

COMMUNE DE **M O N S**



PLAN
LOCAL
D' **U**RBANISME

PLU APPROUVE PAR DCM DU.....06 MAI 2011
MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 APPROUVEE PAR DCM DU...28 FEVRIER 2014
MODIFICATION N°2 PRESCRITE PAR DCM DU.....29 AOUT 2014
MODIFICATION N°2 APPROUVEE PAR DCM DU.....10 AVRIL 2015

1- NOTICE DE PRESENTATION

MODIFICATION N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME



AMENAGEMENT
URBANISME
ENVIRONNEMENT
PAYSAGE
DEVELOPPEMENT

www.begeat.fr
131 Place de la Liberté
83000 Toulon
Tél : 04 94 93 58 17
Fax: 04 94 09 20 34
Mail: contact@begeat.fr



Table des matières

1) PREAMBULE	4
2) PRESENTATION DES MODIFICATIONS DU REGLEMENT	5
2.1) Les modifications communes à toutes les zones du PLU.....	5
2.2) Les modifications permettant de respecter la capacité d'accueil du PLU et de palier à la suppression des articles 5 et 14 du règlement du PLU.....	9
3) COMPATIBILITE DES MODIFICATIONS DU REGLEMENT	15
3.1) La loi montagne.....	15
3.2) Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLU	15
3.3) L'évaluation environnementale du PLU opposable.....	15
3.4) Le SCOT du Canton de Fayence.....	16
3.5) Les servitudes.....	16
3.6) Les autres documents supra-communaux.....	17

1) Préambule

Par délibération du 6 mai 2011, le conseil municipal a approuvé le Plan Local d'Urbanisme.

Une procédure de modification simplifiée, approuvée par le conseil municipal le 28 février 2014, a été mise en œuvre afin de corriger une erreur matérielle.

Depuis, la loi A.L.U.R « Accès au Logement et Urbanisme Rénové » du 24 mars 2014, a introduit de nouveaux principes législatifs en matière d'urbanisme. Elle a de surcroît, modifié l'architecture du règlement des plans locaux d'urbanisme.

Par délibération en date du 29 août 2014 le conseil municipal a engagé une procédure de modification du PLU afin d'adapter au mieux le règlement d'urbanisme opposable aux nouvelles dispositions.

Il s'agit plus précisément, d'anticiper la suppression des articles du règlement du PLU relatifs à la superficie minimale des terrains (article 5) et au coefficient d'occupation des sols (article 14).

Par ailleurs, pour une meilleure lecture et application, la présente procédure nous permet de mettre à jour les articles des codes en vigueur cités dans le règlement ainsi que certaines notions telles que la SHON ou la SHOB qui n'existent plus.

Cette procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme s'inscrit dans les règles définies à l'article L123-13-1 du code de l'urbanisme qui dispose que :

«Sous réserve des cas où une révision s'impose en application des dispositions de l'article L. 123-13, le plan local d'urbanisme fait l'objet d'une procédure de modification lorsque ..., la commune envisage de modifier le règlement ou les orientations d'aménagement et de programmation...»

Cette procédure de modification peut être utilisée dans la mesure où l'objectif, conformément à l'application combinée des articles L 123-13 et L 123-13-1, ne change pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, et ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

2) Présentation des modifications du règlement

2.1) Les modifications communes à toutes les zones du PLU

- [Abrogation de l'article 5 « Superficie minimale des terrains constructibles »](#)

	Règlement opposable	Projet de règlement modifié
UA	Cet article n'est pas réglementé	Article abrogé depuis l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi « Alur ».
UB	Cet article n'est pas réglementé	
UC	Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'une superficie supérieure ou égale à 2500 m ²	
UD	Cet article n'est pas réglementé	
UE	Pour les lotissements ayant maintenus leur règlement, les surfaces constructibles sont celles indiquée pour chaque lot dans les tableaux en annexe n°3 du présent document. Dans les autres cas, la superficie minimale est celle imposée par le zonage d'assainissement.	
UF	Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'une superficie supérieure ou égale à 2 500 m ²	
UFa	Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'une superficie supérieure ou égale à 2 000 m ²	
A	Cet article n'est pas réglementé	
N	Cet article n'est pas réglementé	
Nm	Cet article n'est pas réglementé	
Nh	Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'une superficie supérieure ou égale à 2 500 m ²	

Dans toutes les zones du PLU opposable qu'il soit réglementé ou non réglementé, les termes « article abrogé depuis l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové » se substituent aux dispositions antérieures.

- Abrogation de l'article 14 « Coefficient d'Occupation des Sols »

	Règlement opposable	Projet de règlement modifié
UA	Les possibilités maximales d'occupation du sol découlent de l'application des articles 1 à 13.	
UB	Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,30. Cette règle n'est pas applicable aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.	
UC	Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,10. Il sera fixé à 0,20 pour les équipements hôteliers. Cette règle n'est pas applicable aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.	
UD	Les possibilités maximales d'occupation du sol découlent de l'application des articles 1 à 13.	
UE	Sont autorisées : l'extension des constructions existantes dans la limite de la SHON autorisée par lot dans le règlement du lotissement, tel qu'annexé au présent règlement (tableau). Pour les lotissements dont le règlement n'a pas été maintenu, l'extension des constructions existantes est autorisée une seule fois dans la limite de 30% de la SHON existante, sans pouvoir dépasser 250 m ² de SHON, extension comprise. La construction d'annexes aux habitations existantes dans la limite de 60 m ² de SHOB.	Article abrogé depuis l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi « Alur ».
UF et Ufa	Sont autorisées : les nouvelles constructions dans la limite de la SHON autorisée par lot dans le règlement du lotissement, tel qu'annexé au présent règlement (tableau). Cette règle n'est pas applicable aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.	

	Règlement opposable	Projet de règlement modifié
A	Pour les constructions à usage d'habitation agricole, la Superficie Hors Œuvre Brute (SHOB) maximale autorisée est de 310 m ² , dont 250 m ² de Superficie Hors Œuvre Nette (SHON) maximale.	Article abrogé depuis l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi « Alur ».
N	L'extension de 30 % des constructions existantes dans la limite de 250 m ² de SHON et 60 m ² de SHOB. Le coefficient d'occupation des sols n'est pas réglementé pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.	
Nm	Cet article n'est pas réglementé	
Nh	Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,10. Cette règle n'est pas applicable aux constructions et installations publics ou d'intérêt collectif.	

Dans toutes les zones du PLU opposable qu'il soit réglementé ou non réglementé, les termes « article abrogé depuis l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové » se substituent aux dispositions antérieures.

- Substitution des notions SHON et SHOB par la notion de surface de plancher

L'ordonnance n°2011-1539 du 16 novembre 2011 prise postérieurement à l'approbation du PLU de Mons, est entrée en vigueur le 1^{er} mars 2012.

Cette ordonnance est venue réformer les règles d'urbanisme en substituant la surface de plancher aux termes traditionnels de Surface Hors Œuvre Brute (SHOB) et Surface hors Œuvre Nette (SHON).

Le règlement opposable tel qu'il a été rédigé fait référence dans certains articles à ces notions obsolètes. **La présente procédure est l'occasion de réaliser les substitutions suivantes :**

	Règlement opposable	Projet de règlement modifié
UE - Article 2	<p>Sont autorisées :</p> <ul style="list-style-type: none"> • L'extension des constructions existantes dans la limite de la SHON autorisée par lot dans le règlement du lotissement, tel qu'annexé au présent règlement.... • Pour les lotissements dont le règlement n'a pas été maintenu, l'extension des constructions existantes est autorisée une seule fois dans la limite de 30% de la SHON existante, sans pouvoir dépasser 250 m² de SHON, extension comprise... • La construction d'annexes aux habitations existantes dans la limite de 60 m² de SHOB. 	<ul style="list-style-type: none"> • L'extension des constructions existantes dans la limite de la surface de plancher autorisée par lot dans le règlement du lotissement, tel qu'annexé au présent règlement.... • Pour les lotissements dont le règlement n'a pas été maintenu, l'extension des constructions existantes est autorisée une seule fois dans la limite de 30% de la surface de plancher existante, sans pouvoir dépasser 250 m² de surface de plancher, extension comprise... • La construction d'annexes aux habitations existantes dans la limite de 60 m² d'emprise au sol.
UF - Article 2	<ul style="list-style-type: none"> • Des constructions nouvelles dans la limite de la SHON autorisée par lot dans le règlement du lotissement, tel qu'annexé au présent règlement... 	<ul style="list-style-type: none"> • Des constructions nouvelles dans la limite de la surface de plancher autorisée par lot dans le règlement du lotissement, tel qu'annexé au présent règlement...
A - Article 2	<ul style="list-style-type: none"> •Sont autorisées ... Les constructions à usage d'habitation dans la limite d'une seule construction par unité d'exploitation, ainsi que les constructions qui lui sont complémentaires. Superficie Hors Œuvre Brute (SHOB) maximale autorisée est de 310 m², dont 250 m² de Superficie Hors Œuvre Nette (SHON) maximale, sous réserve de l'existence légale d'au moins un bâtiment technique soumis à permis de construire dans un rayon de 30 mètres maximum par rapport au lieu projeté pour édifier cette construction. 	<ul style="list-style-type: none"> •Sont autorisées ... Les constructions à usage d'habitation dans la limite d'une seule construction par unité d'exploitation, ainsi que les constructions qui lui sont complémentaires. La surface de plancher maximale autorisée est de 310 m², sous réserve de l'existence légale d'au moins un bâtiment technique soumis à permis de construire dans un rayon de 30 mètres maximum par rapport au lieu projeté pour édifier cette construction.
N - Article 2	<ul style="list-style-type: none"> • L'extension des constructions existantes dans la limite de 30% de la SHON existante sans pouvoir dépasser 250 m² de SHON totale et 60 m² de SHOB. Cette extension pourra être autorisée qu'une seule fois. 	<ul style="list-style-type: none"> • L'extension des constructions existantes dans la limite de 30% de la surface de plancher existante sans pouvoir dépasser 310 m². Cette extension pourra être autorisée qu'une seule fois.

2.2) Les modifications permettant de respecter la capacité d'accueil du PLU et de palier à la suppression des articles 5 et 14 du règlement du PLU

• Contexte

Les objectifs affichés des nouvelles dispositions législatives, de tendre vers une densification des espaces urbains existants, doivent être mis en perspectives avec le contexte communal de Mons.

Les espaces urbains proches du village et bénéficiant de l'ensemble des réseaux publics peuvent aisément accueillir de nouvelles constructions.

En revanche les secteurs plus éloignés, voir très éloignés pour la zone UF et ses secteurs UFa, ne nous semblent pas propices à une augmentation des constructions et donc des habitants par rapport aux capacités annoncées dans le PLU opposable.

Les modifications opérées par cette procédure de modification permettent à la commune d'appréhender et de transposer les nouveaux objectifs nationaux tout en maîtrisant le développement des zones d'habitat très éloignées du village.

• Rappel de la capacité d'accueil du PLU opposable avant la loi Alur

CAPACITE D'ACCUEIL THEORIQUE DU PLU OPPOSABLE											
Zones du PLU	Superficie des zones en ha	COS	Superficie minimale en m ²	Coef. contrainte arch. et urb.	Coef. vocation du bâti	Coef. de cohabitation	Coef. occupation logement	Capacité théorique logements	Capacité théorique population	Capacité actuelle logements	Capacité résiduelle logements
UA	4,60					2,2	0,95	330	690	300	30
UB	4,70	0,30		0,70	0,80	2,2	0,95	79	174	11	68
UC	18,80	0,10	2500	0,75	0,95	2,2	0,95	54	118	28	26
Lotissement Est	UD					2,2	0,95	60	135	20	40
	UE					2,2	0,95	0	0	61	/
Lotissement Sud	UE					2,2	0,95	0	0	163	/
	UF	0,10	2500	0,75	0,95	2,2	0,95	23	52	0	23
	UFa	0,10	2000	0,75	0,95	2,2	0,95	6	11	0	6
Nh	31,00	0,10	2500	0,75	0,95	2,2	0,95	88	199	65	23
Sup.totale	254,7							640	1 378	648	216
Logements existant hors des zones U et Nh du PLU										179	

CAPACITE D'ACCUEIL DU	CAPACITE THEORIQUE		RECENSEMENT 2011		CAPACITE RESIDUELLE	
	logements	population	logements	pop 2011	logements	pop
	819	1 378	827	883	216	476
dont résidences principales et habitant à l'année	401	1 073	405	883	103	190
Rappel existant 2011 (INSEE)			2011			
			nombre	%		
			RES PRIN	405	49,0	
			VAC	29	3,5	
			RES SEC	393	47,5	
			Total	827		

➔ La capacité d'accueil du PLU approuvé le 6 mai 2011 était estimée à **216 logements** pour **1073 habitants permanents et 1 378 habitants permanents et saisonniers**.

Ces chiffres correspondaient aux **enjeux démographiques de la municipalité** qui souhaitait ne pas dépasser 1500 habitants incluant les résidences secondaires.

• **Capacité d'accueil du PLU appliquant la loi Alur**

CAPACITE D'ACCUEIL THEORIQUE DU PLU ALUR

Zones du PLU	Superficie des zones en ha	COS	Superficie minimale en m ² *	Coef. contrainte arch. et urb.	Coef. vocation du bâti	Coef. de cohabitation	Coef. occupation logement	Capacité théorique logements	Capacité théorique population	Capacité actuelle logements	Capacité résiduelle logements
UA	4,60	/	500	0,70	0,80	2,2	0,95	330	690	300	30
UB	4,70							263	579	11	252
UC	18,80							268	589	28	240
Lotissement Est UD	4,00							60	135	20	40
UE	19,30							0	0	61	/
Lotissement Sud UE	162,46							0	0	163	/
UF	8,14							116	52	0	116
UFa	1,70							24	11	0	24
Nh	31,00							442	199	65	377
Sup.totale	254,7							1 503	2 255	648	1 079

Logements existant hors des zones U et Nh du PLU

179

CAPACITE D'ACCUEIL DU	CAPACITE THEORIQUE		RECENSEMENT 2011		CAPACITE RESIDUELLE	
	logements	population	logements	pop 2011	logements	pop
	1 682	2 255	827	883	1 079	2 374
dont résidences principales	824	1 722	405	883	513	839

Rappel existant 2011 (INSEE)	2011	
	nombre	%
RES PRIN	405	49,0
VAC	29	3,5
RES SEC	393	47,5
Total	827	

* Maintien d'une superficie des terrains pour l'assainissement autonome

➔ Lorsque l'on supprime les règles découlant des articles 5 et 14, en maintenant une surface des terrains de 500 m² nécessaire à la mise en place d'un système d'assainissement autonome, la capacité d'accueil du PLU est multiplié par 5.

On peut estimer que la commune de Mons pourrait accueillir **1079 logements** supplémentaires. En appliquant les mêmes taux de résidences principales, ce sont 513 résidences principales potentielles, portant le nombre de Monsois à **1722 habitants permanents**.

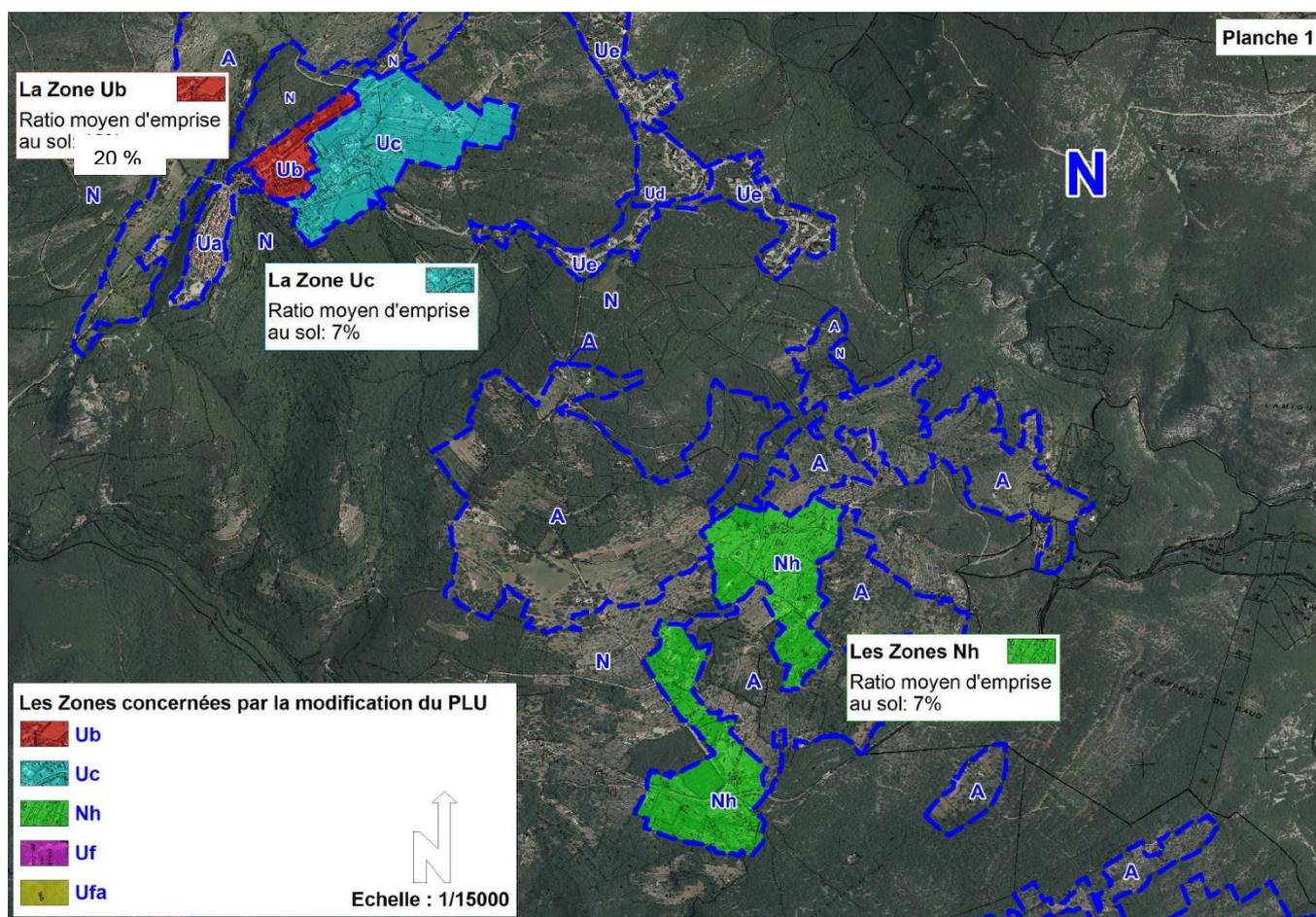
Cette estimation dépasse largement les enjeux démographiques de la municipalité.

Il est donc indispensable de modifier le règlement afin de contenir le développement communal.

- Proposition de modifications

- Etat des lieux de l'emprise au sol par secteurs :

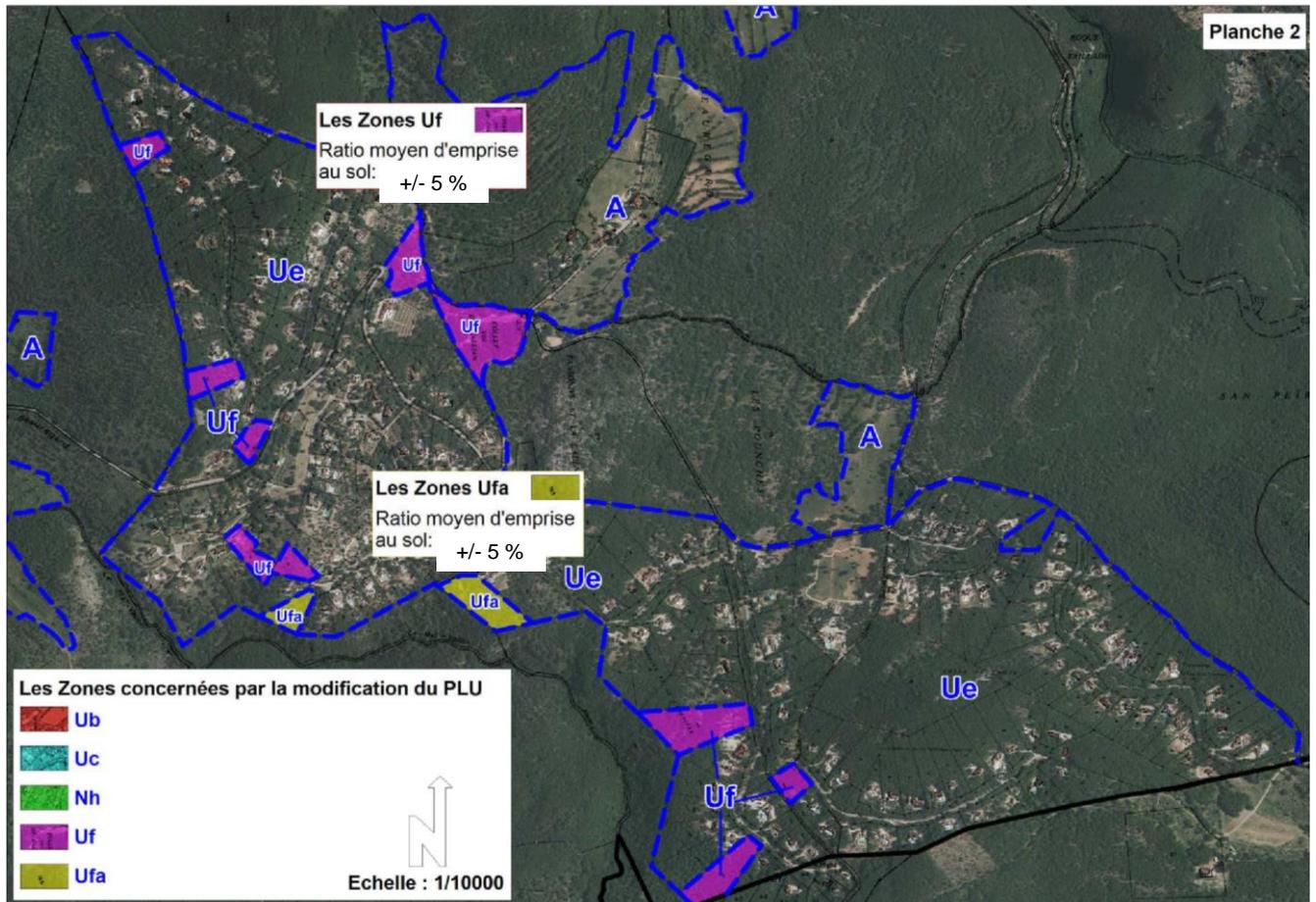
Les cartographies ci-dessous présentent le ratio moyen majoré d'emprise au sol (article 9) des constructions en zones UB, UC, UF, UFa et Nh (zones concernées par la suppression du COS et des superficies minimales) :



La zone Ub est la première extension du noyau villageois, elle est destinée principalement à de l'habitat. Sa densité moyenne est d'aujourd'hui d'environ 20 %.

La zone UC se trouve dans le prolongement de la zone Ub. Les zones Nh couvrent des groupes d'habitations existantes sur lesquels une densification relative est autorisée.

Dans ces deux zones le ratio moyen des emprises au sol est d'environ 7%.



Les secteurs Uf et Ufa correspondent aux parcelles constructibles du lotissement la Chesnaye-Tansonive.

Dans le POS opposable ils représentent les lots encore constructibles de ce lotissement, dont les surfaces de plancher pouvant être construites sont annexées au règlement.

➤ **Les modifications apportées aux articles 9 du règlement :**

Afin de conserver la densité souhaitée au PLU opposable, il est nécessaire de modifier les pourcentages des articles 9, dans les zones UB, UC, UF, UFa et Nh.

L'article 9 modifié est ainsi rédigé :

L'emprise maximale des constructions ne peut excéder (le pourcentage indiqué dans le tableau ci-dessous) de la surface de terrain.

Cette disposition ne s'applique pas :

- aux piscines et leurs locaux techniques,
- aux garages,
- pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, dépassant le pourcentage d'emprise au sol fixé, une extension de 30 % de l'emprise initiale pourra être autorisée,
- aux constructions nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

	Règlement opposable	Projet de règlement modifié
UA	L'emprise au sol des constructions édifiées au-delà de la bande de 15 mètres définie à l'article Ua 7 ne peut excéder 50% de la superficie du terrain situé au-delà de cette bande. Toutefois cette disposition n'est pas applicable : <ul style="list-style-type: none"> • dans le cas de locaux à destination de commerces • dans le cas de bâtiments existants antérieurement à la date de publication du présent document. 	
UB	Cet article n'est pas réglementé	20 %
UC	Cet article n'est pas réglementé	5 %
UD	Les constructions doivent être implantées uniquement à l'intérieur des emprises maximales de constructions définies aux documents graphiques. Cette disposition ne s'applique pas pour la restauration ou reconstruction des constructions existantes, pour les piscines, pour les ouvrages techniques d'infrastructure nécessaire au fonctionnement des services publics et pour les constructions et installations d'intérêt public.	
UE	Cet article n'est pas réglementé	
UF	Cet article n'est pas réglementé	3 %
UFa	Cet article n'est pas réglementé	3%
A	Cet article n'est pas réglementé	
N	Cet article n'est pas réglementé	
Nm	Cet article n'est pas réglementé	
Nh	Cet article n'est pas réglementé	5 %

➤ Conséquences des nouvelles emprises au sol sur la capacité d'accueil

Insee (1)	Population	Logements	nombre	%	Coefficient d'occupation des logements	Coefficient de cohabitation (2)	Capacité d'accueil actuelle (insee)		Logement	Population
2011	883	Résidences Principales (RP)	405	49,0%	0,95	2,18	dont RP		827	883
		Résidences Secondaires (RS)	393	47,5%					405	
		Logements Vacants (LV)	29	3,5%						
		Ensemble	827	100,0%						
Objectif démographique									1 500	

Zones	Secteurs	Superficie des zones (3)	Part dédiée aux voies et espaces publics	Espace restant	Emprises au sol des constructions (4)	Hauteur (5)	Surface bâtie	Surface de plancher dédiée au logement	Taille moyenne de logement	Capacité théorique logements	Capacité théorique population	Log existant			
		(ha)	(%)	m ²	m ²	(%)	(niveaux)	(m ²)	(%)	(m ²)	(habitants)				
UA	Noyau village	4,6								330	690	300			
UB	Extension du Village	4,7	20%	9 400	37 600	20%	2	15 040	60%	9 024	100	90	187	11	
UC		18,8	25%	47 000	141 000	5%	2	14 100	60%	8 460	120	71	146	28	
UD	Lotissement Est et Sud	4,0										60	135	20	
UE		181,8										224	464	224	
Nh	Habitat	31,0	25%	77 500	232 500	5%	2	23 250	60%	13 950	150	93	193	65	
UF	UFA	Lotissements Sud - habitat	8,1	25%	20 350	61 050	3%	2	3 663	60%	2 198	200	11	23	0
			1,7	25%	4 250	12 750	3%	2	765	60%	459	200	2	5	0
Total Zones Urbaines		254,74										881	1 842	648	
Pour mémoire Constructions existantes en A et N		7508,3										179	390	179	

Capacité d'accueil théorique	1 060	4 074	1 475
dont RP	519	1 995	
Existant	827	883	
dont RP	405		
Capacité d'accueil résiduelle	233	483	
dont RP	114	236	
Correspondance avec l'objectif démographique :			
Dont habitants en RP :			1 366
			1 119

Définitions :

- 1 Chiffres officiels au 1er juillet : **2014**
- 2 Rapport entre le nombre de personnes vivant en résidence principale et la population totale.
- 3 Estimation begeat (Map info).
- 4 L'emprise au sol au sens est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.
- 5 Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. (Article R.420-1 du code de l'urbanisme).

➔ La capacité d'accueil du PLU modifié (calculée avec l'emprise au sol) est estimée à 1 366 habitants, ce qui reste globalement cohérent au regard des objectifs du PLU en vigueur.

3) Compatibilité des modifications du règlement

3.1) La loi montagne

La loi du 9 janvier 1985 relative au développement et à la protection de la montagne dite « loi montagne » permet de mettre en œuvre une politique d'aménagement intégrant les spécificités de ces zones et permettant une optimisation de leur développement.

Les grands enjeux et objectifs de cette loi applicable au territoire de Mons ont été le fil conducteur de l'élaboration du PLU opposable.

Il s'agit de :

- la préservation des terres nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles, pastorales et forestières,
- la protection des espaces, paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel et culturel montagnard,
- la maîtrise de l'urbanisation en montagne.

La présente procédure de modification, ne porte que sur l'aspect réglementaire du PLU.

Les nouvelles emprises au sol prévues ne permettent pas une constructibilité plus importante que sous l'empire du précédent règlement, comme le démontre l'analyse des capacités d'accueil, expliquée précédemment.

Le PLU modifié est donc compatible avec la loi montagne.

3.2) Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLU opposable

Ce projet de modification réglementaire est compatible avec les projets exprimant la politique d'aménagement et d'urbanisme communal formant le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLU approuvé en mai 2011 : « protéger les milieux et préserver les paysages » et « concentrer et polariser l'urbanisation ».

En effet, les modifications n'impactent pas le zonage actuel, elles ne modifient pas les limites des zones constructibles.

Il s'agit uniquement d'appréhender la disparition des dispositions relatives aux superficies minimales et au coefficient d'occupation des sols, en fixant un coefficient d'emprise au sol qui n'existait pas dans les zones Ub, Uc, Uf, Ufa et Nh.

3.3) L'évaluation environnementale du PLU opposable

Le PLU approuvé en mai 2011 comporte un chapitre 5 du rapport de présentation relatif aux conséquences du PLU sur l'environnement.

Une analyse globale des sites à enjeux a été réalisée, ainsi qu'une approche spécifique au réseau Natura 2000.

Cette étude a conclu que le PLU de Mons n'avait pas d'effet notable sur les sites du réseau Natura 2000 présents sur le territoire, à savoir le site FR9301617 « Montagne de Malay » et FR9301574 « Gorges de la Siagne ».

Dans la mesure où, la présente procédure n'opère aucun changement dans les limites des zones constructibles. Elle n'autorise pas de constructions qui étaient antérieurement interdites. Elle ne permet pas d'implantations des constructions différentes ou plus élevées.

Elle a principalement pour objet de quantifier un pourcentage d'emprise au sol des constructions qui soit compatible avec les formes urbaines existantes.

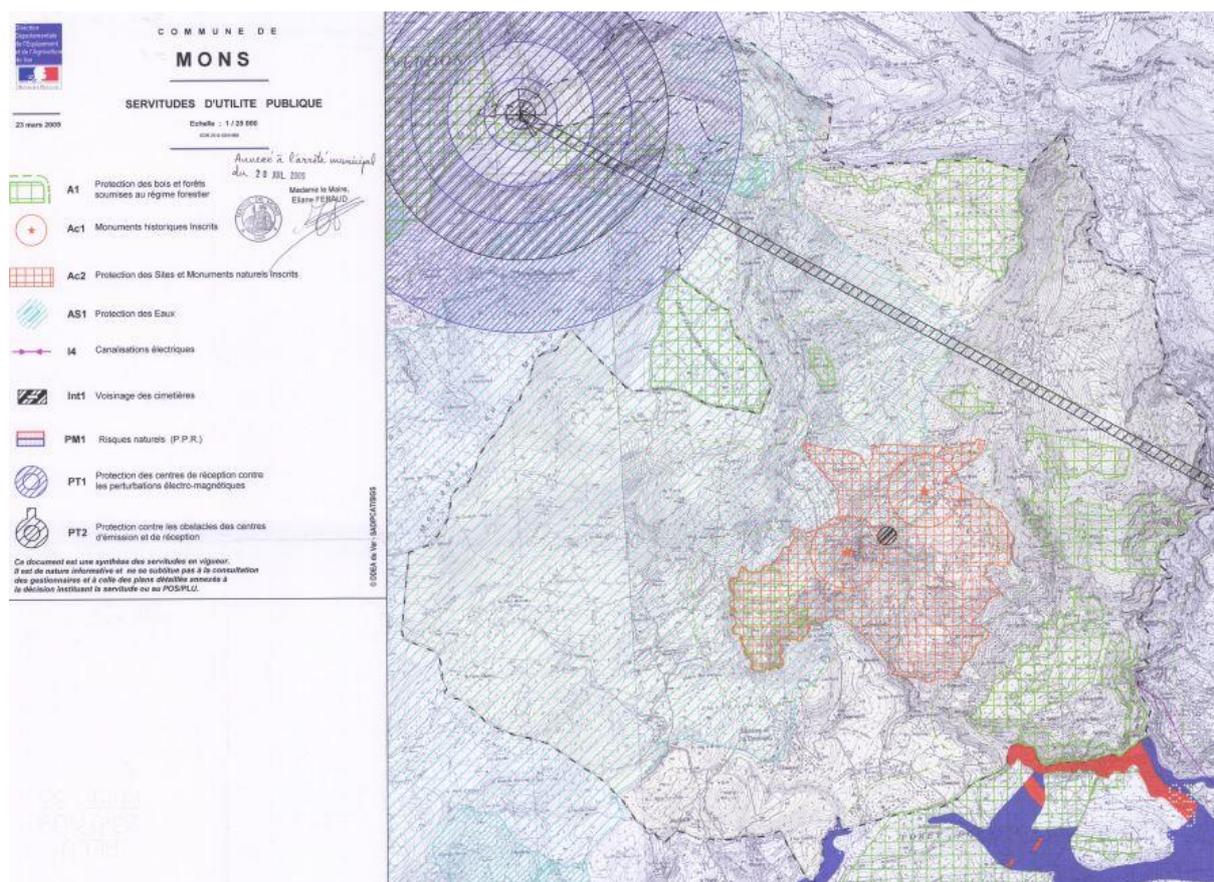
Nous pouvons estimer que la présente modification n'entraîne pas d'incidence notable sur les sites du réseau Natura 2000.

3.3) Le SCOT du canton de Fayence

Ce document est à ce jour encore à l'étude, il n'est donc pas opposable. Lorsqu'il sera approuvé, le PLU de la commune de Mons devra être compatible avec les orientations de ce dernier.

Dans le cas où, une ou des incompatibilités seraient relevées, la commune aura trois ans pour rendre compatible son document avec le document supra communal.

3.4) Les servitudes



Le PLU opposable a été considéré comme compatible avec les servitudes grevant le territoire de Mons : la protection des bois et forêts soumises au régime forestier, celles concernant les deux monuments historiques inscrits, celle relative à la protection du site et monument naturel inscrit ... etc.

Cette procédure n'autorise pas des constructions dans des secteurs inconstructibles, ne permet pas de construire plus proche des voies et des limites séparatives ou plus haut que les hauteurs autorisées. La modification du PLU est donc compatible avec les servitudes affectant le territoire communal et déjà prise en compte dans le PLU.

3.5) Les autres documents supra-communaux

La modification engagée ne modifie en rien la compatibilité du PLU initial avec les autres documents supra-communaux qui s'imposent sur le territoire, tel que le SDAGE Rhône-Méditerranée ou le plan climat-énergie.

Le territoire de Mons n'est pas couvert par un Plan de Déplacement Urbain, un Plan de Prévention des Risques, un Plan Local de l'Habitat.