

HOUNIE Jean-François

De: Alain BINEAU <a.bineau@orange.fr>
Envoyé: vendredi 5 septembre 2025 11:45
À: Enquete publique PLUI
Objet: Demande de reclassement de la parcelle BE 0084 en zone UA dans le cadre de l'élaboration du PLUI

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Je me permets de vous écrire en ma qualité de propriétaire des parcelles BE 0084 et BE 0085 situées à MONT sur le territoire de la Communauté de Communes Lacq Orthez (CCLO). Dans le cadre de l'enquête publique relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI), je souhaite porter à votre attention une demande de reclassement de la parcelle BE 0084, actuellement classée en zone agricole (A), en zone urbaine dense (UA).

La parcelle BE 0085, contiguë à la parcelle BE 0084, est déjà classée en zone UA. La parcelle BE 0084, en raison de sa situation géographique et de son environnement immédiat, constitue une dent creuse au sein de la trame urbaine existante. Selon les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de la CCLO, il est mentionné que la collectivité souhaite concentrer son développement urbain en continuité de sa trame urbaine existante afin de limiter l'étalement urbain.

Plus spécifiquement, le PADD indique :

"En limitant l'étalement urbain

Autant que possible, la collectivité souhaite concentrer son développement urbain en continuité de sa trame urbaine existante. Quand cela est possible et opportun, il s'agira de conforter les bourgs ruraux afin de favoriser les habitations à proximité des services. Cette orientation participera notamment à la densification des bourgs ruraux (investir les dents creuses restantes et réfléchir à un aménagement optimal) en tenant compte des questions de desserte, d'implantation et de densité. La CC Lacq-Orthez ambitionne de développer en priorité l'urbanisation au sein des trames urbaines afin de limiter l'urbanisation linéaire et diffuse favorisant l'étalement urbain. L'objectif de cette orientation est de proposer un développement urbain mesuré et adapté aux besoins de chaque commune, dans un souci de cohérence générale, intercommunale."

Cette orientation est en parfaite adéquation avec la situation de la parcelle BE 0084, qui, en tant que dent creuse, représente une opportunité de densification urbaine cohérente avec les objectifs du PADD. De plus, la parcelle BE 0084 est encadrée par la parcelle BE 0085 à l'ouest, déjà en zone UA, et par la parcelle BE 0222 au nord, également en zone UA avec un secteur à densité minimale de construction selon les dispositions de la référence réglementaire R151-39 2^oalinéa du code de l'urbanisme.

Par ailleurs, bien que la parcelle BE 0084 soit actuellement classée en zone agricole, il est important de noter que l'activité agricole aux abords de cette parcelle (comme l'exploitation de Monsieur Michel MARQUE, parcelle BH 21) n'occasionne pas de nuisances pour les riverains. Cette absence de nuisances renforce l'opportunité de reclasser cette parcelle en zone UA, sans impact négatif sur le cadre de vie des habitants.

De plus, la parcelle BE 0084 est déjà desservie par tous les réseaux nécessaires (assainissement, eau potable, téléphone, électricité, gaz), elle est en bordure de route ce qui facilite son intégration en zone urbaine dense sans nécessiter de lourds investissements en infrastructures supplémentaires.

En outre, il est à noter que la parcelle BE 0084 n'a pas été exploitée à des fins agricoles depuis plus de 35 ans.

Bien que la collectivité souhaite préserver ses terres agricoles, comme indiqué dans le PADD :

"En maintenant les terres agricoles et les espaces naturels

La collectivité souhaite autant que possible préserver ses terres agricoles de l'urbanisation. Pour cela, le PLU tiendra compte des activités existantes dans la définition de ses futures zones à urbaniser. L'objectif majeur pour la collectivité est le maintien de l'activité agricole et du paysage local qui lui est propre. En maintenant une activité agricole de qualité, la collectivité ambitionne de participer au maintien des milieux ouverts."

Cependant, dans le cas de la parcelle BE 0084 (superficie de 1971 m²), son absence prolongée d'exploitation agricole signifie qu'elle ne contribue pas activement au maintien des milieux ouverts ou à l'activité agricole locale. Par conséquent, son reclassement en zone UA serait cohérent avec les objectifs de développement urbain sans nuire aux objectifs de préservation agricole de la collectivité.

Le reclassement de la parcelle BE 0084 en zone UA permettrait également de répondre aux objectifs démographiques du PADD, de la même façon que l'OAP 3 sectorielle « Près du château » à Mont. Cette OAP vise à accueillir de nouveaux habitants en continuité directe avec la trame bâtie, favorisant ainsi la lutte contre l'étalement urbain et la redynamisation des communes. La parcelle BE 0084, située à proximité immédiate de cette OAP (**sur le document intitulé pièce 3A : OAP sectorielles**, la photographie de gauche, page 172, montre un bâtiment qui se trouve être mon habitation sur la parcelle BE 0085) étant en continuité avec des zones résidentielles existantes, pourrait jouer un rôle similaire pour la commune de Mont, contribuant à l'accueil de nouveaux habitants et à la revitalisation du cœur de bourg.

De plus, afin de garantir une intégration harmonieuse avec l'environnement existant, une frange végétale pourrait être aménagée à l'est de la parcelle BE 0084, à l'instar des mesures préconisées dans l'OAP 3 sectorielle « Près du château », à Mont. Cette mesure permettrait de marquer une rupture douce entre la zone de projet et les autres occupations du sol, tout en favorisant une transition paysagère harmonieuse.

Je vous remercie par avance pour l'attention que vous porterez à ma demande et reste à votre disposition pour toute information complémentaire.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Commissaire Enquêteur, l'expression de mes salutations distinguées.

Alain BINEAU

17 Rue de Las Bignes

64300 MONT

20 Impasse les Rives de la Sévenne

38200 CHUZELLES

Mail : a.bineau@orange.fr

Tél : 06 74 90 33 56