

**Département de l'Hérault
Commune de Montady**

**Enquête Publique
Suivant arrêté n°A2025-09 du 20 octobre 2025**

**Ouverture de l'enquête
du 12 novembre au 12 décembre 2025**

**Enquête Publique unique relative
- à la révision générale du
Plan local d'urbanisme
de Montady intégrant une évaluation
environnementale (objet n°1)
- et à la création de périmètres de
protection modifiés autour de la Tour
de Montady et du Château de la Tour
(objet n°2)**

PROCES VERBAL DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS

Code de l'environnement – art R 123-18

**Remis le 18 décembre 2025
Délai de réponse 2 janvier 2026**

**Le Commissaire enquêteur
Jean-Luc BRIAL**

Préambule

L'enquête publique unique relative à la révision générale du Plan local d'urbanisme de Montady et à la création de périmètres de protection modifiés autour de la Tour de Montady et du Château de la Tour s'est achevée le 12 décembre 2025 à 17h00.

1. Recensement des dépositions du public

4 dépositions ont été effectuées dans le registre de l'enquête.

1 courrier a été enregistré par le commissaire enquêteur et joint au registre.

4 observations ont été effectuées par voie électronique à l'adresse mail dédiée.

2. Thèmes des observations du public

2.1 Révision générale du Plan local d'urbanisme de Montady

2.2 Création de périmètres de protection modifiés autour de la Tour de Montady et du Château de la Tour

3. Thèmes des observations du commissaire enquêteur

Pour sa part, le commissaire enquêteur souhaite formuler des observations concernant la révision générale du Plan local d'urbanisme, en rapport avec la prise en compte des recommandations émises par la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe), et des observations des Parties publiques associées (PPA).

4. Synthèse des observations du public

Le commissaire enquêteur a repris par thème la totalité des observations du public, en a réalisé la synthèse, et a formulé les questions correspondantes.

4.1 Révision générale du Plan local d'urbanisme de Montady

Monsieur et Madame Riveret de Montady sont venus à la première permanence du mercredi 12 novembre 2025 et ont inscrit dans le registre d'enquête :

« Venue voir Mr Brial, commissaire enquêteur pour la ZAC des Communes, ma demande étant mettre les parcelles sur le Plu en zone constructible »

Monsieur et Madame Riveret ont déposé trois documents qui ont été enregistrés par le commissaire enquêteur et joints au registre. Il s'agit d'un courrier adressé à Monsieur le maire de Montady précisant la demande, d'un courrier de réponse défavorable de la commune de Montady daté du 12/09/2025, et d'un plan cadastral situant les parcelles concernées.

Question :

Le commissaire enquêteur a bien noté que le secteur nord-ouest de la commune représente l'option la plus favorable pour prévoir une nouvelle extension urbaine de la commune.

Ainsi dans la révision générale du PLU de la commune apparaît l'extension urbaine 1-AUz2 et 1-AUz3 Les Communes.

**Sur quels critères a été réalisé le découpage parcellaire de cette extension ?
Quelle réponse définitive peut faire la commune de Montady à la demande de Monsieur et Madame Riveret ?**

Le courriel suivant a été reçu, joint au registre d'enquête et enregistré par le commissaire enquêteur le 12 décembre 2025.

Réponse de la Commune :

La délimitation de l'extension urbaine « Les Communes » est un processus qui s'est déroulé par étapes successives. Initialement, un périmètre d'études élargi a été arrêté pour analyser la faisabilité de l'opération. À la lumière des conclusions des études techniques et environnementales, la Commune a décidé de restreindre l'enveloppe urbanisable. Cet ajustement visait à limiter l'impact environnemental et à calibrer le projet au plus près des besoins en logements. Enfin, la surface de la zone à urbaniser a été de nouveau réduite pour répondre aux exigences de l'État et du SCoT en matière de sobriété foncière et de préservation des espaces naturels et agricoles. En définitive, la délimitation du périmètre d'extension découle d'une analyse objective, fondée sur des impératifs environnementaux, techniques et réglementaires. L'application de ces critères n'a pas permis d'intégrer les parcelles de Monsieur et Madame Riveret au projet.

Association Cep

Date: mer. 3 déc. 2025 à 12:11

Subject: enquête publique

To: <rgplumontady2025@gmail.com>

Bonjour,

Vous trouverez ci-joint nos observations concernant l'enquête publique qui a lieu actuellement en mairie de Montady.

Un modèle papier sera déposé en mairie par nos soins.

Bonne réception.

Pour l'association, la présidente : E. Rabusson

Association C.E.P

Conservons notre Environnement et notre Patrimoine

Montady

Monsieur Jean-Luc BRIAL

Commissaire-enquêteur

mairie de Montady

Montady, le 3 décembre 2025

Objet :

EP Révision générale PLU

EP création d'un PPM tour et château de la tour

Monsieur le Commissaire-enquêteur,

Nous avons lu avec attention le dossier de l'enquête publique que vous instruisez.
Nous avons quelques remarques qui, nous l'espérons, seront prise en compte.

Objet 1 : révision générale du PLU et plus précisément la ZAC Les Communes.

Nous pensons que construire dans cette zone ne peut qu'amener des désagréments sur le plan environnemental. L'apport de 250 logements sur des terrains anciennement en vignes serait une grave erreur par suite de la bétonisation du sol. Ces habitations vont se trouver dans l'entonnoir naturel de l'écoulement des eaux pluviales des collines environnantes. Déjà lors de plusieurs jours de pluie on constate que les champs le long de la rue de la Carrièresse restent inondés. D'ailleurs certaines constructions actuelles ont dû être construites sur pilotis. Ces terres étaient au départ un ancien marécage asséché. Si nous ne nous trompons pas, sur les anciens cadastres cette zone s'appelait « la petite Venise ». C'est tout dire.

Dans cette EP une notification est fautive : le bassin versant des eaux pluviales de Montady n'est pas le Lirou mais la basse vallée de l'Aude en passant par les étangs de Montady, Poilhes et Capestang. Là une noria les envoie dans le bassin de l'Aude. Il est vrai que le Rieutord se comporte comme un oued : peu d'eau en temps normal mais très vite plein par les pluies. Et la bétonisation des terres agricoles n'arrangera rien. Cela peut entraîner l'inondation des lotissements déjà construits en contre-bas. Nous savons que le lotisseur, par souci d'économies, va prévoir un bassin de rétention mais là aussi c'est une mauvaise solution. Notre département est en zone 1 pour l'infestation par les moustiques tigres, donc lui préparer des « nurseries » ne va pas dans le sens de l'éradication de ce nuisible. C'est une question de salubrité et santé publiques. L'idéal serait d'exiger que le lotisseur mette en place un réseau d'évacuation des eaux pluviales comme pour les eaux usées.

Côté circulation automobile, le fait de construire 250 logements va augmenter le flux automobile de près de 250 voitures au minimum. La rue de la Carrièresse n'est pas calibrée, même agrandie, pour ce flux.

D'autre part, il est normal de compter 4 habitants par logement ce qui nous donne un apport de 1000 habitants qu'il va falloir gérer aussi bien sur le plan des déplacements que sur le plan des écoles, de la fourniture en eau potable et, surtout, de l'évacuation des eaux usées. Or la station d'épuration a été construite pour 5500 habitants. Nous sommes actuellement à 4068 habitants. Si nous rajoutons le lotissement en entrée de village qui comporte une cinquantaine de maisons (donc $50 \times 4 = 200$ personnes de plus) ainsi que la résidence pour les seniors de l'ancienne cave coopérative (environ 100 à 120 personnes). Nous arrivons à un total de 5368 à 5388 habitants. La capacité de la station sera presque atteinte. Il faudra donc prévoir un agrandissement de cette station tout en sachant qu'elle est dans un site classé : l'étang de Montady. Est-ce envisageable ?

Nous avons déjà signalé plusieurs fois que, lors de fortes pluies, la station de pompage/relevage se trouvant en sortie de Montady côté Capestang rejette souvent les eaux usées du village dans le Rieutord donc dans l'étang. Ce lotissement sera situé en dessous de la station d'épuration, donc les eaux usées seront dirigées vers

la station de pompage : rien n'est prévu dans l'enquête pour améliorer la capacité de traitement des eaux sur cette pompe.

Alors le fait d'augmenter la population du village aura un impact sur l'environnement de l'étang que ce soit par ces rejets ou par l'agrandissement nécessaire de la station d'épuration.

Pour toutes ces raisons nous trouvons déraisonnable de continuer à construire sans vouloir résoudre ces problèmes avant. Nous pensons qu'avant d'aller encore s'étendre dans cette zone, il vaudrait mieux combler les « dents creuses » se trouvant encore dans le village comme par exemple en dessous du cimetière actuel ou au-dessus du lotissement Villa Romana. Il faut regrouper l'urbanisme autour de la zone du vieux village avant de s'étaler : on respecterait la loi SRU « habiter sans s'étaler ». Les zones agricoles ont pratiquement disparues dans notre commune. Il serait temps de calmer la fièvre « haussmannienne » de nos élus !

Nous disons aussi que le fait de transformer le Rieutord en « coulée verte » relève d'un cynisme sans bornes.

Les différents élus qui se sont succédé à la tête de la mairie n'ont jamais envisagé de faire un plan d'urbanisme sur plusieurs années. Chacun y allait et y va de sa création en fonction de ses envies et surtout de ses intérêts mais pas de logique et, surtout, pas de bon sens.

Objet 2 : PDA de la tour. Là aussi nous avons des réserves à faire sur le PDA en ce qui concerne la zone de la tour de Montady. Le vieux village, qui est surtout concerné, ne respecte aucune des notifications des Bâtiments de France. Chacun, là aussi, fait ce qu'il veut sur les façades : couleur, volets roulants, climatiseurs, stores, baies vitrées, velux etc. Et aucun maire jusqu'ici n'a fait respecter ce périmètre. Avec les nouveaux lotissements nous avons même vu apparaître les panneaux photovoltaïques. Alors la question est : pourquoi un PDA ? Qu'y-a-t-il à protéger encore ?

Pour finir, la loi dite Besson sur le logement impose aux communes de plus de 5000 habitants de mettre en place « des conditions de passage et de séjour des gens du voyage sur son territoire, par la réservation de terrains aménagés à cet effet ». Où Montady va-t-il créer cet espace des gens du voyage ? Nous savons que c'est la communauté de communes qui doit gérer ce problème et que tous les villages rejettent cette aire chez les autres, mais un jour il faudra bien respecter la loi que cela plaise ou non et Montady étant la commune la plus peuplée de La Domitienne il se pourrait bien qu'elle se retrouve avec l'obligation de mettre en place cette aire. Cela fait partie des effets qu'il faut envisager quand on décide transformer un village en ville dortoir !

Nous espérons que lors de votre décision vous tiendrez compte de ces remarques faites par des personnes qui habitent ce village depuis un certain temps et qui l'ont vu se dégrader et devenir ce village dortoir malgré elles. Nous aimons notre village et nous voulons qu'il se développe mais harmonieusement et tranquillement en tenant compte de sa spécificité environnementale et patrimoniale. Montady peut être un village magnifique en utilisant le patrimoine existant et en le mettant en valeur mais pas en construisant à tout va et en s'étendant vers Béziers.

D'avance nous vous remercions de votre attention et vous prions de croire en nos meilleurs sentiments.

Pour l'association, la Présidente :

Elisabeth Rabusson

Question :

L'association CEP « Conservons notre Environnement et notre Patrimoine » alerte sur les conséquences qu'elle juge néfastes de la création de l'extension de la ZAC Les Communes, concernant le risque inondation, le développement des moustiques tigre, la circulation automobile, la capacité de scolarisation, la fourniture en eau potable et le dimensionnement de l'assainissement des eaux usées. Sur ces différents points, quelles réponses peut apporter la commune de Montady ?

Par ailleurs, l'association CEP signale également le sujet des conditions de passage et de séjour des gens du voyage qui n'est pas traité dans le projet de PLU. Quelle réponse peut donner la commune de Montady à cette observation ?

Le courriel suivant a été reçu, joint au registre d'enquête et enregistré par le commissaire enquêteur le 12 décembre 2025.

Réponse de la Commune :

Concernant le développement des moustiques tigre, le risque de prolifération sur le projet d'extension urbaine est maîtrisé pour trois raisons factuelles :

- Des ouvrages "secs" : Les bassins sont conçus pour se vidanger intégralement en 24 à 48 heures après les pluies. Cette durée est insuffisante pour permettre le cycle larvaire du moustique (qui nécessite 5 à 7 jours d'eau stagnante), empêchant mécaniquement les éclosions.
- L'écologie du moustique tigre : Le moustique tigre ne colonise pas les grandes surfaces d'eau ouvertes au vent. C'est une espèce "domestique" qui recherche exclusivement de très petits contenants (coupelles, regards, bidons) dans les propriétés privées.
- L'EID Méditerranée : La Commune travaille en étroite collaboration avec l'EID (Entente Interdépartementale pour la Démoustication) pour maîtriser la population d'espèces nuisantes de moustiques sur le territoire communal.

Concernant le risque inondation, l'extension urbaine est encadrée par des dispositions réglementaires strictes visant à maîtriser le risque inondation, selon la séquence suivante :

- Mesures d'évitement : Le zonage a été défini pour placer plus de 97 % des zones à urbaniser en dehors des secteurs inondables du PPRI. Les 3 % résiduels seront aménagés dans le strict respect des prescriptions du PPRI. Par ailleurs, les OAP sanctuarisent des espaces verts paysagers et le règlement impose des quotas minimaux d'espaces de pleine terre, évitant ainsi l'imperméabilisation massive des sols.

- Mesures de réduction : Le règlement écrit et les OAP du secteur encouragent l'utilisation de revêtements perméables (notamment pour le stationnement), afin de limiter les surfaces imperméabilisées génératrices de ruissellement.
- Mesures de compensation : Pour gérer les eaux pluviales inévitables, les OAP imposent la création d'ouvrages hydrauliques (bassins de rétention).

De plus, l'aménagement de ce secteur d'extension urbaine est soumis à une procédure au titre de la Loi sur l'eau. L'instruction de ce dossier par les services de l'État garantira que les mesures hydrauliques prévues suffisent à assurer la non-aggravation du risque d'inondation.

Concernant la circulation automobile :

L'extension urbaine prévoit la création d'environ 250 logements, dont 135 logements collectifs. En tenant compte de l'effet cumulé des projets de logement actuellement en cours et du potentiel de densification urbaine restant (dents creuses, division de grandes parcelles, projet de revalorisation centre-ville), le nombre total de logements sur la commune pourrait augmenter de 450 unités d'ici 2036. En se basant sur une moyenne de 2 véhicules par logement individuel et 1 véhicule par logement collectif, cela représenterait une augmentation d'environ 450 véhicules, soit une hausse de 10 % du parc automobile par rapport à 2024. Cette évolution devrait entraîner une légère hausse de la fréquentation des principaux axes routiers de la commune, notamment aux heures de pointe. Cependant, la répartition équilibrée des nouveaux logements entre le centre-ville (résidence senior et nouveaux logements collectifs dans le cadre de la ZAC) et les périphéries (lotissement « La Courtade » et extensions urbaines dans le cadre de la ZAC) devrait limiter la concentration de la charge routière. En outre, il faut également tenir compte d'une partie des nouveaux logements accueilleront des personnes à la retraite ou sans emploi et qu'il est peu probable que l'ensemble des nouveaux habitants ait des horaires de déplacements similaires. Ainsi, l'impact global de l'extension urbaine, en tenant compte de l'effet cumulé des autres projets d'habitat, devrait rester négligeable.

Concernant la capacité de scolarisation :

L'école primaire François Mitterrand enregistre une tendance à la baisse de ses effectifs, avec une perte d'environ 21 élèves entre 2020 et 2023. La population scolaire (2-10 ans) représentant environ 10 % de la population communale, les projections basées sur l'extension urbaine permettent d'estimer l'accueil d'environ 55 élèves supplémentaires sur la période 2026-2036.

Les capacités d'accueil actuelles de l'école sont largement suffisantes pour intégrer ces nouveaux écoliers. Cet apport démographique est même nécessaire pour inverser la courbe des effectifs et pérenniser le maintien des classes existantes.

Concernant l'eau potable et l'assainissement des eaux usées :

L'analyse capacitaire (eau potable et assainissement) confirme que les volumes disponibles sont suffisants pour couvrir les besoins liés à la croissance démographique envisagée par le PLU (cf. rapport de présentation, pp. 303-307). En

parallèle, des travaux d'extension et de renforcement des réseaux sont programmés pour garantir une desserte optimale du futur quartier.

De : **Laurence BOUTIN**

Date: ven. 5 déc. 2025 à 15:14

Subject: enquête publique Montady

To: <rgplumontady2025@gmail.com>

J'émetts une objection quant à la création de 250 logements sur la ZAC les Communes le long de la Carriérasse. Cet apport va indubitablement entrainer des nuisances sonores, de la pollution atmosphérique due au trafic routier ainsi que des risques d'inondations spectaculaires tel que le lotissement Frances bordant la Carriérasse en a connu dans les années 1980.
L.BOUTIN

Question :

Concernant la ZAC Les Communes, quels éléments de réponse peut apporter la commune de Montady concernant les nuisances sonores et de pollution atmosphérique due au trafic routier, et les risques d'inondations ?

Le courriel suivant a été reçu, joint au registre d'enquête et enregistré par le commissaire enquêteur le 12 décembre 2025.

Réponse de la Commune :

Concernant le risque inondation :

L'épisode évoqué par Madame BOUTIN est antérieur à l'entrée en vigueur du cadre réglementaire actuel sur la gestion des inondations. Le lotissement « Frances » a été réalisé à une époque où ni le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI), ni la Loi sur l'eau n'étaient applicables. Aujourd'hui, ces outils juridiques imposent une maîtrise stricte du risque hydraulique dans la planification territoriale et la conception des opérations d'aménagement.

L'emprise bâtie de l'extension urbaine se situe, dans sa quasi-totalité, hors des zones d'aléa identifiées par le PPRI. Seule une surface marginale est concernée par une zone de précaution, où les prescriptions réglementaires s'appliqueront strictement.

En complément, le PLU intègre des dispositifs de gestion du risque (espaces verts, revêtements perméables, rétention hydraulique). Enfin, la procédure « Loi sur l'eau », instruite par les services de l'État, validera les aménagements hydrauliques pour garantir la neutralité de l'opération (non-aggravation du risque).

Concernant les nuisances sonores :

L'extension prévue présentera une morphologie bâtie très comparable à celle du tissu résidentiel environnant. À ce jour, aucune nuisance sonore notable n'a été relevée au sein de ces quartiers. Par analogie, ce nouveau secteur d'habitat ne constituera pas une source de nuisances sonores pour le voisinage.

Concernant la pollution atmosphérique :

En prenant un ratio de 1,5 véhicules par maison individuelle et 1 véhicule par logement collectif, le nombre de nouveaux véhicules induits par l'extension urbaine pourrait s'établir à environ 307 véhicules. Ces nouveaux véhicules représentent environ 12 % du parc automobile actuellement présent sur la commune. L'impact de cette extension urbaine sur la pollution atmosphérique restera donc négligeable.

De : **marine faugier**

Date: ven. 12 déc. 2025 à 09:37

Subject: proposition Domaine du Bosc

To: rgplumontady2025@gmail.com

Projet agriphotovoltaïque : très utile et encourageant pour adapter la culture de la vigne au changement climatique. C'est une solution pour protéger la vigne du gel de printemps, des chaleurs et de l'échaudage l'été, de la grêle également. Cela permet aussi de réaliser des économies d'eau pour l'irrigation.

Marine Faugier
Chef de culture et Maître de chai
Domaine du Bosc

Question :

Suite à cette contribution favorable au développement de l'agrivoltaïsme, le commissaire enquêteur a relevé en page 71 et 72 du règlement écrit que les centrales photovoltaïques (hors installations agrivoltaïques en lien avec l'activité agricole), sont interdites en toutes zones A, et que les installations agrivoltaïques sont interdites en zone AOe.

En conséquence pour plus de clarté, le commissaire enquêteur propose d'ajouter dans le règlement écrit : « Les installations agrivoltaïques en lien avec l'activité agricole sont autorisées en zone agricole à l'exception de la zone AOe ».

Réponse de la Commune :

La Commune est favorable à la prise en compte de cette demande du commissaire enquêteur et s'engage à procéder aux ajustements suivants :

- Suppression de la mention « (hors installations agrivoltaïques en lien avec l'activité agricole) » dans la partie précisant les interdictions de la zone A en page 71
- Ajout de la mention suivante « Les installations agrivoltaïques en lien avec l'activité agricole sont autorisées » dans la partie précisant les constructions,

installations, aménagements, usages et affectations des sols autorisés dans la zone A aux pages 69/70

Madame Fricke Bärbel de Colombiers est venue à la troisième permanence du vendredi 12 décembre 2025 et a inscrit dans le registre d'enquête :

« En ce qui concerne le PLU de Montady, je m'oppose à l'appropriation de la commune de Montady aux parcelles 226 et 227 situées au Domaine du Bousquet sur la commune de Montady. »

Mme Fricke Bärbel a déposé un dossier comprenant deux jugements d'adjudication et un plan de situation, que le commissaire enquêteur a enregistré et joint au registre d'enquête.

Question :

Quelle réponse peut faire la commune de Montady à cette déposition de Madame Fricke Bärbel concernant les parcelles B 226 et B 227 ?

Réponse de la Commune :

La Commune n'a aucune intention d'acquérir ces terrains. À cet égard, le projet de PLU ne comporte aucun outil d'intervention foncière (de type Emplacement Réservé) sur les parcelles B 226 et B 227.

Madame Emilie Faucheron du Domaine de la grande Canague à Montady est venue à la troisième permanence du vendredi 12 décembre 2025 et a inscrit dans le registre d'enquête :

« Nous avons besoin de développer l'agritourisme sur notre Domaine, augmenter la superficie au niveau des logements touristiques. On voudrait aussi faire des logements insolites type cabane dans les arbres dans notre bois parcelle EA 240 à 248 qui est en zone agricole et en zone boisée classée. »

Question :

Quelle réponse peut faire la commune de Montady aux demandes de madame Emilie Faucheron concernant l'augmentation de la superficie des logements touristiques et la création de logements insolites type cabane dans les arbres ?

Réponse de la Commune :

Suite à l'avis des services de l'État, la Commune a dû retirer la sous-destination « Hôtels et autres hébergements touristiques » de la zone agricole. En effet, le Code de l'urbanisme interdit par principe ce type de construction en zone A. Seule la création d'un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) ou le changement de destination de bâtiments existants permet d'y déroger. Or, ces dispositifs exigent des justifications spécifiques que la commune n'avait pas en sa possession au moment de l'élaboration de son projet de PLU.

Compte tenu du stade très avancé de la procédure de révision, il n'est plus possible d'intégrer de tels outils dérogatoires sans remettre en cause le calendrier du PLU. Par conséquent, votre projet ne peut être autorisé dans l'immédiat. Néanmoins, la Commune reste disposée à vous rencontrer pour étudier les caractéristiques de votre projet et envisager une évolution future du document d'urbanisme (procédure ultérieure).

Monsieur Philippe Dabin de Montady est venu à la troisième permanence du vendredi 12 décembre 2025 et a inscrit dans le registre d'enquête :

« Juste une annotation concernant l'étude trop synthétique des inventaires et manque de données sur le lieu d'implantation et autour, en amont sur la zone bordant le ruisseau du Rieutord.

Il y a une mosaïque de milieux qui permettent au lézard ocellé (*Timon lipidus*) d'être présent dans cette zone. Manque la couleuvre de Montpellier. »

Question :

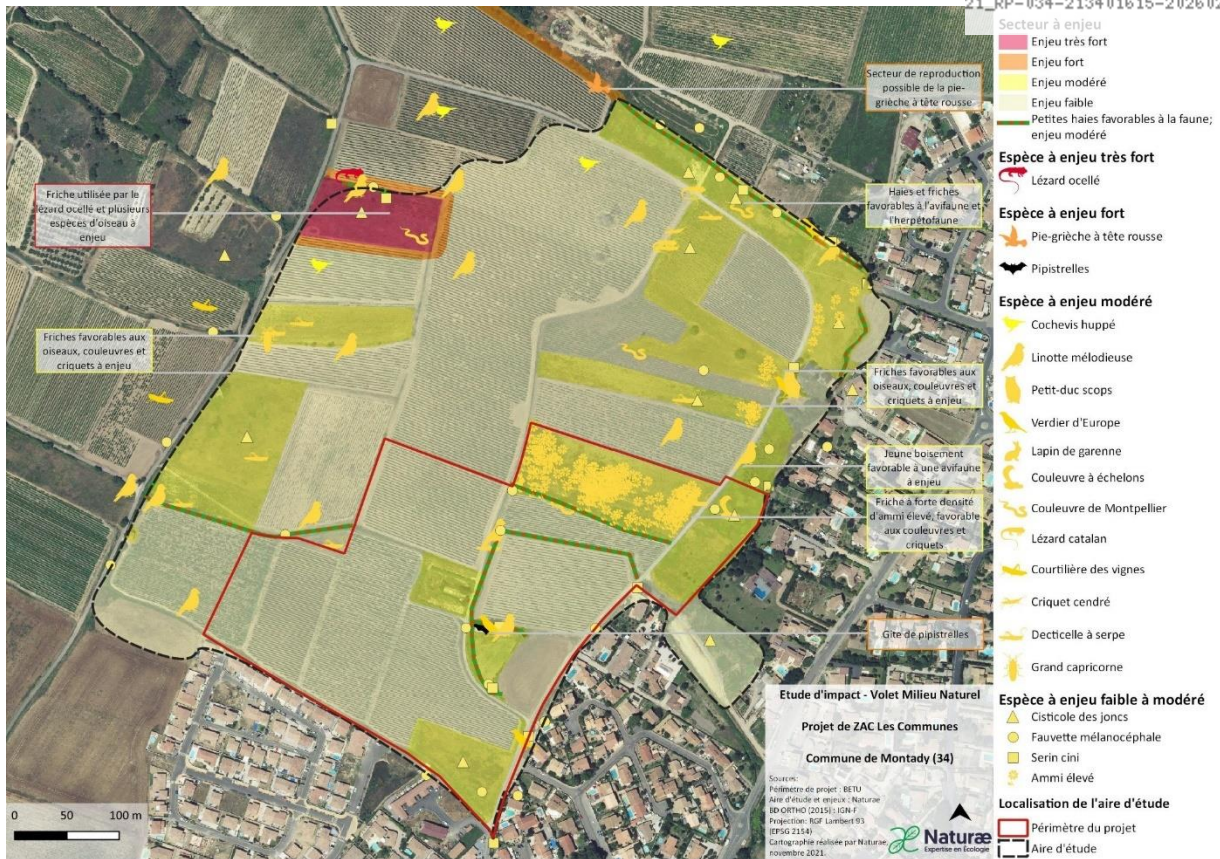
Le commissaire enquêteur demande à la commune de Montady de prendre en considération la proposition de Monsieur Philippe Dabin concernant la présence du lézard ocellé et de la couleuvre de Montpellier en bordure du ruisseau du Rieutord.

Réponse de la Commune :

Le secteur visé par la demande de Monsieur DABIN, a fait l'objet d'une analyse naturaliste plus poussée dans le cadre de l'étude d'impact relative à la ZAC multi-sites « Les Communes ».

Les inventaires naturalistes de l'évaluation environnementale du PLU n'ont pas relevé la présence des deux espèces citées par Monsieur DABIN sur l'emprise du projet (p291 à 293 du rapport de présentation). Ces résultats ont été corroborés par des investigations plus approfondies réalisées dans le cadre de l'étude d'impact de la ZAC multi-sites « Les Communes ».

L'extrait ci-dessous, issue de l'étude d'impact, atteste que le Lézard ocellé et la Couleuvre de Montpellier sont absents du périmètre de la ZAC. Toutefois, leur présence est effectivement avérée à proximité immédiate (environ 200 mètres du site), rejoignant ainsi partiellement l'observation de Monsieur DABIN.



4.2 Création de périmètres de protection modifiés autour de la Tour de Montady et du Château de la Tour

Le courriel suivant a été reçu, joint au registre d'enquête et enregistré par le commissaire enquêteur le 26 novembre 2025.

De : **sylviemurtabarros**
 Date: lun. 3 nov. 2025 à 16:28
 Subject: PPM modifié
 To: <rgplumontady2025@gmail.com>

Bonjour

Je suis en cours d'enquête publique à Capestang pour l'implantation d'un parc photovoltaïque

Il est possible qu'il soit visible depuis la tour

Cela est-il compatible avec le règlement ?

Cdt

Sylvie Murta Barros
 Commissaire Enquêtrice

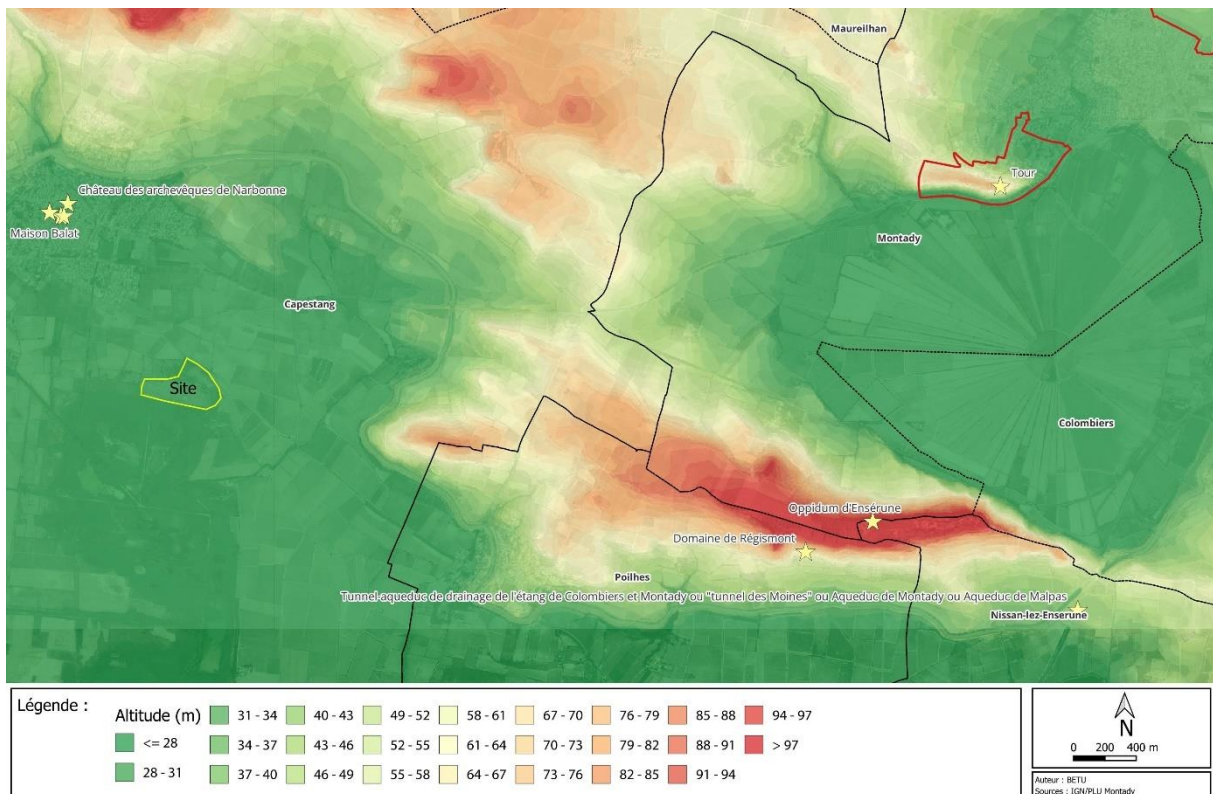
Question :

Le commissaire enquêteur note que cette demande de renseignement ne concerne pas directement l'objet, de l'enquête puisque le secteur concerné sur la commune de Capestang ne se situe pas dans le rayon de 500 mètres autour de la Tour et n'est donc pas concerné par le périmètre de protection modifié autour de la Tour de Montady.

Cependant, quelle réponse peut apporter la commune de Montady à cette demande de renseignement de Madame Murta Barros?

Réponse de la Commune :

La réglementation applicable au périmètre de protection modifié ne concerne que les projets situés à l'intérieur de ce périmètre. Le site d'implantation étudié n'étant pas situé dans le périmètre, il n'est donc pas soumis aux dispositions du PPM. Par ailleurs, comme le montre les extrait 1 et 2 présentés ci-dessous, il ne semble pas que le site soit visible depuis la Tour. En effet, le relief séparant les deux communes présentant une altitude suffisante pour en obstruer le champ de vision.





Dans le courrier ci-dessus de l'association CEP adressé par sa Présidente Mme Elisabeth Rabusson le 3 décembre 2025, le paragraphe suivant concerne la Création de périmètres de protection modifiés autour de la Tour de Montady et du Château de la Tour :

Objet 2 : PDA de la tour. Là aussi nous avons des réserves à faire sur le PDA en ce qui concerne la zone de la tour de Montady. Le vieux village, qui est surtout concerné, ne respecte aucune des notifications des Bâtiments de France. Chacun, là aussi, fait ce qu'il veut sur les façades : couleur, volets roulants, climatiseurs, stores, baies vitrées, velux etc. Et aucun maire jusqu'ici n'a fait respecter ce périmètre. Avec les nouveaux lotissements nous avons même vu apparaître les panneaux photovoltaïques. Alors la question est : pourquoi un PDA ? Qu'y-a-t-il à protéger encore ?

Question :

Sur les sujets évoqués par l'association CEP, quelles garanties peut apporter la commune de Montady concernant la protection du patrimoine dans le cadre de la création du périmètre de protection modifié (PPM) et futur périmètre délimité des abords (PPA) de la Tour de Montady ?

Réponse de la Commune :

La substitution du périmètre de 500 mètres par un Périmètre Délimité des Abords (PDA) offre deux avantages majeurs :

- Une adaptation au contexte local : Contrairement au périmètre de 500 mètres qui s'applique aveuglément, le PDA épouse la géographie des lieux. Il exclut les secteurs sans enjeu patrimonial (absence de covisibilité) pour se concentrer sur les zones nécessitant une réelle protection.
- Une sécurisation de la procédure (Avis Conforme) : Au sein du PDA, l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) est systématiquement conforme. Cela supprime l'incertitude liée à l'interprétation de la "covisibilité" qui, dans le périmètre de 500 mètres, conditionne le type d'avis (simple ou conforme).

La Commune confirme à l'association CEP son engagement à faire appliquer avec vigilance les servitudes du PDA, dans le cadre de ses prérogatives d'instruction des autorisations d'urbanisme, et qu'elle prendra les mesures nécessaires en cas de manquement à ces obligations.

5. Observations du commissaire enquêteur

5.1 Prise en compte de l'avis de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe)

Le commissaire enquêteur a noté qu'en réponse aux recommandations formulées dans l'avis de la MRAe, la commune de Montady a pris les engagements suivants :

- 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.
- Formuler le bilan de l'état initial de l'environnement par des enjeux hiérarchisés et territorialisés afin de guider l'évaluation environnementale.
- 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.
- 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 les décliner au niveau du PLU.
- Réaliser une analyse environnementale approfondie sur le corridor écologique à l'ouest de Montady et décliner la séquence « Eviter, réduire, compenser » (ERC) pour garantir la préservation de ce corridor.
- 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.
- 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, et ne recourir à la compensation qu'en cas d'absolue nécessité.

Ces engagements de la commune de Montady figurent in extenso dans la pièce P3 du dossier d'enquête publique « Réponse du Maître d'ouvrage aux avis ».

Le commissaire enquêteur rappelle à la commune de Montady que l'ensemble des compléments et modifications qui découlent de ces engagements devront figurer dans la version du PLU à approuver.

5.2 Prise en compte des avis des personnes publiques associées (PPA)

Huit parties publiques associées ont émis un avis.

Tous les avis des PPA sont favorables, assortis pour certaines d'observations.

Le commissaire enquêteur a noté qu'en réponse à ces observations des PPA, la commune de Montady a pris plusieurs engagements qui figurent in extenso dans la pièce P3 du dossier d'enquête publique « Réponse du Maître d'ouvrage aux avis ».

Le commissaire enquêteur rappelle à la commune de Montady que l'ensemble des compléments et modifications qui découlent de ces engagements devront figurer dans la version du PLU à approuver.

Le 18 décembre 2025, le présent procès-verbal de synthèse est remis à Mme Cécile Lapalu Faixa, Directrice Générale des Services de la mairie de Montady, représentant le Maître d'ouvrage.

Le Commissaire enquêteur
Jean-Luc BRIAL