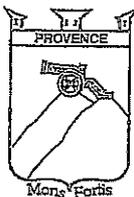


MAIRIE  
DE  
**MONTFORT-SUR-ARGENS**  
83570



Tél. : 04 94 37 22 90  
Fax : 04 94 37 22 99

Le Maire de Montfort-sur-Argens,

Mr Gérard BONA DEI  
Commissaire enquêteur  
Mairie de Montfort sur Argens  
7 Rue de la Rouguière  
83570 Montfort sur Argens

Nos/réf : EA/CB/N° :

Affaire suivie par : Frédérique Roustang

Objet : Réponse aux avis des Personnes Publiques Associées apportée dans le cadre de la procédure de révision n°2 du PLU de Montfort sur Argens.

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

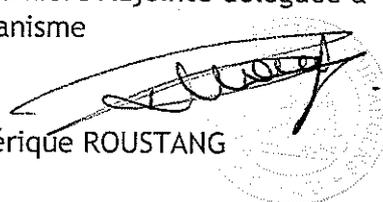
Dans le cadre de la procédure de révision n° 2 du Plan Local d'Urbanisme de Montfort sur Argens et en votre qualité de commissaire enquêteur dévolu à l'enquête publique afférente, je vous prie de bien vouloir réceptionner ci-jointe la note de 4 pages rédigée en réponse aux observations émises par les personnes publiques associées dans le cadre de leur consultation règlementaire.

Je me tiens à votre disposition pour tout renseignement que vous jugerez nécessaire à la bonne compréhension de cette note.

Dans cette attente, je vous prie d'agréer, Monsieur le Commissaire Enquêteur, l'expression de ma considération distinguée.

La Première Adjointe déléguée à  
l'urbanisme

Frédérique ROUSTANG



Remis contre signature à Montfort sur Argens, le 13.11.2019.

Gérard BONA DEI

CB



**MAIRIE de MONTFORT-SUR-ARGENS**

Prise en compte des avis PPA dans le projet de révision n°2 du PLU de Montfort qui sera à approuver suite à l'enquête publique

**Prise en compte de l'avis de l'Office National des Forêts (ONF)**

Le volet forestier du PLU convient à l'ONF.

La forêt communale est classée en N sans EBC, ce qui convient à l'ONF.

**Prise en compte de l'avis de l'Agence Régionale de Santé (ARS)**

Avis favorable : Le PLU est conforme avec la disponibilité de la ressource en eau, la lutte contre l'obésité et les maladies cardiovasculaires.

**Prise en compte de l'avis de la Chambre de Commerce et de l'Industrie du Var (CCI)**

Avis favorable, y compris sur le projet de l'Ecluse (STECAL NSt).

**Prise en compte de l'avis du SCOT PROVENCE VERTE**

Avis favorable, y compris sur le projet de l'Ecluse (STECAL NSt).

**Prise en compte de l'avis de l'autorité environnementale (MRAE)**

Absence d'observation : publiée le 8/10/2019

**Prise en compte de l'avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF)**

*Premier point* : La municipalité maintient la règle relative à la lisière étagée en zone Af car il s'agit d'une règle permettant d'assurer une protection environnementale. De plus, la zone Af est de très faible superficie (20 ha), et sur la commune les viticulteurs se sont engagés positivement dans la certification Haute Valeur Environnementale. Les lisières étagées contribuent à l'obtention de cette certification.

*Second point* : Accord pour supprimer les Habitations Légères de Loisir (HLL) dans le règlement agricole (page 62).

*Troisième point* : La municipalité maintient le camping à la ferme sur 5 mois (et non 3) puisque Montfort se situe dans le Var où le climat permet d'accueillir du camping à la ferme de mai à septembre, soit 5 mois.

*Quatrième point* : Accord pour définir un schéma d'implantation du STECAL Ast dans le Règlement à l'article 5, de façon à poursuivre la logique réglementaire des STECAL du PLU (le STECAL Nst bénéficiant d'ores et déjà d'un schéma).

*Cinquième point* : La municipalité entend maintenir le STECAL Nstb qui est un projet soutenu par les élus et la population. Toutefois, des prescriptions obligatoires et supplémentaires seront introduites dans le règlement afin d'imposer les aménagements relatifs à la lutte contre l'incendie : obligations légales de débroussaillage (OLD) de 100 mètres, liste de matériaux conformes au SDIS, identification du bâtiment existant retenu pour être le bâti de confinement. Rappelons que les travaux de renforcement de la DECI sont en cours (octobre 2019) : le poteau incendie est existant à 15 mètres du site.

### Prise en compte de l'avis de la Chambre d'Agriculture du Var

Les canaux de l'ASA du Grand Canal seront ajoutés au plan n°4.2.3.

Le Rapport de Présentation précisera que le bâtiment identifié pour changer de destination en zone A (unique bâtiment) n'impactera que très faiblement l'activité agricole existante sur 20 mètres. Cet impact est très limité. Une photographie aérienne identifiera la zone d'impact.

La lisière étagée imposée au règlement de la zone Af sera maintenue et non recommandée (voir réponse « premier point » à la CDPENAF).

Le rapport de présentation complètera en page 158 son analyse sur l'impact des AOC au secteur Le Pigeonnier.

Le règlement sera complété :

- Les extensions seront autorisées à compter de la date d'approbation du PLU : la date xx janvier 2020 sera rajoutée dans la règle.
- Stecal AST : un seuil de 50m<sup>2</sup> sera imposé avant toute extension, un schéma d'implantation sera inséré (voir réponse « quatrième point » à la CDPENAF) pour orienter l'organisation de l'espace. Le hangar situé en zone A dont le PC a été délivré en 2018 sera positionné sur le schéma (hors STECAL Ast).
- Le paragraphe des dispositions communes (DC clôtures) imposant des haies tampons entre les habitations et les activités agricoles sera complété.

### Prise en compte de l'avis de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine du Var (UDAP)

*L'article L132-7 du code de l'urbanisme liste les Personnes Publiques Associées à l'élaboration des PLU. L'Etat est cité en premier lieu : ainsi, la délibération n°2017/001 du 24/01/2017 prescrivant le PLU a été notifiée au Préfet du Var (page 3 de la délibération) : lequel l'a transmise à ses services, dont le STOV (DDTM pôle de Brignoles), et l'UDAP où siège l'ABF.*

Dès réception de la délibération, le Préfet de Département porte à la connaissance de la commune un document nommé "PAC" (Porté à Connaissance) dans lequel le cadre législatif est rappelé, les projets des autres collectivités sont mentionnés, les servitudes d'utilité publiques, ainsi que les études techniques dont l'Etat dispose (cf L132-2 et R132-1 du code de l'urbanisme).

C'est dans ce document que l'UDAP peut communiquer ses études, ses listes de patrimoine à identifier et les enjeux propres au territoire.

Hélas, l'Etat ne rédige plus de "PAC" depuis quelques années. Ce manquement est préjudiciable, mais "sans effet sur les procédures engagées par les communes" (L132-2 dernier alinéa, du code de l'urbanisme).

Lors des réunions PPA le Préfet du Var a systématiquement été convié : la Préfecture transmet ensuite la convocation à ses services (dont l'UDAP normalement). Seul le STOV a régulièrement répondu favorablement aux invitations. Toutefois, L'architecte conseil et le paysagiste conseil de l'Etat ont également été invités à Montfort sur proposition de la Préfecture : l'UDAP aurait pu assister à cette visite de terrain organisée le 17 avril 2017. Enfin, le courrier de l'UDAP est adressé officiellement à la DDTM : il s'agit donc d'une annexe à l'avis officiel du Préfet du Var.

En conséquence, 1- cet avis n'entache pas d'illégalité de la procédure ; 2- ce courrier est un "avis" : la commune entend prendre en compte les remarques soulevées ; 3- Certaines remarques ne sont pas justifiées : le PLU met en œuvre des règles (règlement / zonage) permettant d'assurer la protection paysagère du village.

Enfin, et pour finir, le "PLU" n'est un "PVAP" document réalisé par un architecte du patrimoine (dans lequel le patrimoine doit être listé exhaustivement) ; ou avec un "PDA" qui est une servitude mise en place par l'Etat (le courrier en parle pages 2 et 9).

Le courrier mentionne deux éléments du patrimoine à rajouter à la liste existante dans le PLU : le Bourg Castral et le cirque et son jardin. En revanche la Bastide St Jean n'est pas située à Montfort, mais sur la commune voisine de Carcès. Seront alors ajoutés : un losange vert sur la parcelle 581 « bastide rue du château » et un second sur

le « bourg Castral ». Rappelons que les parcelles 582 et 583 sont en zone Np « naturelle patrimoine » assurant ainsi leur protection : ainsi, le document 4.1.3 page 24 rappellera que la zone Np est une identification au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme.

Des jardins (trame verte) seront rajoutés au nord du Château en zone Np et Uap.

Le règlement précisera que la zone Np répond à l'article L151-23.

Les restanques sont protégées par la trame verte identifiée au zonage : le document 4.13 le précisera.

Rappelons que les canaux sont gérés par une ASA et sont protégés en conséquence car utilisés ; et que les arbres emblématiques sont identifiés sur les plans de zonage. Le rapport précisera que dans le cadre de la concertation avec le public, des tables rondes avec les habitants ont été réalisées : l'identification du patrimoine et des arbres emblématiques a été effectuée lors de ces tables rondes avec les habitants, puis complétée avec les élus.

Le règlement prévoit un seul changement de destination (étoile rouge) sur le plan et dans le document 4.1.3 : ce projet est passé en commission CDPENAF, la commune ne peut en rajouter. De plus, et afin de protéger l'activité agricole, il n'est pas souhaité de multiplier les changements de destination dans la plaine cultivée.

La municipalité est favorable à rajouter :

- Des précisions dans la liste des ER (document 4.1.3) afin de préciser lesquels sont situés dans le périmètre des 500 mètres du Monument Historique (MH).
- Le château classé MH sera mentionné par le logo approprié sur le plan de zonage du PLU.
- Des numéros auprès de chaque losange vert, correspondant à ceux du document 4.1.3.
- Des compléments réglementaires dans la légende.
- Bien différencier le patrimoine « ponctuel » du « surfacique »
- Une coupure verte autour du château : parcelle 126, 129, 130, 131, en zone Np et parcelle 127 en zone Uap.
- Des compléments justifiant la délimitation du zonage Uap à l'aide du cadastre Napoléonien.
- Les compléments relatifs à l'aspect extérieur des constructions demandés par l'UDAP visant à assurer une protection architecturale et paysagère du vieux village. Toutefois la commune entend maintenir la possibilité d'ouvrir les toitures en terrasse pour améliorer les conditions de vie des habitants ; et d'installer des tuiles solaires sous conditions. Cette démarche liée à l'efficacité énergétique et l'ensoleillement des vieilles maisons villageoises est essentielle pour développer l'attractivité du centre-ville, objectif premier de notre PLU traduit dans le PADD. Les règles seront toutefois précisées et encadrées pour éviter tout dérapage.

#### **Prise en compte de l'avis du Sous-préfet de Brignoles**

La zone 2Aub sera maintenue puisqu'elle se situe en dent creuse entre deux quartiers résidentiels et bordée au sud par la future zone d'activité de l'Agglomération. Le rapport de présentation illustrera ces propos par une planche photographique démontrant le potentiel de la zone et son potentiel de densification. Le règlement page 52 remplacera le terme « extension du noyau villageois » par « densification ».

Le STECAL Nstb sera maintenu et conforté par l'ajout de règles propres à assurer la sécurité incendie (voir réponse avis CDPENAF en cinquième point).

Le STECAL Ast sera maintenu car situé au milieu d'une zone agricole cultivée. Les règles propres à assurer la sécurité incendie seront rajoutées.

Le rapport de présentation sera complété : chapitre mouvement de terrain, risque inondation, des précisions sur l'Aigle de Bonelli seront apportées, la carte page 96 sera revue, les espèces botaniques de la base de données

SILENE seront ajoutées, et enfin les cartes de la consommation d'espace seront analysées justifiant qu'un incendie est survenu sur le plateau.

Enfin, l'emplacement réservé n°27 sera justifié : proche de l'Ecluse, il sera nécessaire pour des tables de pique-nique et sera conservé en aire naturelle.

#### **Prise en compte de l'avis de GRT GAZ**

Le courrier vient compléter et affiner l'arrêté préfectoral du 29/12/2017.

Ainsi, pour tenir compte des règles que GRT GAZ souhaite voir inscrites dans le PLU :

- Des compléments sont à apporter au rapport de présentation.
- Un complément (une phrase) est à rajouter dans le PADD.
- Un complément spécifique au gaz est à rajouter dans les dispositions générales (DG) du règlement.
- Sur les documents graphiques : le plan des SUP (pièce n°4.2.4) sera complété.
- Concernant les EBC : les EBC de la ripisylve de l'ARGENS longent le cours d'eau et sont classés en Nco. La ligne de transport de gaz traverse l'Argens, et donc des EBC doivent être supprimés sur quelques m².
- Plan des SUP (pièce n°4.2.4) : les différentes bandes létales SUP1, 2 et 3 seront positionnées.
- Listes des SUP : (liste figurant dans le document 5 annexes) : les détails demandés et la nouvelle adresse de GRT GAZ seront rajoutés.

#### **Prise en compte de l'avis du Conseil Départemental du Var**

Avis réceptionné hors délais de réponse.

Les observations, demandant d'apporter des précisions (sur les ER, les numéros de voie, les fiches patrimoines, rappel de faire intervenir la DRAC...) seront toutefois insérées dans les documents 4.1.1 et 4.1.3.

#### **Prise en compte des avis :**

- **INAO** : avis favorable.
- **SDIS** : les compléments relatifs à la sécurité incendie seront insérés dans le règlement.
- **DGAC** : la servitude T7 est déjà mentionnée dans les annexes générales (document n°5 du PLU).
- **RTE** : les compléments liés à la servitude seront effectués.

Fait à Montfort sur Argens, le 06 novembre 2019

La Première adjointe déléguée à l'urbanisme

Frédérique ROUSTANG

