



**MINISTÈRE  
DE LA TRANSITION  
ÉCOLOGIQUE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**MRAe**

Mission régionale d'autorité environnementale  
**OCCITANIE**

**Inspection générale de l'environnement  
et du développement durable**

## **Avis sur la modification n°2 du PLU de Montady (Hérault)**

N°Saisine : 2021-11123

N°MRAe : 2023AO3

Avis émis le 11 janvier 2023

# PRÉAMBULE

***Pour tous les plans et documents soumis à évaluation environnementale, une « autorité environnementale » désignée par la réglementation doit rendre un avis et le mettre à disposition du maître d'ouvrage et du public.***

***Cet avis ne porte pas sur l'opportunité du projet de plan ou document, mais sur la qualité de la démarche d'évaluation environnementale mise en œuvre par le maître d'ouvrage, ainsi que sur la prise en compte de l'environnement par le projet.***

***Il n'est donc ni favorable, ni défavorable. Il vise à améliorer la conception du plan ou du document et à permettre la participation du public à l'élaboration des décisions qui le concernent.***

Par courrier reçu le 24 octobre 2022, l'autorité environnementale a été saisie pour avis sur le projet de modification n°2 du plan local d'urbanisme (PLU) de Montady, Hérault.

L'avis est rendu dans un délai de trois mois à compter de la date de réception de la saisine à la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement de la région (DREAL) Occitanie.

En application de l'article R. 122-17 du code de l'environnement et de l'article R. 104-21 2° du code de l'urbanisme relatif à l'autorité environnementale compétente, le présent avis est adopté par la mission régionale d'autorité environnementale de la région Occitanie (MRAe).

Cet avis a été adopté par délégation conformément aux règles de délégation interne à la MRAe (décision du 7 janvier 2022) par Danièle Gay.

En application de l'article 8 du règlement intérieur de la MRAe du 29 septembre 2022, chacun des membres délibérants atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis.

L'avis a été préparé par les agents de la DREAL Occitanie apportant leur appui technique à la MRAe et placés sous l'autorité fonctionnelle de son président.

Conformément à l'article R. 104-24 du code de l'urbanisme, l'agence régionale de santé Occitanie (ARS) a été consultée en date du 24 octobre 2022. La direction départementale des territoires a également été consultée à la même date.

Conformément aux dispositions de l'article R. 104-25 du code de l'urbanisme, l'avis devra être joint au dossier d'enquête publique. Il est également publié sur le site internet de la MRAe<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> [www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/occitanie-r21.html](http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/occitanie-r21.html)

# 1 Contexte juridique

La modification du plan local d'urbanisme de Montady a fait l'objet d'une évaluation environnementale requise suite à la décision au cas par cas de la MRAe du 9 mai 2022<sup>2</sup>.

Il est rappelé qu'en application de l'article 9 de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 « *plans et programmes* », la collectivité compétente pour approuver le document doit, lors de son adoption, mettre à la disposition de l'autorité environnementale et du public le plan approuvé, une déclaration résumant la manière dont les considérations environnementales ont été intégrées dans le plan ainsi que le rapport sur les incidences environnementales. Les avis exprimés et les résultats des consultations effectuées ont été pris en considération, ainsi que les raisons du choix du plan, compte tenu des autres solutions raisonnables qui avaient été envisagées et les mesures arrêtées concernant le suivi de la mise en œuvre du plan.

## 2 Présentation du territoire communal et du projet de modification du PLU

### 2.1 Présentation du territoire

Montady est une commune de 3 960 habitants environ (INSEE – 2019) située dans le département de l'Hérault à une dizaine de kilomètres à l'ouest de Béziers et à 25 km au nord-est de Narbonne. Elle s'étend sur un territoire d'environ 1 000 ha et est desservie par les routes départementales RD 609 (vers Narbonne) et RD 11 (vers Carcassonne).

Elle se trouve dans la plaine agricole de la zone rétro-littorale méditerranéenne et présente notamment certains enjeux paysagers remarquables comme le Canal du Midi ou encore l'oppidum d'Ensérune.

Elle fait partie de la communauté de communes de la Domitienne (28 235 habitants – INSEE 2018) qui recouvre 8 communes. Elle est concernée par le schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Biterrois en cours de révision.

### 2.2 Projet de modification du PLU

La commune a engagé la modification de son PLU pour permettre l'évolution de la zone urbaine classée actuellement Ue3, réservée à la cave coopérative (sans usage actuellement), d'une superficie de 0,43 ha, en zone U3. Il s'agit de requalifier la zone par la réalisation d'une cinquantaine de logements à vocation sociale « seniors », d'équipements publics et de services (58 logements soit une densité de 27,5 logements/ha).

Ce projet, qui fera l'objet d'une Orientation d'aménagement et de programmation (OAP), se positionne :

- au sein de la zone tampon du Bien Unesco « *Canal du Midi et son système d'alimentation* » et à proximité des sites classés correspondant ;
- à 50 m du site classé « *Ancien étang de Montady et ses abords* » ;
- au sein du périmètre de protection des 500 m de l'immeuble inscrit aux monuments historiques « *Tour de Montady* » et de son périmètre des abords (PDA) associé, actuellement à l'étude.

<sup>2</sup> [https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/decision\\_mrae\\_2022dko103.pdf](https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/decision_mrae_2022dko103.pdf)

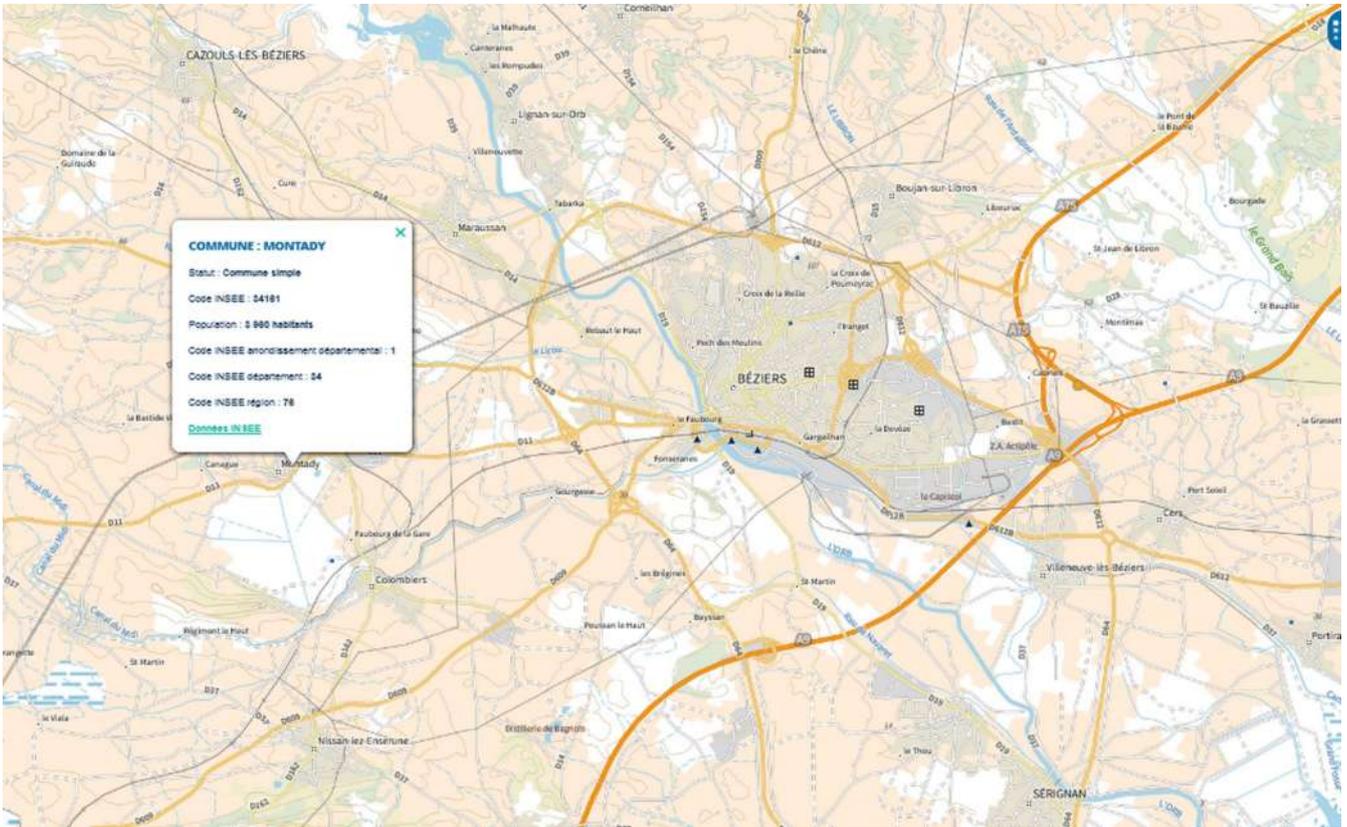


Figure 1: Localisation de la commune (source Géoportail )



Figure 2: Localisation du projet (source dossier - Google Earth)

### 3 Principaux enjeux relevés par la MRAe

La MRAe identifie les enjeux environnementaux suivants, en lien avec sa décision du 9 mai 2022 ayant conduit à la demande d'évaluation environnementale objet du présent avis :

- l'adéquation entre la disponibilité de la ressource en eau et les besoins générés par le projet ;
- la capacité de la station d'épuration à traiter les effluents supplémentaires générés par le projet ;
- les risques de pollution des sols en conséquence des activités industrielles passées et le risque de mouvement de terrain ;
- l'insertion paysagère.

### 4 Analyse de la qualité du rapport de présentation et de la démarche d'évaluation environnementale

L'évaluation environnementale fournit un rapport de présentation établi conformément aux dispositions de l'article R. 151-3 du Code de l'urbanisme, aisément lisible et illustré. La démarche ayant conduit au choix de faire évoluer le PLU est clairement présentée.

Le projet de modification du PLU rendant possible la création d'une résidence seniors s'inscrit dans les dispositions du SCoT par l'absence d'atteintes significatives aux pôles de biodiversité ou d'intérêt écologique identifiés sur le territoire. Le projet s'inscrit dans les opérations en renouvellement urbain et ne crée pas de nouvelle consommation foncière de terres agricoles ou naturelles.

Néanmoins la MRAe note que le taux de vacance de logements de la commune est estimé à 6,2 % soit 111 logements sachant que l'évolution annuelle récente de la population est négative : dans ce contexte la justification du développement de ce secteur en termes d'habitats supplémentaires est peu développée et est principalement justifiée par la participation volontaire à la production de logements sociaux et de renforcement de la mixité dans le cadre du SCoT.

### 5 Analyse de la prise en compte de l'environnement

#### 5.1 Ressource en eau et assainissement

L'alimentation en eau potable (AEP) de la commune est assurée par le réseau d'eau potable géré par le Syndicat Intercommunal à vocations multiples (SIVOM) d'Ensérune, qui assure l'alimentation de onze communes. Le syndicat dispose depuis 2011 d'un schéma directeur d'alimentation en eau potable en cours d'actualisation pour faire face aux besoins jusqu'en 2050.

Dans ce cadre, l'évaluation environnementale fournit des explications permettant de justifier l'accueil de la population nouvelle générée par le projet, de l'ordre de 120 habitants (notamment via le renforcement des prélèvements d'eau depuis les deux forages existant avec la mise en service d'un troisième forage et l'interconnexion avec le barrage des Monts d'Orb). Cet accroissement s'inscrit dans la population supplémentaire estimée à l'horizon 2050 à l'échelle du SIVOM qui devrait passer de 28 250 habitant à 47 800.

Par ailleurs, l'accroissement de population envisagée sur Montady à l'horizon du PLU (2030) a été pris en compte pour le dimensionnement de la station d'épuration communale dont la capacité de traitement de 5 500 équivalent-habitants (EH) est supérieure à la population maximale projetée, 4 850 EH, intégrant le projet rendu possible par la modification n°2 du PLU.

## 5.2 Risques liés à la pollution des sols et mouvement de terrains

Selon le dossier, la cave coopérative de Montady, créée en 1939, vinifiait en 1979 près de 60 000 hectolitres de vin et n'est plus en activité depuis les années 2000. Les bases de données des sites pollués par des activités industrielles<sup>3</sup> ne recensent pas de pollution des sols sur le site concerné (base ex BASOL pour les sols et base BASIAS qui recense les sites industriels passés ou actuels). Toutefois, au regard de la nature de la cave coopérative et de sa période de construction, la commune envisage d'effectuer une analyse de pollution des sols sur l'intégralité du secteur U3 concerné (ainsi qu'une recherche d'amiante sur les matériaux du bâti ainsi que sur l'enrobé) ce à quoi la MRAe souscrit.

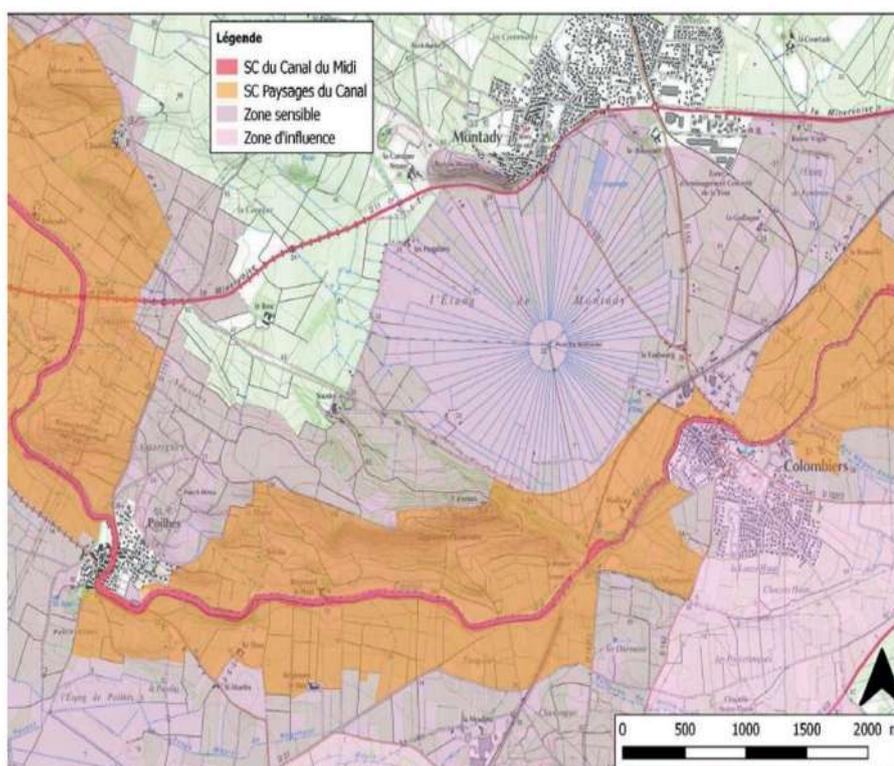
**La MRAe recommande la réalisation d'analyses de sol sur la zone classée U3 et de prévoir les mesures techniques en conséquences, voire d'adapter la configuration du projet.**

Montady est soumise à l'aléa retrait-gonflement des argiles sur la quasi-totalité de sa superficie. Sur le secteur de projet, cet aléa est classé « fort ». Ceci n'interdit pas les bâtiments mais implique des règles de construction à adapter en fonction de la nature du sol rencontré qui sont décrites pertinemment dans le dossier et s'imposeront au projet de construction.

## 5.3 Insertion paysagère

Le projet de modification concerne une zone située à proximité immédiate d'un site classé (« Ancien étang de Montady et ses abords ») et au sein de la « zone tampon » du Bien Unesco du Canal du Midi et son système d'alimentation<sup>4</sup>. L'aménagement envisagé ne devrait pas avoir d'impact significatif sur les sites classés au vu du contexte très urbanisé dans lequel il s'inscrit. Le dossier indique, de plus, un certain nombre de mesures d'intégration architecturales inscrites dans l'OAP et reprises par le règlement du PLU, étant noté que les services compétents (« Pôle canal ») au regard de la préservation du Bien n'ont pas été consultés à ce stade.

**Pour s'assurer de l'adéquation de compatibilité des mesures d'intégration architecturale et paysagère prévues avec la zone tampon du Bien Unesco, la MRAe recommande de consulter les services compétents (« Pôle canal » - DDTM34) et d'adapter les mesures en conséquence.**



3 Les caves coopératives sont des Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE).

4 La zone tampon correspond aux communes concernées par le Bien.