

**Virginie Leclercq & Emmanuel Faure**  
Villa La Source  
Chemin Font Carbonnière  
34570 Montarnaud  
Email : emmanuelfaure76@gmail.com  
Tél : 06 52 97 24 06

**Montarnaud le 1 Mars 2026**

**Objet : Observation dans le cadre de l'enquête publique – Révision du PLU – Demande d'ajustement partiel de zonage – Parcelle cadastrée n°0338 – Avenue Font Mosson**

À l'attention de Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Dans le cadre de l'enquête publique relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Montarnaud, nous souhaitons formuler l'observation suivante concernant la parcelle cadastrée section AA n°338, d'une superficie totale de 1 940 m<sup>2</sup>, située avenue Font Mosson, en continuité immédiate du lotissement « La Source ».

Cette parcelle est classée en zone A (agricole) dans le projet de PLU arrêté.

### **1. Nature précise de la demande**

Nous ne sollicitons pas le reclassement intégral de la parcelle. Nous demandons uniquement qu'une emprise d'environ **900 m<sup>2</sup>**, correspondant à la partie du terrain :

- dépourvue d'arbres (hors arbres en bordure),
- directement en continuité du bâti existant,
- disposant d'un accès immédiat à la voirie,
- et située à proximité des réseaux (eau, électricité, assainissement collectif),

puisse être reclassée afin de permettre la construction d'une seule maison individuelle destinée à l'habitation principale.

Les **1040 m<sup>2</sup> restants** conserveraient leur classement actuel, assurant le maintien d'une continuité paysagère et d'une zone non artificialisée.

### **2. Cohérence avec les orientations du PADD**

Le PADD de la commune fixe notamment comme objectifs :

- la maîtrise de la consommation d'espace,
- la limitation de l'étalement urbain,
- la préservation des espaces agricoles structurants,
- l'optimisation des réseaux existants.

Notre demande s'inscrit dans cette logique pour les raisons suivantes :

- il ne s'agit pas d'ouvrir un nouveau secteur à l'urbanisation, mais d'ajuster marginalement une limite d'enveloppe bâtie existante,
- la parcelle ne constitue pas une unité agricole exploitée et ne participe pas aux ensembles agricoles structurants identifiés (Mas Dieu, plaines viticoles périphériques),
- l'impact foncier serait limité à 900 m<sup>2</sup>, sans création de voirie nouvelle ni extension linéaire vers les espaces agricoles ouverts,
- les réseaux étant déjà présents à proximité immédiate, aucune charge supplémentaire ne serait générée pour la collectivité.

### **3. Absence d'impact agricole réel**

La parcelle :

- n'a jamais été exploitée,
- n'est pas déclarée dans le cadre d'une activité agricole,
- ne présente pas de potentiel agronomique exploité,
- est difficilement mobilisable pour une activité agricole structurée,
- constitue une frange en continuité immédiate de l'urbanisation.

Ainsi, son maintien intégral en zone A ne participe pas concrètement à la préservation du foncier agricole stratégique identifié par le PLU.

### **4. Intégration paysagère et environnementale**

Le projet envisagé porterait sur une seule construction, avec :

- préservation des arbres situés en bordure de parcelle,
- maintien d'une surface significative non bâtie (1040 m<sup>2</sup>)
- gestion adaptée des eaux pluviales,
- implantation respectueuse du paysage du lotissement voisin,
- limitation de l'imperméabilisation.

Il ne s'agit pas d'un projet spéculatif ni d'une opération de division, mais d'un projet d'habitation unique, mesuré et intégré.

## 5. Conclusion

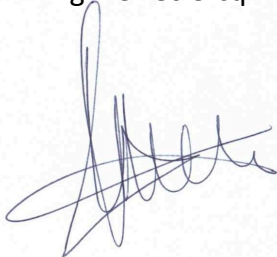
Nous sollicitons donc que soit examinée la possibilité d'un **ajustement partiel du zonage**, limité à environ 900 m<sup>2</sup>, correspondant à la partie de la parcelle déjà intégrée à la continuité urbaine, sans remise en cause des équilibres agricoles et environnementaux définis par le PADD.

Nous vous remercions de bien vouloir intégrer cette observation dans votre analyse et vos conclusions.

Nous restons à disposition pour tout complément d'information.

Veuillez agréer, Monsieur le Commissaire Enquêteur, l'expression de nos salutations distinguées.

Virginie Leclercq



Emmanuel Faure

