

02 JAN. 2020

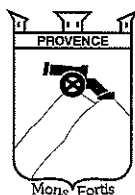
DÉPARTEMENT DU VAR

Arrondissement de BRIGNOLES

MAIRIE  
DE

**MONTFORT-SUR-ARGENS**

83570



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

Montfort-sur-Argens, le

Le Maire de Montfort-sur-Argens,

Mr Gérard BONADEI

Commissaire enquêteur

Mairie de Montfort sur Argens

7 Rue de la Rouguière

83570 Montfort sur Argens

Nos/réf : EA/CB/N° : 001  
Affaire suivie par : Frédérique Roustang

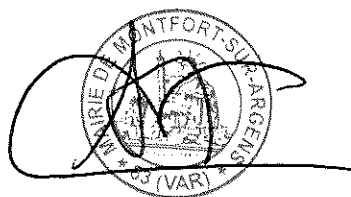
Objet : Réponses apportées consécutivement à la réception de votre Procès-Verbal de synthèse

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Suite à la réception de votre Procès-Verbal de synthèse afférent à la clôture de l'enquête publique attenante à la révision n° 2 du PLU, je vous prie de bien vouloir réceptionner ci-joint les réponses apportées dans le cadre de cette procédure dans le document ci-annexé composé de 5 feuillets.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Commissaire Enquêteur, l'expression de ma considération distinguée.

Le Maire



Eric AUDIBERT



## ENQUETE PUBLIQUE REVISION PLU DE MONTFORT-SUR-ARGENS

## Réponse suite à la réception du PV de synthèse

**Remarques liminaires** : la procédure en cours est une procédure de « révision du PLU » et non pas de « modification » : ce point devra être corrigé dans le tableau du PV.

**R1 – Raybaud Corinne** : Ubc2 est une zone où « *les nouvelles constructions principales sont autorisées* ». L'article Ub5 « emprise au sol » précise l'emprise maximale des nouvelles constructions : il s'agit bien d'une zone constructible.

**R2 – Lombard Eliane** : La parcelle est classée en zone A car agricole et cultivée. Elle est située dans le périmètre de l'ASA du Grand Canal. En application de l'article R151-22 du code de l'urbanisme, le PLU classe en zone A « *les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles* ». Ajoutons que le code de l'urbanisme impose aux collectivités locales une « *utilisation économe des espaces* » et la « *préservation des espaces affectés aux activités agricoles* », ainsi l'étalement de zones constructibles en zone agricole n'est pas recevable.

**R3 – D'Herbey Christian** : Les parcelles bâties classées en zone Nh « *zone naturelle habitées* » ont vocation à autoriser l'extension mesurée des constructions à usage d'habitation existantes, ainsi que la construction d'annexes à l'habitation – le règlement de la zone en précise les conditions. Les parcelles non bâties ne sont pas constructibles. La zone Nh est un secteur de la zone N, régie par les articles L151-11, L151-12 et L151-13 du code de l'urbanisme. Aucune nouvelle construction à usage d'habitation n'y est autorisée.

**R4 R21 C9– Isoard** : la zone Ubc2 constructible sera réduite : Les parcelles A 1766 et 1765 seront classées en Ubc1 et sera positionnée une « trame verte » (jardins) de façon à préserver de toute urbanisation lesdites parcelles ; la zone Ubc2 constructible sera élargie sur une partie des parcelles 1918 et 1919 qui seront classées en Ubc2 où « *les nouvelles constructions principales sont autorisées* ». La surface réduite d'Ubc2 sera identique à la surface d'Ubc2 supplémentaire.

Les parcelles C 910 et 539 (quartier des Lones) sont classées en zone agricole A. L'article « A et N 2 » et l'article « A et N 5 » du règlement précisent les conditions d'extension autorisées. Un abri à voiture est une annexe : ainsi, le règlement page 64 précise que « *pour les annexes aux habitations nécessaires ou non à l'activité agricole* » « *les annexes sont limitées à 30 m<sup>2</sup>* ». Cette superficie concerne l'emprise de toutes les annexes édifiées. Il n'est pas exigé qu'une activité agricole soit déclarée pour autoriser une annexe, à contrario, une activité agricole est exigée pour construire une habitation en zone A (voir articles A et N 2 et 5).

**R5 – Bigi Roselyne** : La parcelle C 574 (quartier les Lones) est classée en zone A. En application de l'article R151-22 du code de l'urbanisme, le PLU classe en zone A « *les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles* ». Ajoutons que le code de l'urbanisme impose aux collectivités locales une « *utilisation économe des espaces* » et la « *préservation des espaces affectés aux activités agricoles* », ainsi l'étalement de zones constructibles en zone agricole n'est pas recevable.

**R6 et C1 – Deboos Samuel** : L'étalement de l'urbanisation est désormais proscrit : les Brouadettes est un des quartiers les plus éloignés du village. De nouvelles constructions sont inenvisageables dans un secteur aussi éloigné, soumis au ruissellement pluvial, sans cheminements piétons, et aux réseaux limités. La densification urbaine (= la constructibilité) est régie par les préconisations du SCoT qui imposent le recentrage de l'urbanisation au plus proche du village et l'arrêt de l'urbanisation dans les

quartiers naturels habités. Le projet de PLU de Montfort respecte les orientations du SCoT sur ces points : le PADD de Montfort est traduit par un zonage et un règlement compatible avec ses orientations. La demande d'extension de la zone Ubc2 (constructible) aux Brouadettes n'est pas recevable.

**R7 – Solari Corinne** : La parcelle 1738 est classée en zone Ubc1 pour limiter la densification du Clon, quartier soumis aux écoulements pluviaux, impliquant une réduction de l'imperméabilisation des surfaces = limiter la constructibilité. De plus, la voirie et le réseau d'eau existant ne seraient pas suffisant pour assurer la sécurité incendie du Clon si celui-ci était classé intégralement en zone Ubc2. En effet, le Clon est bordé en partie ouest par un massif forestier soumis au risque de feu de forêt. Le PLU de Montfort a fait le choix de classer en Ubc1 les parcelles déjà bâties (pour lesquelles une extension de l'habitation est autorisée) et en Ubc2 les quelques parcelles non bâties : ainsi la densification restera très modérée et la sécurité du quartier assurée.

**R8 – Lombard Eliane** : idem R2

**R9 et C2 – Paul Delphine** : parcelles C64 et D251 (rue des Moulins). Les OAP identifient clairement l'espace de jardin sur la parcelle C64, comme convenu avec les propriétaires durant l'élaboration du PLU. Les futures constructions s'implanteront en respectant les OAP (secteur « rouge » : implantation des futures constructions) : une zone d'implantation plus large, en limite de la RD22, est inenvisageable au regard de la consommation de l'espace, du respect du recul des constructions vis-à-vis de la RD, de l'impact paysager et des perspectives sur le village. Enfin, le trafic reste très modéré à Montfort, les nuisances seront limitées.

**R10 et C3 – Delplanque** : La zone 1AUe des Lombardes est prévue depuis le PLU de 2011 pour accueillir une zone d'activités économiques. L'agglomération Provence Verte est aujourd'hui compétente pour l'aménager : l'OAP des Lombardes a été définie de concert avec les services de l'agglomération. Son intérêt, figurant dans le SCOT Provence Verte, est par ailleurs justifié dans le PADD du PLU de Montfort et dans le rapport de présentation. La localisation de la zone 1AUe a fait l'objet de nombreuses discussions, et notamment lors des tables rondes avec la population à l'automne 2017. La demande de reclassement en zone résidentielle est irrecevable.

**R11 et C4 – Isoard** : la zone Ubc2 constructible sera réduite : Les parcelles A 1766 et 1765 seront classées en Ubc1 et sera positionnée une « trame verte » (jardins) de façon à préserver de toute urbanisation lesdites parcelles ; la zone Ubc2 constructible sera élargie sur une partie des parcelles 1918 et 1919 qui seront classées en Ubc2 où « *les nouvelles constructions principales sont autorisées* ». La surface réduite d'Ubc2 sera identique à la surface d'Ubc2 supplémentaire.

**R12 et C5 – Quinzani** : outre les enjeux paysagers de la colline, le PLU de Montfort doit impérativement respecter les contraintes liées à prise en compte du risque incendie : les parcelles situées à l'interface bâti/forêt doivent éviter toute nouvelle construction, et notamment à usage d'habitation. La densification des quartiers proches des zones boisées est donc proscrite. Les habitations existantes bénéficient de règles adaptées aux « zones naturelles habitées ». L'extension de la zone U au nord de la rue de la Glacière, à Casteou Rignaou est par conséquent irrecevable.

**R13 et C6 – Castaing** : un emplacement réservé positionné lors d'un PLU, implique par la suite un rapprochement de la mairie auprès du propriétaire concerné.

**R14 et C7 – Sabatier** : le quartier du Clon fait partie des quartiers de la commune qui, bien qu'en zone urbaine, doivent freiner leur densification. C'est pourquoi le PLU propose différents zonages (auxquels sont associées différents règlement de constructibilité) permettant de limiter l'artificialisation des sols

et de maintenir les espaces de jardins, de respiration, où le sol reste perméable. C'est une des conditions pour limiter les risques liés aux ruissellements pluviaux.

Quant à la voirie, des emplacements réservés sont positionnés en vue de sécuriser le quartier face au risque incendie lié à la présence d'espaces boisés à l'ouest et au nord du Clon.

**R15 – Burle** : la parcelle C892 est classée en zone A agricole. Les exploitants peuvent y édifier des abris agricoles. (Voir la réponse du Commissaire Enquêteur dans son PV au sujet de la DP de 1991).

**R16 – Laborda** : hors sujet – non lié à l'objet de l'enquête publique.

**R17 – Mistral** : La parcelle C1209 est classée en zone Ubc1. Les ruissellements pluviaux constatés par le propriétaire sont pris en compte. Le projet de zone 1AUe aux Lombardes prévoit un aménagement pluvial de façon à limiter les écoulements en aval : cet aménagement est précisé sur la planche des OAP.

**R18 et @1 – Roux – Varenne** : L'étalement de l'urbanisation est désormais proscrit : le quartier Bellevue boisé est un quartier des plus éloignés du village. De nouvelles constructions sont inenvisageables dans un secteur aussi éloigné, sans cheminements piétons, avec des réseaux limités, et une nature de sol engendrant des ruissellements. La densification urbaine (= la constructibilité) est régie par les préconisations du SCOT qui imposent le recentrage de l'urbanisation au plus proche du village et l'arrêt de l'urbanisation dans les quartiers naturels habités. Le projet de PLU de Montfort respecte les orientations du SCOT sur ces points : le PADD de Montfort est traduit par un zonage et un règlement compatible. La demande d'extension de la zone constructible à la parcelle 2129 n'est pas recevable, son classement en zone N sera maintenu.

**R19 – Bonnard Delphine** : la zone du Clon n'autorise qu'une densification très modérée, il s'agit de la « troisième couronne résidentielle ». Son classement en zones Ubc1 et Ubc2 permet de réduire l'artificialisation des sols et de maintenir les jardins existants.

**C8 – Mantéro** : le cadastre du PLU fait apparaître les constructions citées. Quant à la zone Nj, celle-ci est clairement justifiée dans le PADD du PLU : les parcelles publiques (et en emplacement réservé) permettront d'accueillir le jardin public prévu par la municipalité. Les parcelles privées situées en zone Nj, et non concernées par un emplacement réservé, conserveront leur vocation de jardin privé. Aucune nouvelle construction n'y sera autorisée.

**@2 – Pin Brigitte – Mireille** : La parcelle A 1656, quartier Camp-Fegou, est intégrable en Ubc2.

**@3 – Prevost** : la réponse du Commissaire enquêteur n'appelle pas de remarques supplémentaires.

**R20 – Chicha** : La parcelle du demandeur est classée en zone A depuis le PLU de 2011. En application de l'article R151-22 du code de l'urbanisme, le PLU classe en zone A « les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles ». Ajoutons que le code de l'urbanisme impose aux collectivités locales une « utilisation économe des espaces » et la « préservation des espaces affectés aux activités agricoles », ainsi l'étalement de zones constructibles en zone agricole n'est pas recevable.

**R21 et C9 – Isoard** : voir réponse R4

**R22– Simonnot** : la réponse du Commissaire enquêteur n'appelle pas de remarques supplémentaires.

**R23 et C10 – Quarta Luigi** : la réponse du Commissaire enquêteur n'appelle pas de remarques supplémentaires.

**R24– Baudino et Dispard** : Les Lombardes sont, depuis le PLU de 2011, classées en future zone d'activités économiques. Le présent PLU révisé, développe des OAP permettant de définir l'implantation des futures constructions. Ces OAP ont été élaborées en concertation avec l'Agglomération de la Provence Verte, dont l'aménagement de la zone 1AUe relèvera de sa compétence. Une bande tampon « espaces verts paysagers » est positionnée sur la planche graphique des OAP des Lombardes.

**@4 – Varenne Hélène** : la réponse du Commissaire enquêteur n'appelle pas de remarques supplémentaires.

**R25 et C11 – Rolino** : la réponse du Commissaire enquêteur n'appelle pas de remarques supplémentaires à propos de la taxe d'aménagement majorée à 20%. Concernant l'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AUa, celle-ci est régie par l'article R151-20 du code de l'urbanisme qui précise que « *les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.* ». Les deux possibilités sont offertes aux propriétaires. Le PLU n'impose nullement l'opération d'aménagement d'ensemble : il permet à chacun des propriétaires de construire sans avoir à attendre la volonté de construire du voisinage.

**R26 et C12 – Paul Camail** :

- Les restanques : les articles du règlement limiteront la hauteur des restanques à 2 m.
- Les annexes : en application du décret 1783 du 28/12/2015, le PLU maintient que les piscines sont des annexes. L'éloignement de la piscine par rapport à l'habitation principale doit être restreint, et la piscine en tant qu'annexe doit se situer sur la même unité foncière que la construction principale à laquelle elle est liée fonctionnellement et peut être accolée ou non. En zones A et N, le PLU autorise une surface de « 40m<sup>2</sup> pour les piscines, plages incluses ». La définition pourra être complétée, en précisant que les « plages sont incluses si elles sont constitutives de terrasses surélevées avec fondations ». Ainsi, les plages ne seront pas comprises dans la surface de 40m<sup>2</sup> si ces dernières n'ont ni surélévation ni fondations.
- La hauteur : un abri de jardin est une annexe. Les abris de jardin, dans le PLU de Montfort, sont règlementés différemment des autres annexes : la hauteur des abris est limitée à 2m maximum à l'égout du toit (article DC10), et l'emprise au sol des abris est limitée à 10m<sup>2</sup> (article DC5) : ces règles sont applicables dans toutes les zones. L'enjeu est de bien distinguer les abris de jardins des autres annexes afin de les limiter en nombre (un seul par unité foncière) et en taille/volume pour que ceux-ci ne soient pas transformés.
- La couleur : l'article DC12 insiste sur les coloris devant se rattacher à « *la tradition locale faite de teintes douces d'ocres et des pierres naturelles du Pays* ». L'alinéa suivant liste les teintes proscrites : le ton « pierre » est fréquemment utilisé dans le commerce, il s'apparente au ton « calcaire », pierre blanche ». Les nuances de blanc sont proscrits dans le PLU de Montfort. Cet alinéa précisera que le « ton pierre blanche et calcaire » sont interdits.
- Extension mesurée : le pourcentage d'extension des habitations existantes est volontairement différents en zones A et Nh (30%) et en zones N (20%) : cette disposition permettant de réduire la vulnérabilité au cœur des zones forestières soumises au risque incendie (les zones N), a été présentée et validée en CDPENAF et par les partenaires des milieux agricoles et forestiers. La notion d'extension « mesurée », issue des jurisprudences relatives à la loi Montagne (Montfort n'est pas concerné) peut atteindre 30% maximum : le règlement du PLU de Montfort est par conséquent conforme à la jurisprudence. La surface maximale de 250m<sup>2</sup> est un plafond : les

constructions bénéficiant d'ores et déjà de cette superficie de plancher, ne pourront prétendre à aucune extension de leur habitation. En revanche, ils pourront prétendre à la construction d'annexes. Concernant l'extension des habitations existantes : celle-ci est autorisée si l'extension s'effectue dans la « contiguïté du bâti existant », elle doit ainsi présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

- Annexes : les annexes sont définies dans les dispositions générales (articles DC). Les articles propres aux zones ne remettent pas en cause la définition des annexes. En zones A et N les annexes sont limitées à 30m<sup>2</sup>. cette superficie concerne bien les annexes existantes et futures le texte « *emprise totale de toutes les annexes édifiées sur l'unité foncière* » le précise bien. Cette surface de 30 m<sup>2</sup> est un choix effectué par la municipalité : il permet de lutter efficacement au mitage de l'urbanisation des espaces agricoles et naturels.
- Existence légale : Au regard du droit de l'urbanisme, la notion de construction existante implique la réunion de deux conditions, une existence légale et une existence physique. Elle sera considérée légale si elle a été construite avant la loi du 15 juin 1943 relative au permis de construire, ou conformément à une législation applicable à l'époque de la construction ou conformément au permis de construire accordé (bien qu'annulée et remplacée par une ordonnance du 27/10/1945, c'est ici l'année 1943 qui importe puisqu'il s'agit de la création des permis). Dans tous les cas : C'est au pétitionnaire d'apporter la preuve de l'existence légale de cette construction. À défaut, la construction sera réputée illégale et la demande de travaux devra porter sur l'ensemble de la construction. Dans ce dernier cas, si le terrain est inconstructible, l'autorisation ne pourra pas être délivrée. La preuve de l'existence physique de l'édifice peut être apportée par tout moyen. Elle suppose que la construction ne soit pas en état de ruine ou, si elle est inachevée, qu'elle ait atteint un état d'avancement des travaux suffisant pour qu'elle puisse être qualifiée de construction.

**R27 – ISAÏA** : la réponse du Commissaire enquêteur n'appelle pas de remarques supplémentaires.

**R28 – PLOGE** : la réponse du Commissaire enquêteur n'appelle pas de remarques supplémentaires. Aucune nouvelle habitation ne sera autorisée en zone agricole.

**R29 et @5 – Albiac - Paquot** : accord pour majorer la superficie des piscines à 60m<sup>2</sup> dans le STECAL Ast.

**R30 – Rousseau Alain** : outre les enjeux paysagers de la colline boisée de Castéou Rignaou, le PLU de Montfort doit impérativement respecter les contraintes liées à la prise en compte du risque incendie : les parcelles situées à l'interface bâti/forêt doivent éviter toute nouvelle construction, et notamment à usage d'habitation. La densification des quartiers proches des zones boisées est donc proscrite. Les habitations existantes bénéficient de règles adaptées aux « zones naturelles habitées ». L'extension de la zone U au nord de la rue de la Glacière, à Casteou Rignaou est par conséquent irrecevable.

**R31 et C13 – Castaing** : la réponse du Commissaire enquêteur n'appelle pas de remarques supplémentaires.

02 JAN. 2020

