

Draguignan, le 8 Août 2018

Madame le Maire
Hôtel de Ville
83 440 MONS

Service : Foncier Aménagement Territoires
Dossier suivi par : Fanny ALIBERT
Nos Réf : AB/EA/EA/MA

Visa Responsable du Service :

Visa Direction :

Objet : Modification du Plan d'Occupation des Sols n°4
Avis de la Chambre d'Agriculture du Var

Madame Le Maire,

Conformément aux prescriptions législatives et réglementaires contenues dans le Code de l'Urbanisme, le 8 Août 2018, nous avons été rendus destinataire du projet de modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme de votre commune afin de recueillir l'avis de notre Compagnie Consulaire, dans un délai de un mois.

Cette modification a pour objet de définir des emplacements réservés et d'adapter le règlement.

Sur le sujet des emplacements réservés, parmi les 4 créés, aucun ne concerne un espace agricole. La Chambre d'Agriculture n'a pas d'observation à formuler.

Concernant les modifications apportées au règlement de la zone A, nous avons plusieurs remarques à formuler :

- Les extensions des constructions existantes : la surface de 310 m² maximale de surface de plancher est trop étendue, il est demandé sa réduction afin de préserver les espaces agricoles.
- Les annexes des constructions existantes : la surface maximale, des annexes autorisées, doit prendre en compte les annexes existantes avant l'approbation du PLU. Pour illustration, avant approbation du PLU, une habitation peut déjà disposer de 70m² d'annexes, et le règlement du PLU, tel que proposé par la modification n°4, autoriserait 70m² en sus de l'existant. Sur le sujet des abris pour animaux, la réglementation encadre strictement ce qui est autorisé en zone agricole, ce point est donc à retravailler. Enfin, la distance maximale entre annexe et habitation pourrait être réduite pour favoriser le regroupement des constructions.

Siège Social
11, rue Pierre Clément - CS 40203
83006 DRAGUIGNAN Cedex
Tél. : 04 94 50 54 50
Fax : 04 94 50 54 51
Mél : contact@var.chambagri.fr

Antenne de VIDAUBAN
70, avenue du Président Wilson
83550 VIDAUBAN
Tél. : 04 94 99 74 00
Fax : 04 94 99 73 99
Mél : vidauban@var.chambagri.fr

Antenne de HYERES
727, avenue Alfred Décugis
83400 HYERES
Tél. : 04 94 12 32 82
Fax : 04 94 12 32 80
Mél : hyeres@var.chambagri.fr



LE COMMISSAIRE ENQUÊTEUR
DE CAVO

RÉGION PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR

Le Président

Député européen

**Madame Eliane FERAUD
Maire de Mons
Hôtel de ville
31 Rue Jean Vadon
83440 MONS**

RM/SCOUR-A18-17542

Marseille, le 20 AOUT 2018

MAIRIE DE MONS

24 AOUT 2018

COURRIER "ARRIVÉE"

Madame le Maire,

Vous avez bien voulu me transmettre pour avis, le projet de modification n°4 du Plan local d'urbanisme de la commune de Mons, par courrier reçu le 9 août 2018.

Soucieux d'accompagner au mieux votre démarche, j'ai aussitôt saisi la Délégation connaissance, planification, transversalité afin qu'elle en prenne connaissance.

Je vous prie de croire, Madame le Maire, à l'assurance de mes respectueux hommages.

Renaud MUSELIER



République française

Pour commiss. Enquêteur.

TOURRETTES, le 22 Août 2018

Le Président

à

Madame le Maire de MONS

83440 MONS

Affaire suivie par Nathalie BAUJOIN
Tel : 04.94.50.76.02.03
Courriel : n.baujoin@cc-paysdefayence.fr

Objet : Modification n°4 du PLU

Madame le Maire,

Par courrier en date du 07 août dernier vous m'avez transmis pour avis le projet de modification n°4 du PLU de votre commune.

Ce projet appelle de ma part les observations suivantes :

L'emprise au sol de la zone Uf prévue est de 5 % ce qui permet une extension des constructions existantes or le projet de modification est plus pénalisant que le PLU actuel. En effet l'emprise au sol du document exécutoire est de 3 % . Toutefois, cette disposition ne s'applique pas :

- Aux piscines et leurs locaux techniques,
- Aux garages.

En conséquence, si le souhait de la commune est de permettre une légère densification il est nécessaire de revoir cette disposition.

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, à l'expression de mes salutations respectueuses.

Le Président de la CCPF,
René UGO



ARTICLE Uf 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Toute construction doit respecter un recul de :
 - 10 mètres de l'axe des routes départementales
 - 5 mètres de l'axe des autres voies existantes, à modifier ou à créer.
2. Les clôtures doivent respecter un recul de 2 mètres, et de 5 mètres pour les portails, par rapport à la limite de la plate-forme des voies publiques existantes ou projetées.
3. Des implantations différentes sont admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE Uf 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Les constructions doivent être implantées à 4 mètres minimum des limites séparatives.
2. Toutefois sont autorisées :
 - La construction de bâtiments jouxtant la limite séparative et dont la hauteur n'excède pas 3,50 mètres au-dessus de cette limite et dont la longueur n'excède pas 1/3 de cette limite séparative sans pouvoir dépasser 7 mètres.
 - La construction des piscines non couvertes doit respecter un recul de 2 mètres par rapport aux limites séparatives.
 - Une implantation différente peut être admise à l'intérieur des lotissements approuvés antérieurement à la date de l'approbation du PLU pour tenir compte des règles expressément exprimées dans les règlements ou cahiers des charges de ces lotissements.
 - Les restaurations ou reconstructions après sinistre d'une construction existante sur les emprises pré existantes.
 - Des implantations différentes sont admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE Uf 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- Cet article n'est pas réglementé.

ARTICLE Uf 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans la zone Uf et ses secteurs Ufa : L'emprise au sol des nouvelles constructions ne peut excéder 3 % de la surface des terrains.

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 et dépassant le pourcentage fixé ci-dessus, une extension de 30 % de l'emprise initiale pourra être autorisée.
- aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE Uf 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**1 CONDITIONS DE MESURE**

- Tout point de construction à l'égout du toit ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol naturel avant travaux, plan situé à une hauteur égale à la hauteur absolue.
- Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé.

2 HAUTEUR ABSOLUE

- La hauteur des constructions doit être égale ou inférieure à **7 mètres**.

DÉPARTEMENT du VAR

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté - Égalité - Fraternité

Callian, le 12/09/2018

Canton de Roquebrune-sur-Argens

**MAIRIE
DE
CALLIAN****Madame le Maire
Mairie de MONS
31 rue Jean Vadon
83440 MONS**

Objet : Avis de la commune de Callian sur la Modification n° 4 du PLU de Mons
N/Ref : SU/AV

Madame le Maire,

Je fais suite à la notification des éléments relatifs à la modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Mons, pour laquelle vous avez sollicité un avis de la part de la commune de Callian, en tant que Personnes Publiques Associées (PPA) au projet.

Les conseils de la commune sont les suivants et portent essentiellement sur l'application pratique du règlement présenté :

- Sauf erreur de ma part, il n'apparaît pas de définition des termes qui pourrait être jointe aux dispositions générales. Certains termes comme par exemple, l'emprise au sol ou encore les espaces peuvent être assez controversés et nécessitent une bonne lisibilité pour l'instruction des autorisations d'urbanisme futures ;
- En termes de gestion des eaux pluviales, le règlement n'indique pas, il me semble, précisément et quantitativement, ce qui est attendu par la commune par rapport aux surfaces nouvellement imperméabilisées. Il vous sera donc difficile d'imposer des choses précises lors de l'instruction ;
- En zone Naturelle et Agricole, pour les maisons d'habitation, le coefficient d'espaces verts n'est pas réglementé. Cela signifie que si une personne souhaite imperméabiliser une grande partie de son terrain (par exemple, dallage au sol non soumis à autorisation), elle le pourrait ;

Les autres modifications apportées au document ne soulèvent pas de remarques particulières de la part de la commune.

Je vous prie de croire, Madame le Maire, en l'expression de mes salutations distinguées.

Le Maire,

Vice-Président du Conseil Départemental du Var,
François CAVALIER

Place de la Mairie - 83440 CALLIAN
Téléphone : 04 94 39 98 40 - Télécopie : 04 94 39 98 41 - e-mail : mairiecallian@callian.fr



Direction territoriale
Midi Méditerranée

Agence Territoriale
Alpes-Maritimes - Var

101 Chemin de San Peyre
83220 Le Pradet

Tél. : 04 98 01 32 50

Fax : 04 94 21 18 75

Ns réf : SF/JB/AL

Affaire suivie par : Agnès Legout

Mél : agnes.legout@onf.fr

Tél : 04 98 01 32 63

V/Réf : courrier du 7/8/2018

Madame le Maire

Hôtel de Ville

83440 MONS

Le Pradet, le 13 Septembre 2018

Objet : P.I.U commune de Mons – Notification n° 4

Par courrier du 7 Août dernier, vous sollicitez l'avis de l'ONF sur le PLU arrêté de la commune de Mons. En réponse, deux forêts gérées par l'ONF sont situées sur le territoire de la commune de Mons :

- la forêt communale de Mons relevant du régime forestier, d'une superficie de 1 876 ha et dotée d'un document d'aménagement forestier approuvé sur la période 2009 – 2028 ;
- la forêt domaniale affectée de Canjuers (partie), sur une superficie de 1 695 ha et dotée d'un document d'aménagement forestier sur la période 2008 – 2023.

Les forêts gérées par l'ONF représentent ainsi une proportion importante du territoire total de la commune en couvrant près de la moitié de sa surface (46 % précisément).

Vision de la forêt

La vision de la forêt intègre, en complément des enjeux liés à la protection des milieux, la préservation du paysage, et la prévention du risque incendie, une composante économique sylvicole et sylvo pastorale dans le cadre d'une gestion multifonctionnelle qui convient bien.

Exemples issus du PLU :

- PADD p 13 : orientation pour développer la filière bois au titre des énergies renouvelables « L'espace communal Monsois étant occupé pour plus d'un tiers de bois et forêts, la commune souhaite encourager les activités liées à la filière Bois »

- la carte p 14 du PADD mentionne l'objectif de « développer le filière bois » ce qui convient bien : on pourrait ajouter « dans le cadre d'une gestion durable et multifonctionnelle »

Cette situation mériterait toutefois d'être complétée par un paragraphe de présentation de la forêt communale de Mons et de la forêt domaniale affectée de Canjuers étant donné leur surface sur la commune. Pour ce faire, on pourra s'appuyer sur les documents d'aménagement forestier en mentionnant notamment les données du programme de récolte et les surfaces concédées au pâturage pour illustrer le rôle économique des forêts publiques, soit : près de 1 000 m³ de récolte annuelle de bois en moyenne, et une proportion majoritaire des surfaces valorisée dans le cadre de concessions pluriannuelles de pâturage.



Office National des Forêts – EPIC/SIREN 662 043 116 Paris RCS

Site internet : www.onf.fr

Prise en compte du régime forestier et des surfaces gérées par l'ONF

Les terrains relevant du régime forestier sont pris en compte dans le plan sur les servitudes d'utilité publique conformément à l'article R 151-53 du code de l'urbanisme.

Compte tenu de l'importance des surfaces gérées par l'ONF, il conviendrait de les décrire dans un paragraphe au rapport de présentation, par exemple en complément utile à la p 11 du rapport de présentation sur les « bois et forêts ». A ce titre, il manque la précision selon laquelle la forêt communale et la forêt domaniale affectée sont dotées d'aménagement forestier en vigueur, garants de la gestion durable et multifonctionnelle de ces espaces (au même titre que les plans simples de gestion en forêt privée par ailleurs cités). Pour une présentation des forêts gérées par l'ONF, on pourra utilement se référer au document d'aménagement consultable sur le site onf.fr (rubrique « lire, voir, écouter »).

Carte de zonage

Les forêts gérées par l'ONF sont classées en zone N ce qui convient.

En complément, une partie significative de la forêt communale relevant du régime forestier est classée en EBC, expliqué au rapport de présentation (p 103). Etant donné l'application du régime forestier qui constitue déjà un statut de protection garantissant la pérennité de l'état boisé, il ressort que le classement en EBC ne s'impose pas sur les terrains relevant du régime forestier de la forêt communale et l'ONF en demande le retrait.

Autre

Le Schéma régional d'aménagement « Préalpes du Sud » (juillet 2006, approbation par le Ministre chargé des forêts) n'est pas cité.

Le Responsable du Service forêt



Julien Bouillie

Copie à : Préfecture du Var - DDTM – Service Aménagement Durable – Bd du 112^e Régiment d'Infanterie – CS 31209 – 83070 TOULON CEDEX



Office National des Forêts – EPIC/SIREN 662 043 116 Paris RCS
Site internet : www.onf.fr