

---

# Contribution à l'enquête publique dans le cadre de la révision du PLU de Montarnaud en cours du 6/02/2025 au 09/03/2025

À l'attention de Monsieur le Commissaire Enquêteur Monsieur Georges RIVIECCIO Et de Monsieur le Maire et du service Urbanisme.

A Montarnaud, le 06/03/2026

**Objet :** Observation sur le projet de révision du PLU – Demande de suppression/modification de la servitude *non aedificandi* (retrait de 10m) qui grève les parcelles AL 159, 160, 270, 272, 154 détenues par la SCI IMMOMONT et les parcelles AL 164 et 165 détenues par la SCI IMMOPRADAS situées en zones 2AUa et b du plan de zonage.

## 1. Rappel du contexte et des faits

Les parcelles **citées en objet** sont situées au sein de la l'OAP **ZAC du Pradas, en zone urbaine**. Ces terrains ont été urbanisés depuis la création de la ZAC et ont déjà fait l'objet d'autorisations d'urbanisme (Permis de construire obtenu le 29/12/2015 pour un SUPER U et une STATION). Ces parcelles sont effectivement urbanisées par l'aménagement et la viabilisation de la ZAC et par l'aménagement et la construction du Super U, de son parking et de la station-service.

## 2. Contestation de la servitude non aedificandi

Le projet de PLU fait apparaître un tracé en pointillés bleus identifié comme un "cours d'eau temporaire", assorti d'une zone contenant une servitude d'inconstructibilité dite non aedificandi de 10 mètres de part et d'autre. Cette zone contient les parcelles citées en objet ci-dessus.

Illustration graphique de la localisation des Parcelles aménagées des SCI IMMOPRADAS et IMMOMONT intégrées à l'OAP ZAC du PRADAS concernées par la servitude non

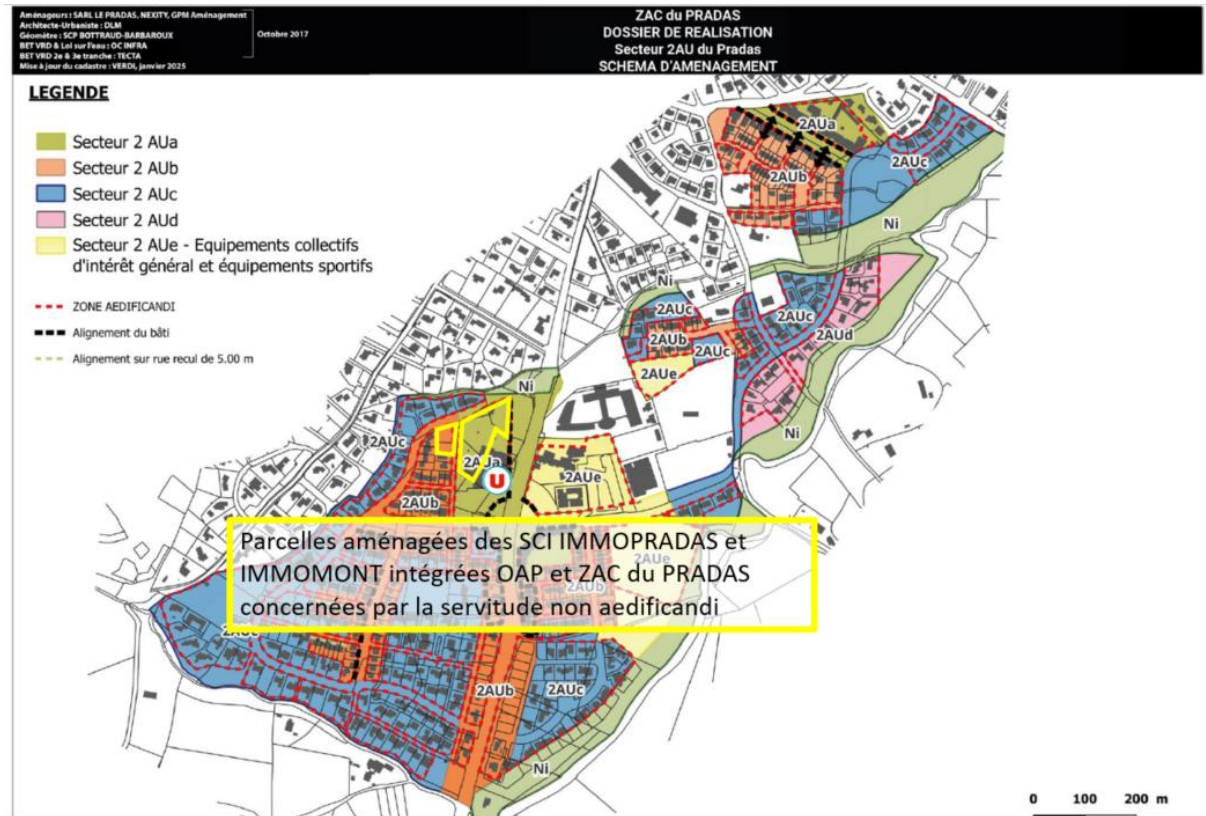
aedificandi :

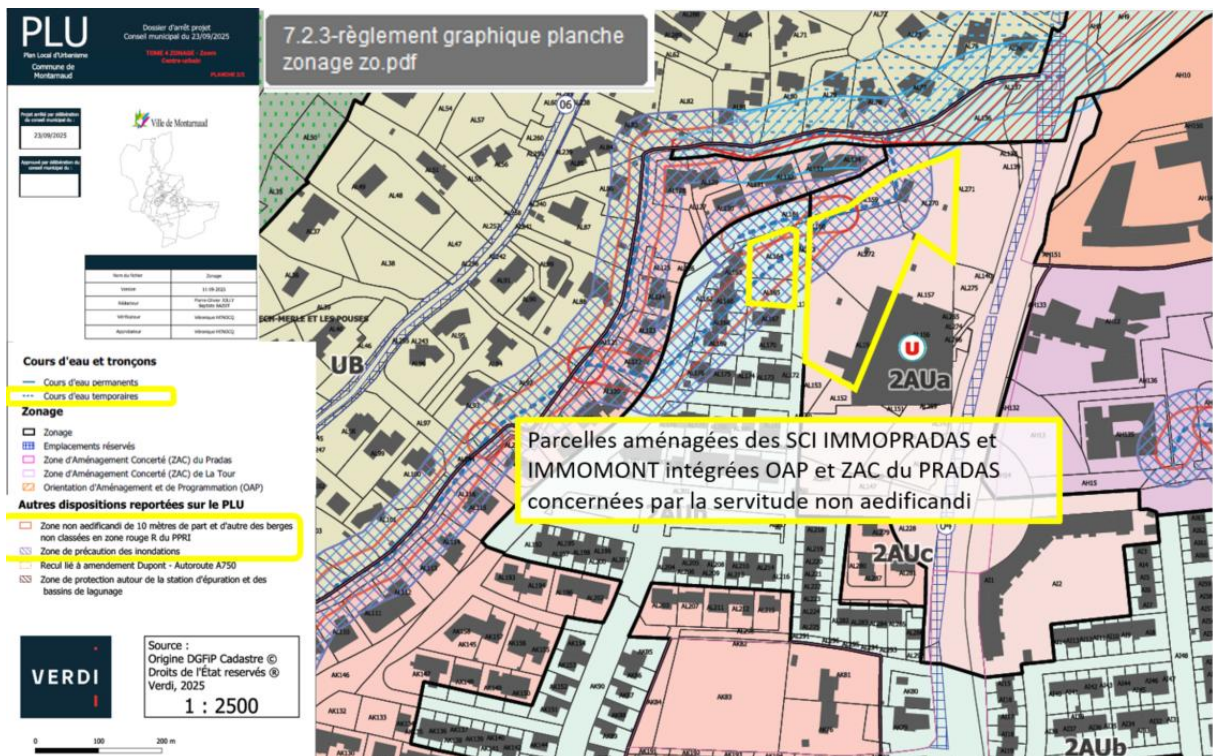
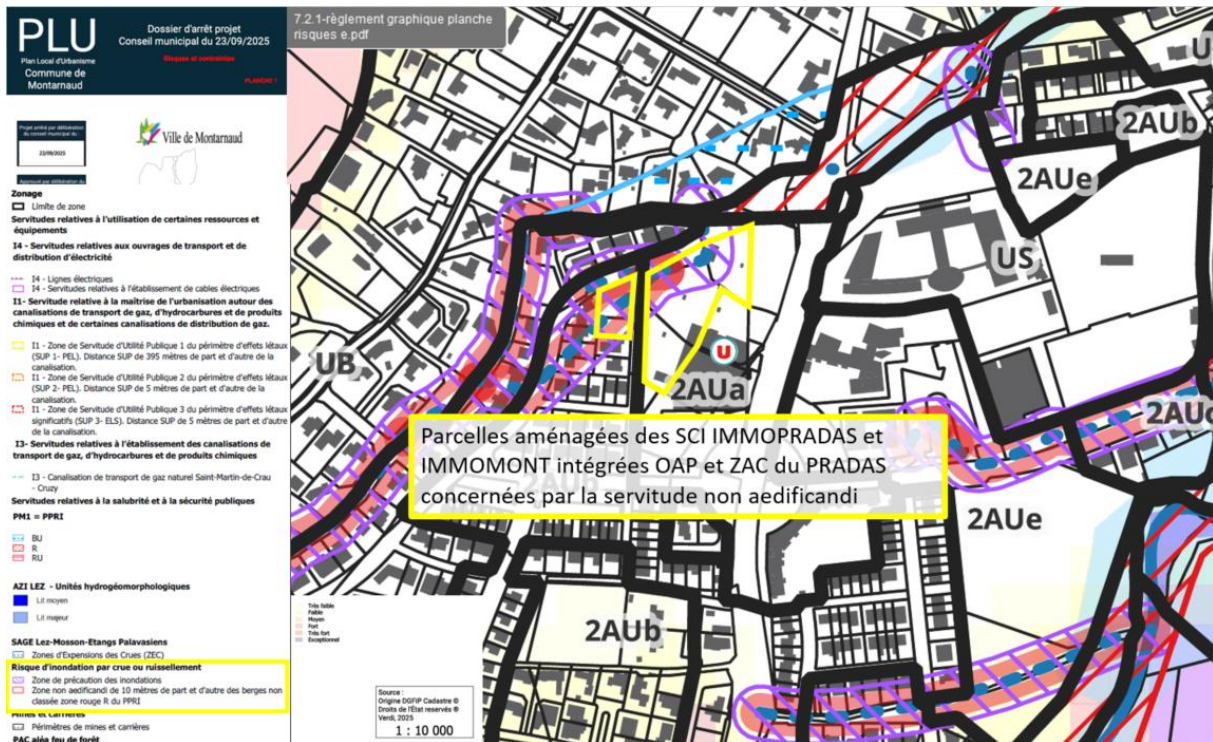


Parcelles aménagées des SCI IMMOPRADAS et IMMOMONT intégrées OAP et ZAC du PRADAS concernées par la servitude non aedificandi



Parcelles aménagées des SCI IMMOPRADAS et IMMOMONT intégrées OAP et ZAC du PRADAS concernées par la servitude non aedificandi





Je conteste cette inscription pour les motifs suivants :

- **Absence d'antériorité** : Cette contrainte n'existait ni dans le PLU actuel, ni dans les documents de création et de réalisation de la ZAC du Pradas. L'aménagement initial de la zone a été conçu et validé sans cette servitude.

- **Défaut d'information et de transparence** : Aucun diagnostic préalable n'a été porté à la connaissance des propriétaires lors de l'élaboration de la ZAC ou des dépôts de permis précédents.
- **Incohérence avec l'état réel du terrain** : La nature de "cours d'eau temporaire" doit répondre à des critères physiques stricts (présence d'un lit, d'un débit suffisant une partie de l'année, d'une vie biologique). La qualification de "cours d'eau temporaire" est juridiquement erronée. Aucune étude véritable permet de le justifier.
- **La compatibilité** : l'instauration d'une zone *non aedificandi* rendant ces parcelles inexploitable alors qu'elles sont situées en zone urbaine consolidée (OAP ZAC)
- **L'actualité des données** : prise en compte des travaux hydrauliques réalisés lors de la viabilisation de la ZAC et des différents aménagements, constructions du supermarché et de ses équipements

### 3. Demande de régularisation

En l'état, cette servitude constitue une **atteinte disproportionnée au droit de propriété** et aux droits à bâtir conférés par le statut de la ZAC et de l'OAP.

#### Sollicitation :

Je demande La **suppression** de ce tracé et de la zone de retrait associée sur les documents graphiques. Voir document annexé où figure le cour d'eau temporaire et la servitude (PADD, Règlement graphique, OAP trame verte et bleue..)

Nous vous prions de bien vouloir prendre en compte la présente et de nous tenir informés des suites données à cette contribution.

Dans l'attente, veuillez agréer, Monsieur le Commissaire Enquêteur, Monsieur Georges RIVIECCIO, l'expression de mes salutations distinguées.

Annexe :

Attestations de propriétés

Support annexe à la contribution

**Jérémie De-Rosa,**  
**Gérant des SCI Immomont et Immopradas**  
**Signature** : le 06/03/2026

---