

---

# 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 modification de la rédaction du PLU dans la notion de surface de vente ainsi que la suppression d'obligation d'alignement qui grève l'assiette foncière constituée par les parcelles AL 152, 153, 154, 156, 157, 159, 160, 268, 270, 272, détenues par la SCI IMMOMONT situées en zones 2AUa du plan de zonage.

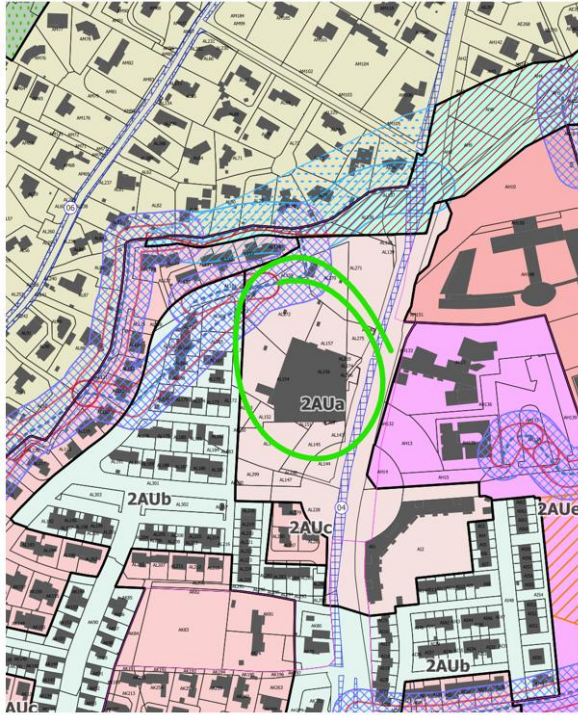
## 1. Rappel du contexte et des faits

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 PC SUPER U et 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 rédaction du PLU

Le projet de PLU fait apparaître dans sa rédaction du règlement écrit (pièce 7.1) de la zone 2AUa (page 111) que seuls les supermarchés d'une surface de vente inférieure ou égale à 2 500 m<sup>2</sup> sont autorisés.

De plus, le règlement écrit (pièce 7.1) impose un alignement indiqué sur l'OAP ZAC du PRADAS (page 28 et 29 de la pièce 9.1), alignement initié par le schéma d'aménagement de la ZAC du PRADAS.



Pages 111 du règlement écrit (pièce 7.1)

### ARTICLE 2AU-2 : LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

1/ Conditions particulières concernant certaines destinations ou sous-destinations concernant les constructions

En secteur 2AUa

- Parmi les sous-destinations des constructions destinées à l'habitation, seules sont autorisées :
  - o les logements sous forme de collectif.
- Parmi les sous-destinations des constructions destinées au commerce et activités de services, seules sont autorisées :
  - o Parmi l'artisanat et commerce de détail, uniquement :
    - les supermarchés d'une surface de vente inférieure ou égale à 2500 m<sup>2</sup>.
    - les stations-service qui entrent dans le champ de l'application des installations classées à la protection de l'environnement.
  - o la restauration ;
  - o les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
  - o les cinémas ;
  - o les hôtels ;
  - o les autres hébergements touristiques ;
- Parmi les sous-destinations des constructions destinées aux autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire, seules sont autorisées :
  - o les bureaux ;

Aménageurs : SARL LE PRADAS, NEXITY, GPM Aménagement  
 Architecte Urbaniste : DLM  
 Géomètre : SCP KOTTERAUD-BARRABOUX  
 BET VSD 24 et 34 tranche : OC HERA  
 BET VSD 24 et 34 tranche : TECTA  
 Mise à jour de cadastre : VSDO, janvier 2022

Octobre 2017

ZAC du PRADAS  
 DOSSIER DE REALISATION  
 Secteur ZAU du Pradas  
 SCHEMA D'AMENAGEMENT

#### LEGENDE

- Secteur 2 AUa
  - Secteur 2 AUb
  - Secteur 2 AUc
  - Secteur 2 AUd
  - Secteur 2 AUe - Equipements collectifs d'intérêt général et équipements sportifs
- ZONE AEDIFICANDI
- Alignement du DSI
  - Alignement sur rue recul de 5,00 m



Pages 115 et 116 du règlement écrit (pièce 7.1)

### ARTICLE 2AU-4 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1/ Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les secteurs 2AUa, 2AUb, 2AUc, 2AUd et 2AUe disposent d'un schéma d'aménagement figurant aux orientations d'aménagement et de programmation du PLU qui définit les grandes lignes du projet.

**Alignement obligatoire :** l'alignement est l'élément urbanistique majeur du projet. Sa traduction architecturale se concrétise par le jeu des loggias, des terrasses, et des toitures qui traduisent cet effet. L'alignement devra permettre la réalisation de retrait, d'interruption partielle de bâti tout en affirmant la perspective d'un front urbain bâti.

L'alignement est représenté au schéma d'aménagement figurant aux orientations d'aménagement et de programmation du PLU, par :

- Un trait épais pointillé noir. Les constructions devront respecter cet alignement obligatoire dans sa définition exprimée ci-dessus, avec une obligation de bâtir au minimum 30% de la longueur de la parcelle en limite avec le domaine public. Le garage pourra être comptabilisé dans la longueur de bâti.
- Un trait pointillé vert. Cet alignement est imposé en observant un recul de 5,00m vis-à-vis du domaine public. Les constructions devront respecter cet alignement obligatoire dans sa définition exprimée ci-dessus, avec une obligation de bâtir au minimum 30% de la limite concernée. Le garage pourra être comptabilisé dans la longueur du bâti.

0 100 200 m

## Je conteste la rédaction du PLU :

- **Manque de clarté dans la notion de surface de vente** : La rédaction du règlement tel que proposé ne permet pas d'être clair sur l'ensemble commercial existant et de fait de son futur projet d'extension. Seuls les supermarchés d'une surface de vente inférieure ou égale à 2 500 m<sup>2</sup> sont autorisés.
- **Proposition de modification et de complément de rédaction** :
  - Les ensembles commerciaux constitués par :
    - Une surface de vente inférieure ou égale à 2500m<sup>2</sup> hors mail et hors boutiques
    - Surface de mail (circulation intérieure desservant l'ensemble des boutiques et la surface de vente)
    - Surfaces de boutiques
    - Surface dédiée au service drive
- **Motivation** : Eclaircissement de la notion de surface de vente au titre de la réglementation commerciale afin de correspondre à la demande de projet présentée et souhaitée qui inclura une demande d'autorisation d'exploitation commerciale pour l'extension de l'ensemble commercial.
  
- **Obligation d'alignement bloquante** : le projet prévoit une extension de son parking sur l'emprise du bassin de rétention existant. Cette extension ne pourra être réalisée que par une construction bâtie (structure sur pilotis) de fait, soumise aux règles du PLU.
- **Proposition de modification** : Suppression de la contrainte d'alignement le long de la Route de Saint Paul
- **Motivations** : Intégration de l'extension du parking (ouvrage sur bassin de rétention) en accord avec le projet présenté à la municipalité.

### **3. Demande de modifications**

Je sollicite la demande de modification dans sa rédaction du PLU des points cités précédemment. Voir document annexé où figure les contraintes objet de la présente demande de modification (extrait règlement 7.1, OAP 9.1,...)

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

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

---