

Montarnaud le 26 Février 2026

A l'attention de Monsieur Georges RIVIECCIO , commissaire enquêteur.

De Madame GIRARD Laurence , domiciliée à Domaine les Pins , la Roque et Pétrou , 34570 MONTARNAUD ,propriétaire des parcelles AN 62 et AN 90 concernées par la révision du PLU de MONTARNAUD.

Par mes observations personnelles et après avoir pris conseil auprès de mon avocat Maître Gras à Montpellier , je me permets de vous adresser quelques remarques concernant le passage de la zone AUbb en zone N concernant 11 parcelles actuellement urbanisées et dont je joins le plan (voir document n° 1)

1 . Cette zone est déjà urbanisée et ces 11 parcelles sont toutes raccordées au réseau électrique , au réseau du tout à l'égout , au réseau téléphonique, à la fibre (ou en cours d'installation de Fibre) et 8 de ces parcelles sur 11 sont raccordées au réseau d'eau potable.(voir document 1). Voir aussi en ce qui me concerne mes factures d'électricité et d'eau potable et assainissement pour les parcelles A 62 ET AN 90 ainsi que mon obligation de payer la taxe de raccordement pour la villa que j'ai fait construire en 2012/2013 sur la parcelle AN 90. (documents 2 ,3 , 4 , 5 et 6) . J'habite à cet endroit depuis 1995 et toutes ces parcelles étaient déjà en 1995 reliées au tout à l'égout y compris les parcelles 69 et 70. Plusieurs nouvelles constructions dans cette zone ont vu le jour ces dernières années et ont été obligatoirement reliées au tout à l'égout et au réseau d'eau potable (et bien sûr au réseau électrique et téléphonique) (il s'agit des parcelles AN 90, AN 65, AN 59 , AN 60 , AN 67 net AN 69). Ci-joint les actes de servitude de passage du tout à l'égout et de l'eau potable concernant les parcelles AN 90 , AN 62, AN 65 , AN 66 , AN 67 , AN 68 , AN 69 et AN 60 et AN 59. (documents 7 et 8). J'ajoute que la mairie a posé une borne à incendie en bordure de ces 11 parcelles .

DONC LA RAISON INVOQUANT LE MANQUE d'EQUIPEMENTS DANS CETTE ZONE N'EST PAS VALABLE.

2. Sur le document 1 bis on voit bien que cette zone est dans la continuité du reste d'une zone urbanisée . On voit aussi que si elle passait en zone naturelle elle serait enclavée dans une zone agricole qui elle n'a pas retenu le critère d'intérêt paysager (!?)et doit rester en zone agricole.

3. Un des arguments avancés pour le passage de la zone AUbb en zone N est un argument financier, argument qui n'a pas sa place dans un changement de zone

4. Le PLU doit être compatible avec LE SCoT . Le SCoT a une méthode pour déterminer les enveloppes urbaines existantes et il appartient à la mairie de définir les enveloppes urbaines existantes au regard du SCoT . La mairie de Montarnaud n'a pas inclus la zone dont il s'agit alors qu'elle est une enveloppe urbaine existante !

5. J'ajoute que plusieurs parcelles dont la AN 90 , la AN 62 et la AN 67 ont déposé des DP pour installation de panneaux photovoltaïques avec contrat de revente à la CESML et que ces DP ont été acceptées .

ET pour terminer j'ajoute que de toute façon aucune de ces parcelles n'a vocation à recevoir de nouveaux bâtiments ni à être divisée en plusieurs parcelles à bâtir puisque la constructibilité de

cette zone AUbb est de 3500 m2 minimum . Tout au moins s'agit il en laissant ces parcelles dans leur zonage actuel AUbb de laisser à ses habitants, qui ont fait les efforts financiers nécessaires pour se raccorder à la totalité des réseaux existants, la latitude nécessaire pour utiliser le peu de droit d'extension ou de modification de l'existant qu'il leur reste , rajouter le cas échéant des panneaux voltaïques si nécessaire , faire des aménagements nécessaires en cas de perte d'autonomie et enfin revendre leur bien le cas échéant sans la moins value que le passage en zone N entrainerait pour eux .. J'ajoute que pour chaque nouvelle construction dans cette zone il y a eu raccordement à, l'eau potable obligatoire , raccordement au réseau d'assainissement avec taxe afférente , taxe locale d'équipement , obligation de créer 2 parkings minutes et tout cela aux frais des propriétaires. Après avoir imposé ces mesures très coûteuses , ce changement de zonage priverait les propriétaires de leurs droits acquis.

Je fais cette démarche parallèlement aux propriétaires d'autres parcelles comme par exemple les propriétaire des parcelles AN 66, AN 65, AN 59 et AN 60 etc . Leurs pièces fournies seront probablement complémentaires aux miennes .

Et comme me l'a indiqué mon avocat Maître Gras , une telle démarche peut éviter un changement injustifié de zonage qui pourrait avoir comme conséquence fâcheuse des procès interminables contre la mairie de la part des uns et des autres qui s'estimeraient lésés à juste titre .

Je joins donc les documents suivants :

Lettre de Maître Gras

Document 1 : plan de la zone avec les 11 parcelles concernées et toutes les infrastructures existantes./ Document 1 bis : plan du zonage prévu/Document 1 bis Prim : enveloppe urbaine existante telle que la mairie l'a indiquée à l'organisme en charge du SCOT (oubli ? de la zone 1AUbb)
Documents 2 , 3 , 4 et 5 : factures d'eau et assainissement pour les parcelles AN 90 et AN 62
document 6 : permis de construire pour la villa sur la parcelle AN 90 assortie d'une demande de taxe de raccordement au réseau d'assainissement.

Document 7 : acte de servitudes pour passage eau potable et tout à l'égout entre les parcelles du plan joint

Document 8 : acte de servitudes pour passage de l'eau potable entre les parcelles du plan joint.

Photos diverses : boîtes aux lettres , 6 compteurs d'eau potable pour parcelles AN 90 , AN 62 , AN 65 , AN 66 , AN 67 et AN 69 . / compteurs eau et électricité parcelle AN 59 et AN 60/fibre enterrée pour parcelle AN 59/ AN 60/ AN 68/ AN 69 A 70 et AN 71 dont certaines raccordées , d'autres en attente . / fibre en attente sur chaussée pour parcelles AN 90 / AN 62/ AN 65/ AN 66 / AN 67 . / Poteaux électriques desservant AN 59/AN 60 / AN 68/ AN 69 / AN 70 et AN 71. Nouveaux poteaux posés pour renforcement des réseaux électriques concernant les parcelles AN 90 , AN 62 , AN 65 , AN 66 et AN 67.

Merci pour votre écoute . Je reste a votre disposition pour plus de questions ou de pièces à fournir .

Laurence Girard . Email : laurencegernae@sf.fr