales à la parcelle. »	R18	<p>Conformément à la recommandation de la MRAe, le PLU privilégie la gestion à la source, à la parcelle, afin de limiter les débits de ruissellement et les transferts de pollution. Les OAP exigent que les nouveaux aménagements intègrent des dispositifs adaptés (infiltration/stockage, bassins de rétention, etc.) pour réduire l'impact environnemental et maîtriser le risque inondation, notamment par la gestion des eaux pluviales dans les projets (OAP — réseaux ; mesures de réduction du risque : bassins de rétention).</p> <p>Cette orientation s'inscrit dans le cadre général du PLU qui lutte contre la dégradation de la qualité des eaux de ruissellement par la dépollution des eaux pluviales et la prise en compte des enjeux liés à l'eau</p> <p>Au stade opérationnel, chaque projet d'urbanisation fera, le cas échéant, l'objet d'un dossier au titre de la loi sur l'eau (IOTA) et d'une étude hydraulique détaillant les modalités de gestion (dimensionnement, débits de fuite, exutoires) conformes aux documents en vigueur (SDAGE Rhône-Méditerranée, SAGE Orb-Libron et Basse Vallée de l'Aude, PGRE) ; ces projets sont opposables au règlement des SAGE pour les IOTA et doivent rester compatibles avec le PGRI applicable, notamment son objectif de ne pas aggraver la vulnérabilité par l'urbanisation en zones à risque .</p>	
Page 12	« La MRAe recommande d'expliquer comment les aménagements favoriseront les mobilités actives et les transports en commun, d'étudier les potentialités de développement des énergies renouvelables et d'intégrer la nature en ville des nouveaux secteurs d'aménagement »	R19	<p><u>Concernant les mobilités douces et les transports en commun :</u></p> <p>Dans le cadre de son projet de révision du PLU de Montady, la commune souhaite inciter le recours aux modes de déplacements peu ou pas carbonés par les actions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none">- Requalification de la rue de la Carrierasse : cette initiative permettra l'intégration des modes doux et offrira une nouvelle connexion douce entre le centre-ville et le nord de la commune.- Revitalisation du centre-ville : en plaçant les modes doux au cœur des déplacements, notamment grâce à la création d'une grande place publique accessible aux piétons et cyclistes.- Cheminement doux le long du ruisseau Saint-Paul : il proposera un nouvel itinéraire de promenade et une connexion douce traversant le tissu urbain de Montady.- Proximité des nouvelles habitations avec les équipements publics : cette configuration encouragera les futurs habitants à privilégier les modes doux pour leurs déplacements quotidiens.	



Page de l'observation	Observations de la MRAE	Reference de la réponse	Réponses - Prise en compte des remarques par la Commune	Pièces à modifier
			<p>- Proximité des nouvelles habitations avec les arrêts de bus : cette configuration encouragera les futurs habitants à utiliser les transports en commun pour se déplacer</p> <p><u>Concernant potentialités de développement des énergies renouvelables :</u></p> <p>Il est difficile de déterminer le potentiel de développement des énergies renouvelables pour les projets d'aménagement au stade de la planification. Toutefois, des incitations claires au recours aux énergies renouvelables sont formulées, notamment dans les OAP, qui instaurent un principe d'aménagement visant l'autonomie énergétique des bâtiments, en privilégiant l'utilisation de systèmes de production d'énergie renouvelable.</p> <p><u>Concernant la nature en ville des nouveaux d'aménagements :</u></p> <p>Dans le cadre de la révision de son PLU, la commune de Montady intègre la nature en ville par la création de nombreux espaces végétalisés et la plantation d'arbres au sein des OAP pour les espaces publics. Cette démarche est également renforcée par l'instauration de coefficients minimaux de végétalisation dans le règlement écrit du PLU, applicables aux espaces privés.</p>	
Page 12	<p>« La MRAE recommande de présenter une étude globale sur les risques aggravés d'inondation de la zone à urbaniser « Les communes », zone proche d'un secteur soumis à un risque inondation modéré en raison de la proximité du ruisseau du Rieutort selon le PPRI, en se fondant sur les orientations du PGRI Rhône-Méditerranée 2022-2027 et en prenant en compte les effets du changement climatique. »</p>	R20	<p>En réponse à la recommandation de la MRAE, le projet fait l'objet d'un dossier Loi sur l'Eau au régime Déclaration (art. L.214-1 à L.214-6), fondé sur les rubriques 2.1.5.0 (rejets d'eaux pluviales) et 3.1.2.0 (modification locale d'un cours d'eau), qui constitue l'étude globale demandée. Il analyse le fonctionnement hydraulique à l'échelle des bassins versants projet, interceptés et transitant, précise les ouvrages de collecte et dimensionne la rétention pour le Q100 avec majoration de 20 %, en fixant des débits de fuite compris entre les Q2 et Q5.</p> <p>Les méthodes et seuils appliqués sont conformes au PPRI communal et aux règles de la MISE garantissant la non-aggravation en aval.</p> <p>Enfin, le dossier explicite la compatibilité avec le PGRI Rhône-Méditerranée 2022-2027 (dispositions D1-3, D1-5, D2-1) et intègre la prise en compte des épisodes extrêmes (Ouvrages dimensionnés au Q100).</p>	
Page 13	<p>« La MRAE recommande une meilleure protection de la zone sensible du Canal du Midi, et l'intégration architecturale et paysagère de la zone d'activités. »</p>	R21	<p>La mise en œuvre de la zone d'activités économiques du PRAE Paul-Riquet a fait l'objet d'une procédure de mise en compatibilité du PLU, approuvée à la fin de l'année 2023. La MRAE s'est déjà prononcée à cette occasion. La présente révision générale n'étant pas à l'initiative de ce projet, elle n'a donc pas vocation à apporter de modifications à ce secteur.</p> <p>Concernant le projet de résidence senior, prévu à l'emplacement de l'actuelle cave coopérative, celui-ci a également été initié dans le cadre d'une autre procédure d'évolution du PLU (modification n°2 approuvée en 2023). La MRAE s'est déjà prononcée à cette occasion. La présente révision générale n'étant pas à l'initiative de ce projet, elle n'a donc pas vocation à apporter de modifications à ce secteur.</p>	