



DÉCISION DU BUREAU COMMUNAUTAIRE Communauté de communes La Domitienne

Séance du mardi 16 septembre 2025

Décision	
N° DB_2025_001	
En exercice : ...	16
Présents :	10
Votants :	10
Pour :	10
Contre :	0
Abstention : ...	0

PÔLE DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL SERVICE AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE	
AVIS PORTANT SUR LA RÉVISION GÉNÉRALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) DE MONTADY	

L'an deux mille vingt-cinq,
Et le 16 septembre à 18h30

Le Bureau communautaire s'est réuni en séance ordinaire, dans la salle « Jacques Maurel » de l'Hôtel communautaire, sous la présidence de **monsieur Alain CARALP, Président.**

10 membres du Bureau communautaire présents : monsieur Bruno BERRAH, monsieur Alain CARALP, monsieur Pierre CROS, monsieur Bruno DAMBLEMONT, monsieur Thierry DAURAT, madame Géraldine ESCANDE-COLIN, monsieur Jean-François GUIBBERT, madame Maryse LACOMBE, madame Marlène PUCHE, monsieur Christian SEGUY.

0 membres du Bureau communautaire absent représenté.

6 membres du Bureau communautaire absents excusés : monsieur Alain CASTAN, monsieur Didier CAYLA, madame Catherine LIMORTÉ, monsieur Jean-Pierre PEREZ, madame Nathalie PIQUES, monsieur Philippe VIDAL.

Bureau communautaire

Séance du mardi 16 septembre 2025

Avis portant sur la révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Montady

LE BUREAU COMMUNAUTAIRE,

Vu le Code général des collectivités territoriales, notamment l'article L5211-10 ;

Vu le Code de l'urbanisme, notamment l'article L153-40 ;

Vu les statuts de la Communauté de communes La Domitienne ;

Vu la délibération du Conseil communautaire n° 20.117.1 du 23 septembre 2020 portant délégation de pouvoir du Conseil communautaire au Bureau pour donner des avis relatifs à tout projet d'élaboration, révision ou modification des plans locaux d'urbanisme (PLU) de ses communes membres ;

Vu la délibération du Conseil communautaire n° 20.190.3 du 15 décembre 2020 approuvant le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) ;

Vu la délibération du Conseil communautaire n° 23.155.2 du 12 décembre 2023 actant la répartition de l'enveloppe foncière économique attribuée par le SCOT du Biterrois ;

Vu la délibération du Conseil communautaire n° 24.192.4 du 5 novembre 2024 actant la répartition de l'enveloppe foncière à vocation d'habitat attribuée par le SCOT du Biterrois ;

Vu la délibération du Conseil municipal de Montady du 13 mars 2025 annulant la procédure en cours et lançant la nouvelle révision du PLU ;

Vu la délibération du Conseil communautaire n° 25.094.4 du 1^{er} juillet 2025 adoptant le Programme Local de l'Habitat (PLH) 2025-2030 de La Domitienne ;

Vu le courrier de demande d'avis de la commune de Montady du 18 juin 2025 relatif au projet arrêté de Plan Local d'Urbanisme, et le dossier annexé ;

Considérant que, conformément à l'article L153-40 du Code de l'urbanisme, la commune de Montady sollicite l'avis de la Communauté de communes La Domitienne en tant que personne publique associée, avant de lancer l'enquête publique ;

Considérant que la commune a défini 6 axes dans son PADD :

- s'inscrire dans un plan de développement supra-communal ;
- mettre en valeur l'environnement naturel, les paysages et préserver la qualité de vie ;
- permettre le renouvellement urbain et assurer un développement raisonné du village ;
- améliorer les déplacements et diversifier les mobilités ;
- renforcer l'attractivité économique, touristique et pérenniser l'agriculture ;
- modérer la consommation d'espace agricole, naturels et forestiers.

Considérant qu'après lecture du dossier et au regard des compétences de la Communauté de communes, les observations sur le PLU de Montady sont les suivantes ;

Au titre de la compétence « Élaboration, coordination, mise en œuvre et évaluation du Programme Local de l'Habitat (PLH) »

Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers pour l'habitat :

La consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers à vocation d'habitat planifiée sur la période 2021-2036 est de 11,4 ha. Cette surface correspond à 91% de l'enveloppe foncière



attribuée à Montady par La Domitienne sur la période 2021-2040 (délibération de la répartition de l'enveloppe foncière de l'habitat votée le 5 novembre 2024). Il resterait donc à la commune 1,1 ha de potentiel de consommation foncière d'ENAF de 2037 à 2040 pour l'habitat.

Le PLU de Montady est compatible avec l'enveloppe habitat définie dans la délibération de La Domitienne.

Production de logements

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 1 790 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.

Production de logements locatifs sociaux et de logements en accession sociale

Le rapport de présentation expose de manière claire la production de logements sur la période 2025-2030, et confirme la compatibilité avec les objectifs du PLH de La Domitienne, à savoir une production sur la commune de 20 % de logements locatifs sociaux et 10 % en accession sociale.

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.

Le PLU de Montady est compatible avec le PLH 2025-2030, et recommande la prise en considération de ces deux observations.

Au titre de la compétence développement économique :

- Enveloppe foncière

L'OZE (Occitanie Zone économique) Pierre-Paul Riquet est identifiée comme un des sites prioritaires d'implantation pour les activités productives par le SCOT du Biterrois et par La Domitienne.

La délibération du conseil communautaire du 12 décembre 2023 a organisé la répartition par commune de l'enveloppe économique de 57ha allouée par le SCOT à La Domitienne entre 2021 et 2040. L'enveloppe allouée est de 8,6 ha pour la ZAC de l'OZE Riquet positionnée entre les communes de Colombiers et Montady. La ZAC compte effectivement un périmètre de 16,8ha, dont 8,2 ha déjà artificialisés.

Pour répondre aux besoins en espaces économiques, la Commune de Montady indique mobiliser une enveloppe de consommation d'espace ENAF d'environ 2,5 ha (PADD p21).

Cette enveloppe est compatible avec les orientations de La Domitienne sur l'OZE.

- PADD et rapport de présentation

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.

- Règlement écrit (p54)

Il convient d'interdire spécifiquement les piscines en zones d'urbanisation future à vocation économique AUE1 et AUE2.

Au titre de la compétence élaboration, coordination et mise en œuvre du Plan Climat Air Energie Territorial :

Le dossier de PLU présenté est compatible avec les orientations du PCAET de La Domitienne.

Au titre des compétences Eau et Assainissement des eaux usées :

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 R151-53 du code de l'urbanisme.

Considérant qu'en complément, des recommandations sont présentées en annexes ;

Sur le rapport et l'exposé de **monsieur Alain CARALP, Président,**

Après en avoir délibéré,

Sur 10 membres présents ou représentés au moment du vote,

À l'unanimité,

I. EMET un avis favorable sur le projet de PLU arrêté par la commune de Montady, et recommande la prise en considération des observations ci-dessus et ci-annexées.

II. DEMANDE à la commune d'en prendre acte et d'adapter son projet le cas échéant.

III. AUTORISE monsieur le Président à signer tout document nécessaire à la mise en œuvre de la présente décision.

IV. DIT qu'il sera rendu compte de cette décision lors d'une prochaine réunion du Conseil communautaire.

V. INFORME que, dans un délai de deux mois à compter de son entrée en vigueur, la présente décision peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif de Montpellier, y compris par l'application *Télérecours citoyens* qui est accessible depuis le site internet : www.telerecours.fr.

VI. CHARGE monsieur le Président de faire procéder à la publication de cette décision sur le site internet de La Domitienne, à sa transmission au contrôle de légalité et à son insertion au registre des actes administratifs de La Domitienne.

Fait et décidé les jour, mois et an susdits.

Le Président de la Communauté de communes La Domitienne,

Alain CARALP



29 OCT. 2025

Décision transmise au représentant de l'État le

Décision certifiée publiée sur le site internet de La Domitienne le

29 OCT. 2025

Décision présentée au Conseil communautaire du

