



DEPARTEMENT DU VAR
COMMUNE DE PONTEVES

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1

DU PLAN LOCAL D'URBANISME

1. NOTICE DE PRESENTATION



Révision du Plan Local d'Urbanisme prescrite par délibération du Conseil Municipal du 9 septembre 2015
Plan Local d'Urbanisme arrêté par délibération du Conseil Municipal du.....1^{er} juillet 2019
Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil Municipal du.....29 janvier 2020
Modification simplifiée approuvée par délibération du Conseil Municipal du.....13 novembre 2024

Table des matières

<u>1. LE PLU DE LA COMMUNE</u>	3
1.1. Les différentes zones.....	3
1.2. Les objectifs du PADD.....	4
1.3. Les changements de destination en zone A et N	5
<u>2. LES OBJECTIFS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE</u>	7
2.1. Ancienne cave coopérative	7
2.1.1. Contexte	7
2.1.2. Foncier.....	8
2.1.3. Projet	9
2.1.4. Changement de destination de l'ancienne cave coopérative	11
2.2. Modifications de certaines dispositions réglementaires	12
2.2.1. Panneaux solaires en toiture	12
2.2.2. Panneaux solaires en façade ou au sol	12
2.2.3. Ombrières PV en zone A	12
2.2.4. Espèces allergisantes	13
2.2.5. Divers	13
2.2.5.1. Zone N.....	13
2.2.5.2. Zone 2AU	13
2.2.5.3. <i>Liste des Servitudes d'Utilité Publique</i>	13
<u>3. LA PROCEDURE</u>	14
<u>4. LES MODIFICATIONS APPORTEES AU PLU</u>	15
4.1. Règlement graphique.....	15
4.2. Règlement écrit	16
4.2.1. Changement de destination en zone naturelle (articles N-2 et annexe 6).....	16
4.2.2. Panneaux solaires (articles 11 des zones UB, UE, 1AU, 2AU, A et N)	17
4.2.3. Espèces allergisantes (articles 13 de toutes les zones et annexe 13).....	18
4.2.4. Zone 2AU (articles 2AU-2 et 2AU-11).....	18
4.2.5. Divers	18
<u>5. COMPATIBILITE AVEC LE PADD DU PLU ET LE SCOT</u>	19
5.1. Le PADD du PLU.....	19
5.2. Le SCoT.....	19

1. LE PLU DE LA COMMUNE

1.1. Les différentes zones

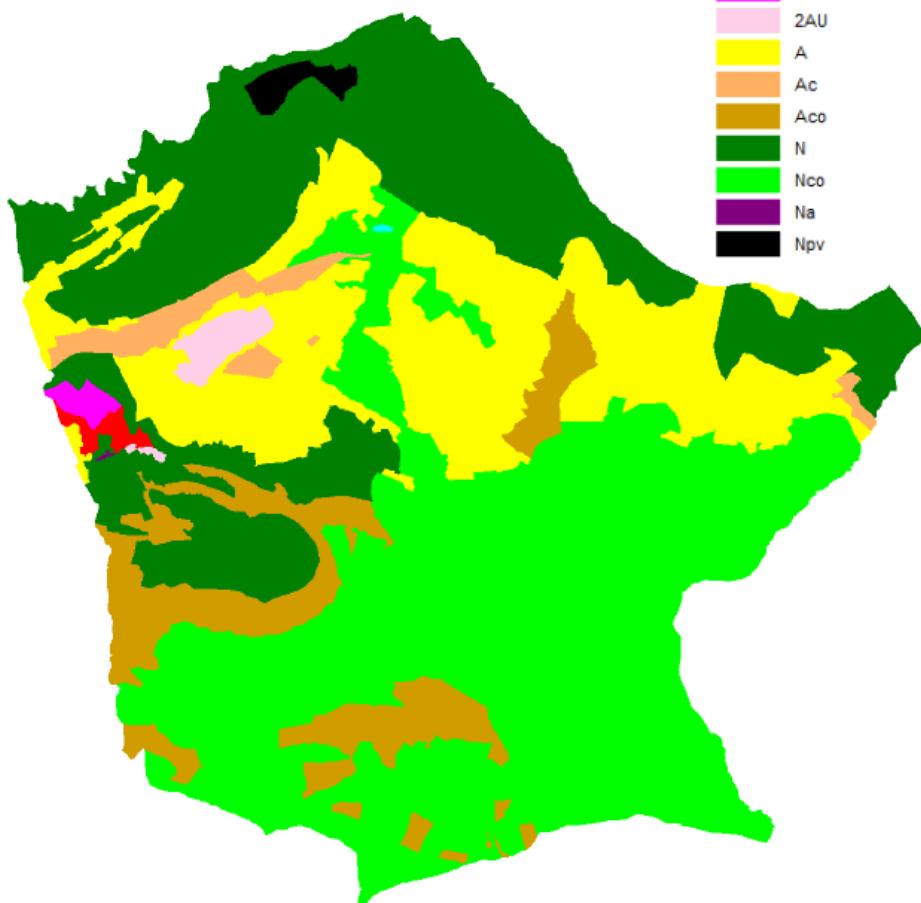
Le Plan Local d'Urbanisme de la Commune a été approuvé le 29 janvier 2020 par délibération du Conseil Municipal.

Il organise le territoire communal en 4 zones principales :

Zones	Vocation	Surface	%
Urbaine		17,62 ha	0,4%
Ua	Le village et ses extensions	16,67 ha	
Ub	Première extension urbaine		
Ue	Zone d'activités	0,95 ha	
A Urbaniser		52,38 ha	1,2%
1AU	Seconde extension urbaine à partir du village	16,02 ha	
2AU	Zone d'urbanisation future différée	36,36 ha	
Agricole		1 264,95 ha	30,8%
A	Zone agricole	828,35 ha	
Ac	Zones d'expansion des crues	80,59 ha	
Ac0	Pour le maintien des continuités écologiques	356,01 ha	
Naturelle		2 772,05 ha	67,5%
N	Zone naturelle	1 088,2 ha	
Nco	Zone d'intérêt écologique majeur	1 658,46 ha	
Na	Station d'épuration	0,62 ha	
Npv	Projet de parc solaire	24,77 ha	
Total		4 107 ha	100 %

Zonage simplifié du PLU

- █ U
- █ U (économie)
- █ 1AU
- █ 2AU
- █ A
- █ Ac
- █ Aco
- █ N
- █ Nco
- █ Na
- █ Npv



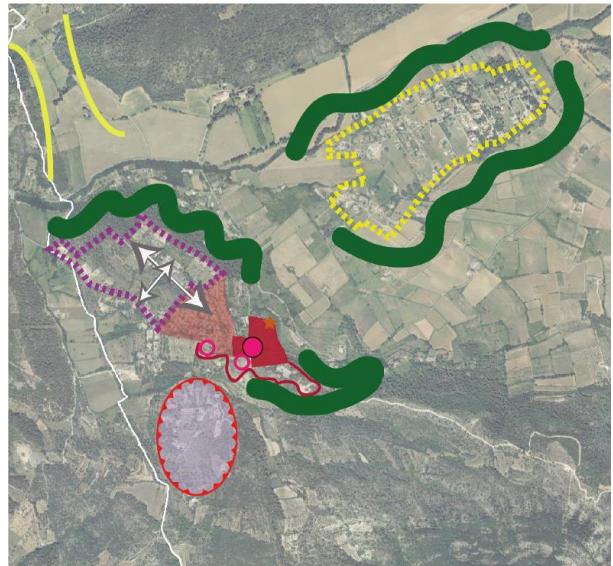
1.2. Les objectifs du PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est le document qui exprime les choix d'aménagement et d'urbanisme retenus à l'échelle de la commune dans le but d'aménager, de préserver et de mettre en valeur le cadre de vie des Pontois.

Il est structuré en 3 grands axes, déclinés en plusieurs objectifs :

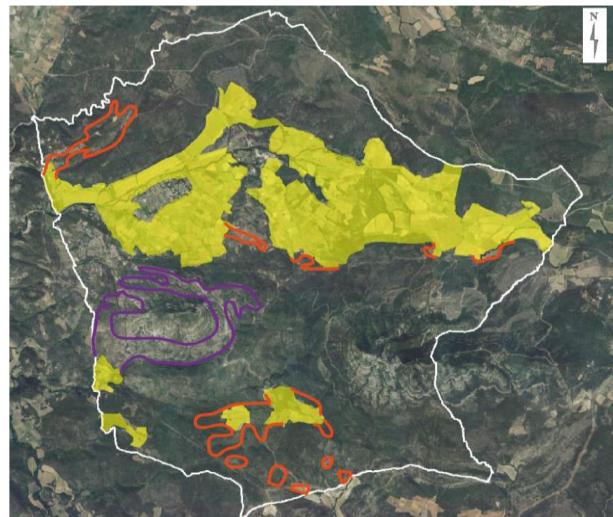
Axe 1 : Programmer un développement urbain et économique cohérent et adapté aux atouts du territoire et à ses contraintes :

- Réaffirmer le rôle central du village en tant que lieu de vie,
- Assurer un développement maîtrisé du quartier des Costes,
- Permettre l'accueil de nouveaux habitants en assurant une offre de logement adaptée et en recherchant un équilibre social,
- Différer l'urbanisation dans les quartiers habités de l'Abréguier, Le Plan et Les Ferrages,
- Stopper l'urbanisation dans le quartier des Piés,
- Poursuivre le développement des équipements communaux,
- Poursuivre les réflexions visant à diversifier la ressource en eau,
- Redéfinir les limites du secteur de la zone économique,
- **Favoriser le développement de l'économie touristique**,
- Veiller au développement et à la mise en place des communications numériques.



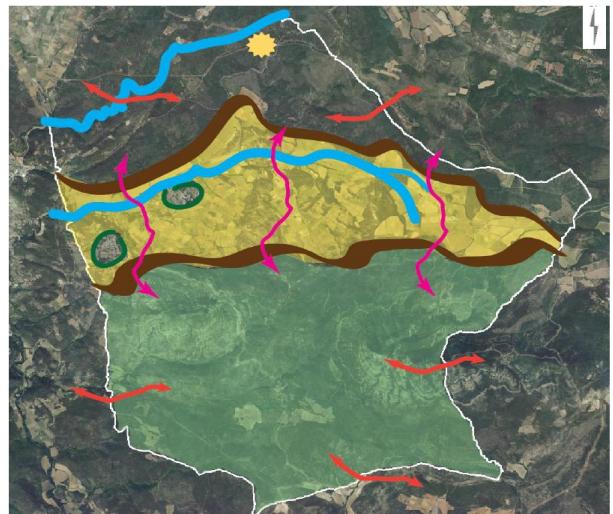
Axe 2 : Affirmer le rôle tant économique et social, qu'environnemental et paysager de l'agriculture :

- Pérenniser les espaces agricoles et afficher clairement leur vocation,
- Identifier les espaces à potentiel agricole en périphérie de la plaine et dans le massif,
- Encourager le retour des cultures dans le massif,
- Favoriser la diversification des activités liées à l'agriculture,
- Agir pour la création d'équipements agricoles nécessaires : aire de lavage,
- Renforcer l'intégration des constructions agricoles dans le paysage par une réglementation adaptée.



Axe 3 : Définir un projet environnemental ambitieux, durable et cohérent avec les enjeux du territoire :

- S'appuyer sur les objectifs de la Charte Natura 2000 « Sources et Tufs du Haut Var » pour la définition des actions et mesures de préservation des continuités écologiques principales du territoire et affirmer la volonté de la commune de préserver son « Coeur de Nature »,
- Maintenir les continuités écologiques existantes à l'échelle communale,
- Maintenir les continuités écologiques existantes à l'échelle extra-communale.

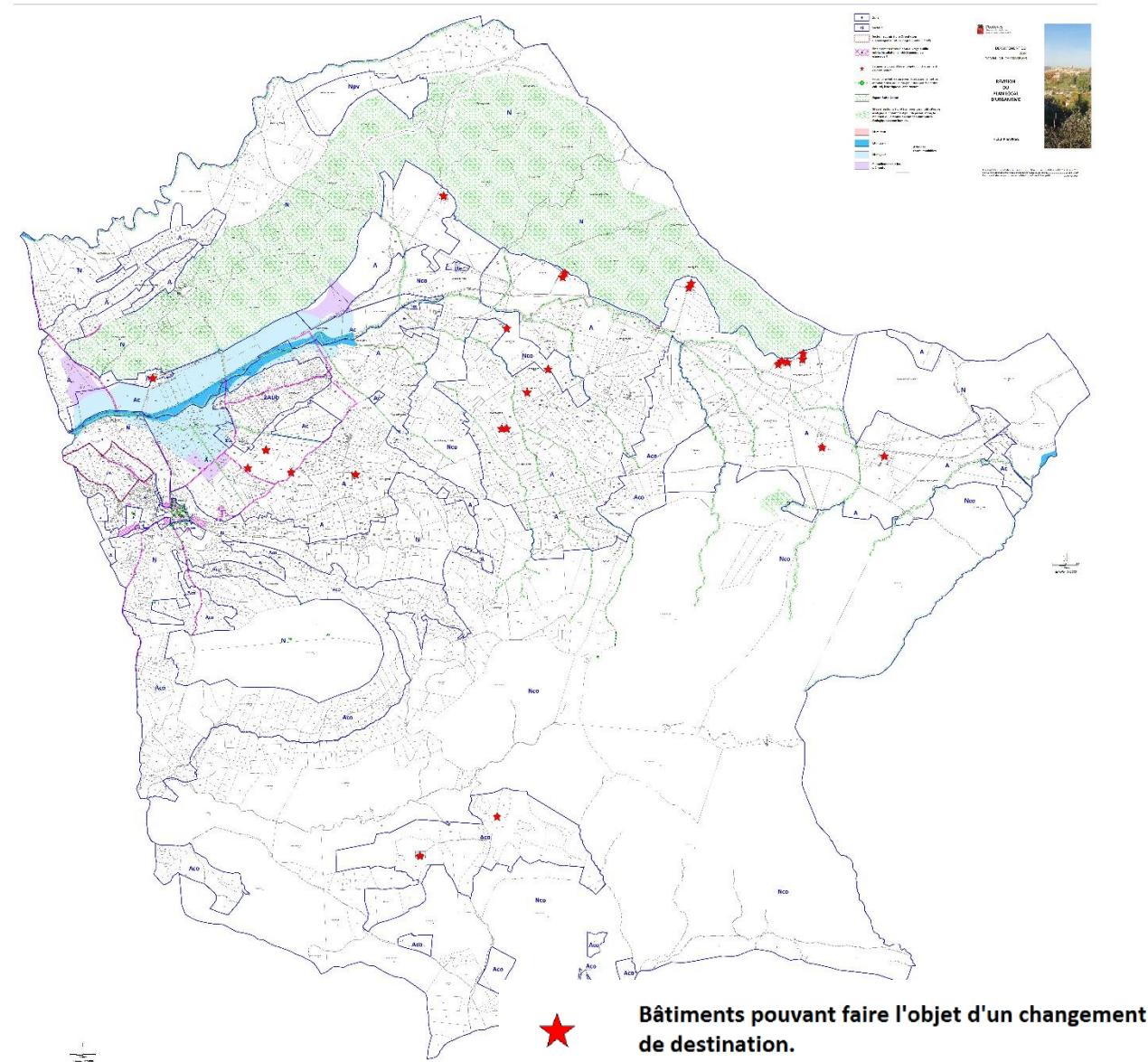


1.3. Les changements de destination en zone A et N

Le règlement du PLU autorise le changement de destination de 26 bâtiments au sein de 15 exploitations en zone agricole (correspondant à 12,66 ha), au titre de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme¹.

Cette identification est issue d'une concertation avec les agriculteurs Pontois conduite au cours de la procédure de révision du PLU. 15 exploitations avaient émis le souhait de changer la destination d'un ou plusieurs bâtiments au sein de leur exploitation.

Les changements autorisés concernent des destinations à vocation touristique : gîtes, chambres d'hôtes, événementiel et hôtelière.



¹ « I.-Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut : (...) »

2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. (...) » (L. 151-11 CU)

Analyse des bâtiments identifiés au PLU pour un changement de destination :

N°	Nom	Zonage	Parcelles	Surface	Destination actuelle	Nb de bâtiment concerné	Changement de destination autorisé
1	Domaine St Ferréol	A	A n°237	6 134 m ²	Agricole et habitation	1	Gîtes, chambre d'hôte, événementiel
2	Le Clos de Bel Air	A	H n°550	880 m ²	Agricole	1	Chambres d'hôtes ou gîtes
3	La Bastidonne	A	H n°552	3 230 m ²	Agricole et habitation	1	Chambres d'hôtes ou gîtes
4	Domaines des Alysses	A	H n°1294 et 1295	12 888 m ²	Agricole et habitation	2	Gîtes, chambre d'hôte, événementiel
5	La Laouve	A	E n°54 et 7	34 826 m ²	Agricole	2	Gîtes, chambre d'hôte, événementiel
6	La Calissanne	A	E n°34	4 100 m ²	Agricole et habitation	2	Gîtes, chambre d'hôte
7	La Prégentière	A	G n°13, 14, 17, 18, 19, 20, 22	40 956 m ²	Agricole et habitation	5	Gîtes, chambre d'hôte
8	Château de Rognette	A	F n° 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84	1 123 m ²	Agricole	1	Gîtes, chambre d'hôte
9	Camaroux	A	D n°69 et 70	3 020 m ²	Agricole et habitation	1	Gîtes, chambre d'hôte
10	Les Mercadiers	A	H n° 957, 956, 365, 959, 343 et 346	8 837 m ²	Agricole et habitation	4	Gîtes, chambre d'hôte
11	Château Duvivier	A	G n°43	2 535 m ²	Habitation	1	Hébergement hôtelier
12	Domaine Resplandin	A	H n°510	1 870 m ²	Agricole	1	Gîtes
13	Domaine Saint Andrieu	Aco	L n°6	2 702 m ²	Agricole	1	Chambre d'hôte, événementiel
14	Domaine Saint Andrieu	Aco	K n°44	364 m ²	Agricole	1	Gîtes
15	Domaine des Roches Blanches	A	H n°139	3 128 m ²	Agricole	1	Gîtes, chambre d'hôte, événementiel

Exemples de fiches :

N°	Désignation	Localisation		Destination actuelle	Changement de destination autorisé
		Lieu-dit	Section et Parcelle		
3	La Bastidonne	Le Bas Deffends	Section H parcelle 552	Agricole et habitation	Chambres d'hôtes ou gîtes
4	Domaines des Alysses	Les Pauquets	Section H parcelles 1294 et 1295	Agricole et habitation	Gîtes, chambre d'hôte, événementiel

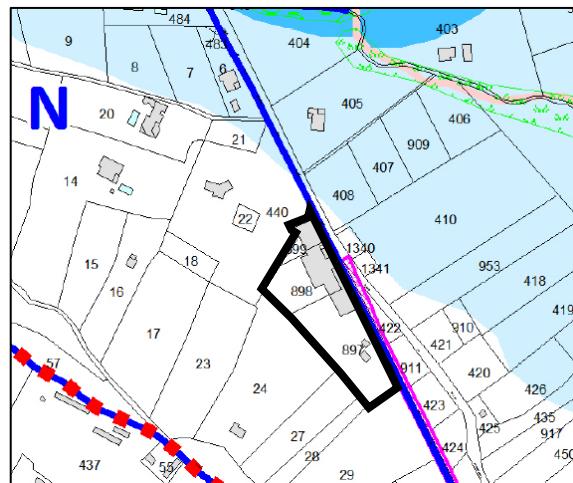
2. LES OBJECTIFS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

2.1. Ancienne cave coopérative

2.1.1. Contexte

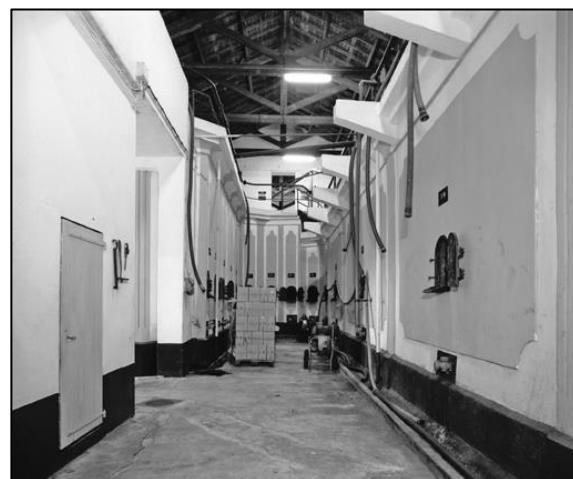
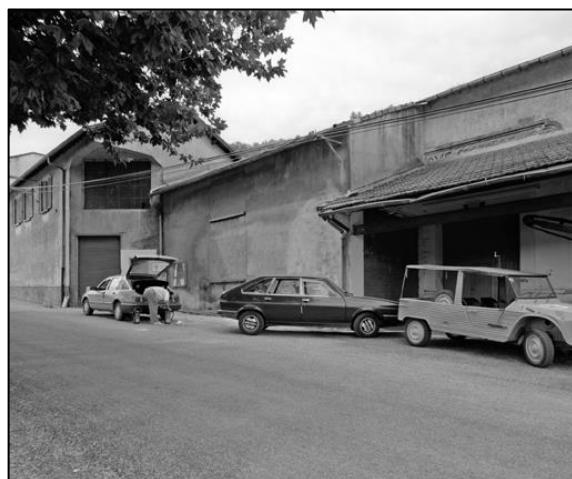
En 2023, les propriétaires de l'ancienne cave coopérative ont saisi la Mairie pour la réhabilitation et la reconversion (en gite d'étape) des bâtiments de l'ancienne Cave Coopérative édifiée en 1913, classée en zone naturelle N du PLU.

La présente modification simplifiée a pour objet de permettre le changement de destination de l'ancienne cave coopérative.



Exploitée pendant 80 ans (de 1913 à 1993), la cave coopérative vinicole et oléicole était constituée de 73 cuves pour accueillir la production de quelques 135 adhérents cultivant près de 300 hectares de vignes aux alentours.

Désaffectée en 1993, elle représente un patrimoine bâti communal, témoin d'une histoire locale.



Photos historiques de la cave en exploitation
(source : Ma région Sud / enquête thématique régionale, coopératives agricoles de PACA)

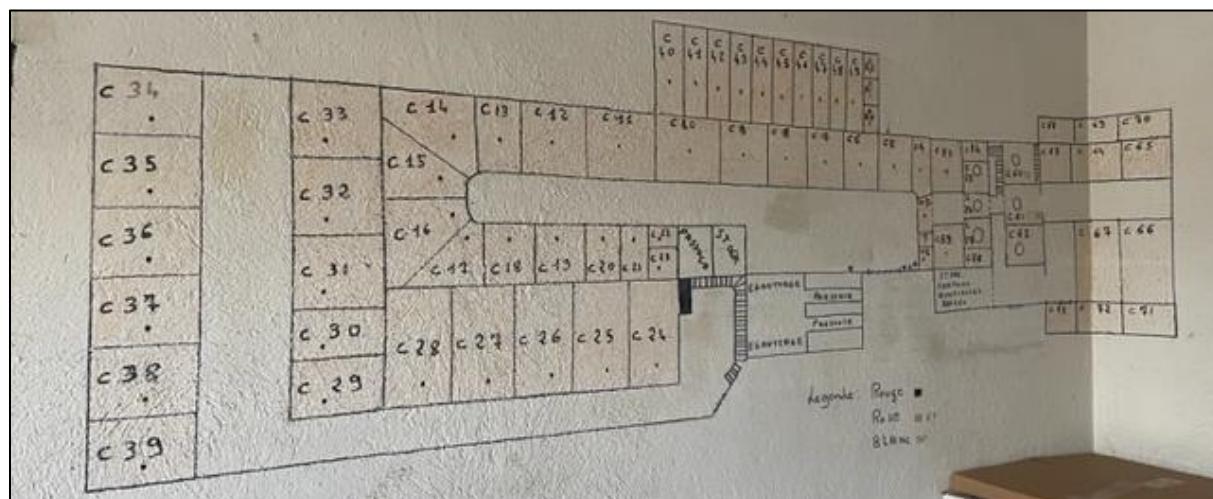
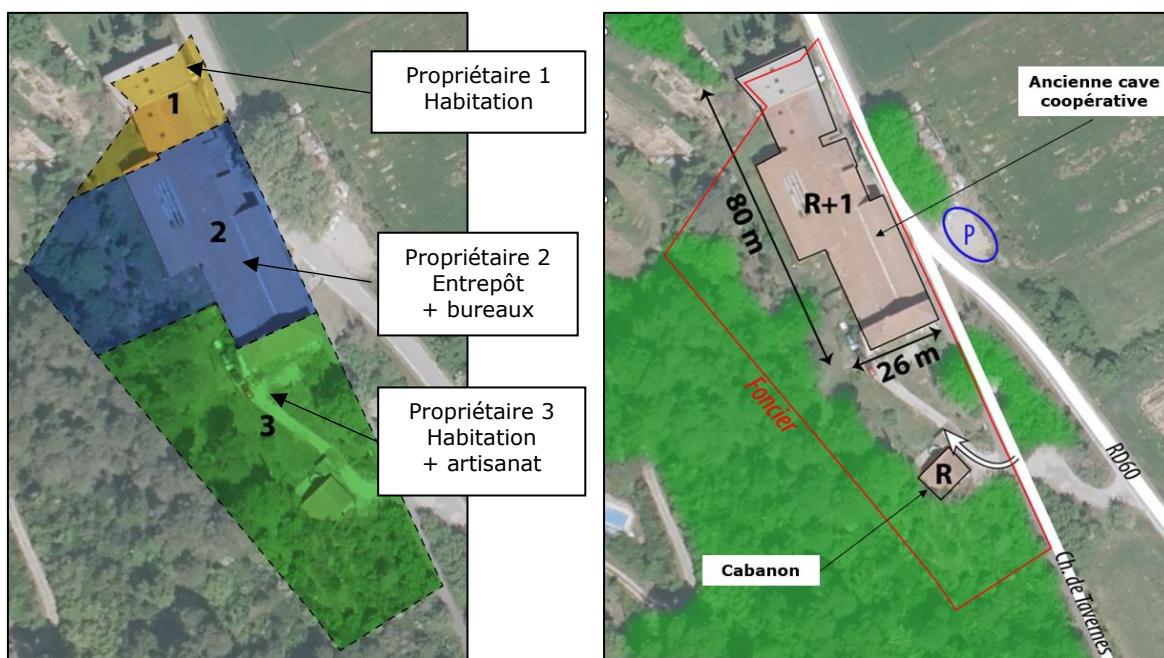


Schéma des cuves de la cave



La façade de la cave aujourd’hui

Le bâti représente près de 1 500 m² d'emprise au sol et accueille aujourd'hui plusieurs usages : habitation, entrepôt, artisanat, bureaux, ...



2.1.2. Foncier

Le foncier de la cave est réparti entre 3 propriétaires et est cadastré section N n°947, 948, 898 et 899 (d'une contenance de 6 351 m²).

	Parcelle	Surfaces	Emprise bâtie / cave
Propriétaire 1	N n°899	892 m ²	340 m ²
Propriétaire 2	N n°898	1 968 m ²	717 m ²
	N n°948	353 m ²	353 m ²
SS-total		2 321 m ²	1 070 m ²
Propriétaire 3	N n°947	3 438 m ²	120 m ²
Total		6 351 m²	1 530 m²



2.1.3. Projet

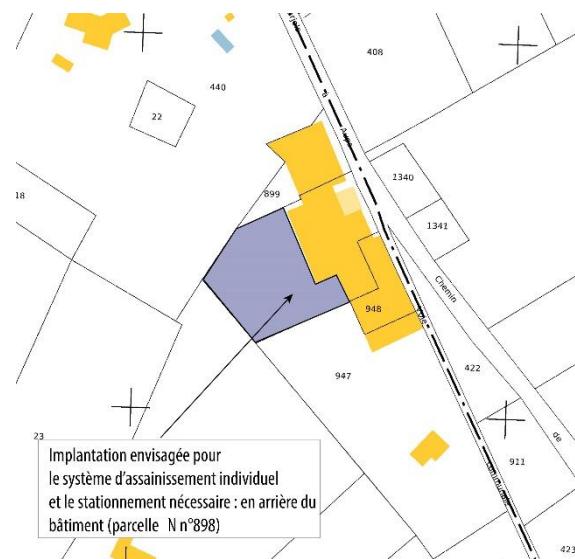
Ce bâtiment étant situé sur le parcours du réseau Eurovélo 8 (parcours cyclable sur le littoral méditerranéen qui relie l'Espagne à la Grèce), d'une piste de randonnée et à 400 m du village, les propriétaires souhaitent aménager les anciennes cuves en gîte d'étape pour accueillir des cyclistes, randonneurs, pèlerins, touristes en recherche de retraite,



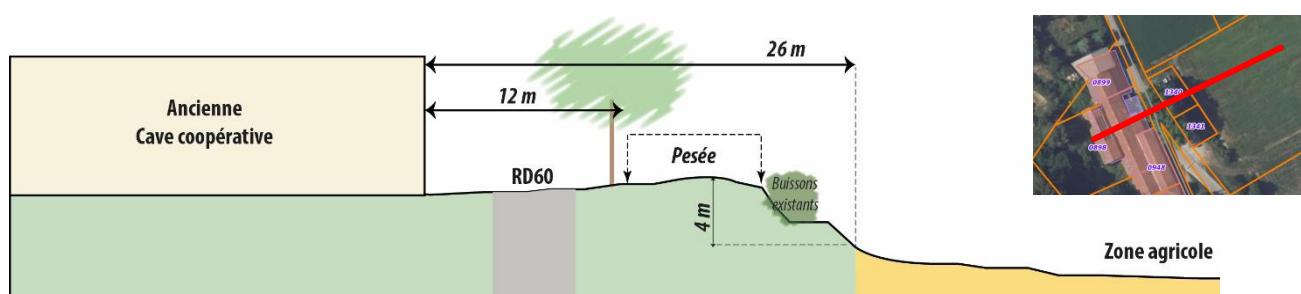
Tracé de l'Eurovélo 8



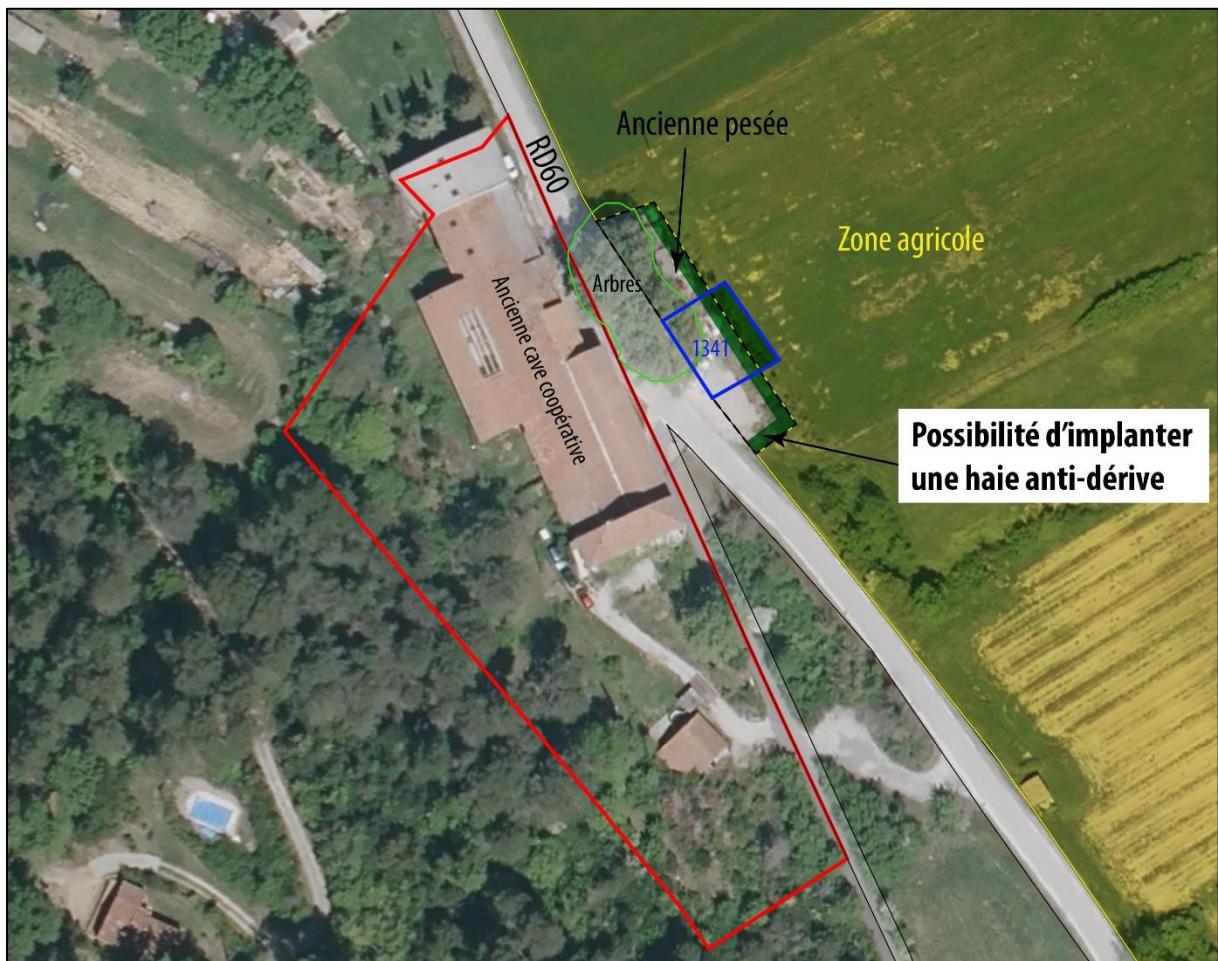
Etant entendu que le stationnement et les éléments techniques (assainissement, ...) seront assurés sur le terrain, en arrière du bâtiment sur la parcelle N°898.



Le projet est séparé de la zone agricole à l'Ouest par la RD60 (située en hauteur par rapport aux terrains agricoles) et l'ancienne zone de pesée de la cave, supportant un alignement d'arbres pour partie.



Le projet pourra prévoir une haie anti-dérive (haie dense alternant des arbustes et des arbres) sur la parcelle 1341 (largeur entre 2 et 5 mètres).



Ce projet s'inscrit dans un esprit de « slow tourisme », qui s'appuie sur 4 piliers principaux :

1. Expérimenter un tourisme plus riche et authentique à travers une participation active des visiteurs des patrimoines culturels et naturels,
2. Prendre le temps de découvrir une destination en favorisant des rythmes lents,
3. Favoriser les mobilités douces,
4. Pratiquer une forme de tourisme durable à travers une sensibilisation à la biodiversité et une valorisation des produits locaux respectueux de l'environnement.

Les objectifs du projet de gîtes d'étape sont de :

- Redonner vie à des bâtiments abandonnés et oubliés ;
- Promouvoir le tourisme doux en Provence Verte et faire découvrir le patrimoine local ;
- Combiner Nature - Histoire - Culture ;
- Offrir un hébergement économique aux randonneurs, cyclistes et pèlerins mais qui ne manque pas de charme ;
- Créer un lieu où les personnes se reposent tout en rencontrant d'autres voyageurs, échangeant leurs histoires et leurs explorations.

2.1.4. Changement de destination de l'ancienne cave coopérative

Le règlement de la zone naturelle n'autorise pas le changement de destination de l'ancienne cave coopérative pour l'aménagement d'un gîte d'étape.

À l'instar des bâtiments identifiés en zone agricole, le PLU peut identifier l'ancienne cave coopérative comme bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

Le changement de destination de l'ancienne cave coopérative permettra la mise en œuvre d'un projet de rénovation patrimoniale et de développement touristique.

En termes de destination, au sens du Code de l'Urbanisme (article R.151-28 CU), l'activité principale relèvera d'un hébergement hôtelier (de type gîte d'étape, ...) ; étant entendu que des activités « secondaires » et liées à la destination touristique principale du bâtiment seront autorisées telles que échoppes ou « show rooms » d'artisanat d'art et de présentation / vente de produits locaux, notamment agricoles.

De même, des activités ludiques, de loisirs ou sportives (physiques ou numériques), des projections, des conférences ou séminaires, des formations, des rencontres de randonneurs, sportifs, ... pourront être organisées sur site.

Par ailleurs, le changement de destination est aussi autorisé en faveur de l'habitation et de ses annexes.

2.2. Modifications de certaines dispositions réglementaires

Les Communes de Cotignac et de Pontevès se sont engagées ces dernières années dans l'élaboration d'un Atlas de la biodiversité paru en 2023 (CEN PACA / Atlas de la biodiversité communale du Bessillon).

Par ailleurs, par Délibération du Conseil Municipal en date du 22 février 2024, Pontevès a identifié des zones d'Accélération des EnR transmises aux Services de l'Etat dans le cadre de la loi APER du 10 mars 2023.

Dans le même temps, tout en continuant de favoriser la production d'énergies renouvelables chez les particuliers (panneaux photovoltaïques et solaires), la Commune souhaite mieux encadrer ces équipements afin que leur insertion dans l'environnement et le paysage soit plus harmonieuse.

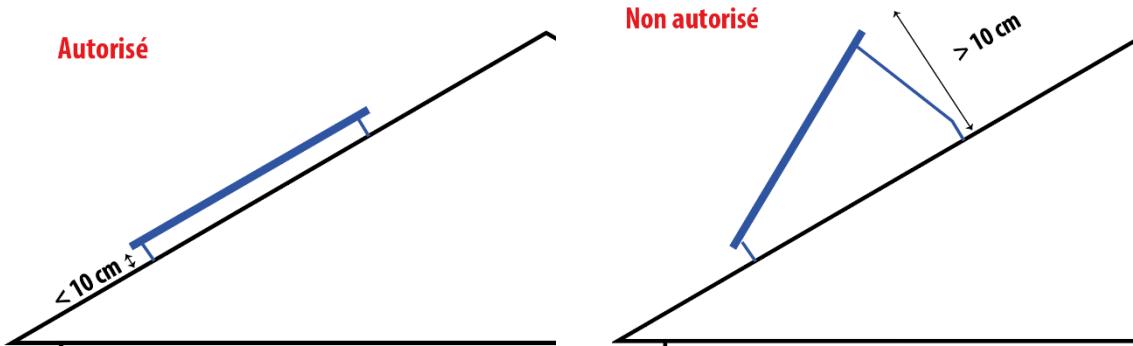
Il en va de même avec les ombrières photovoltaïques en zones naturelles et agricoles.

En outre, du fait des nuisances générées par les essences allergènes dans les jardins des particuliers, la Commune souhaite profiter des dispositions du PLU pour prévenir ce type de plantations, haies, etc ...

2.2.1. Panneaux solaires en toiture

A l'exception de la zone UA et des secteurs UAA et UAb, les panneaux solaires en toiture sont aujourd'hui autorisés dans toutes les zones du PLU.

Dans les autres zones où ces panneaux sont autorisés, ils le seront à la condition d'être implantés sur un plan parallèle à la toiture avec une hauteur maximale supplémentaire de 10 cm.



2.2.2. Panneaux solaires en façade ou au sol

A l'exception de la zone UA et des secteurs UAA et UAb, les panneaux solaires sont autorisés en façade ou au sol dans toutes les zones du PLU à la condition qu'ils ne soient pas ou peu visibles depuis les espaces publics.

Pour éviter un mitage excessif des jardins, y compris avec des équipements démontables ou simplement posés au sol (kits solaires « plug and play ») sans autorisation particulière, le PLU limite la pose de ces équipements à une surface de 25m² et à un seuil de 3 Kva.

En zones A et N, les panneaux solaires pourront être implantés :

- Dans un périmètre d'implantation de 20 mètres autour des constructions existantes pour éviter le mitage ;
- En-dehors des espaces exploités ou à potentiel agricole.

2.2.3. Ombrières PV en zone A

Pour favoriser la production d'énergie photovoltaïque, les ombrières photovoltaïques sont autorisées en zone agricole A uniquement en couverture des parkings et aires de stationnement des Domaines agricoles/viticoles.

Pour les particuliers, elles sont limitées au nombre de place de stationnement déclarées au projet de construction (PC).

2.2.4. Espèces allergisantes

Si les espèces invasives sont interdites au PLU (annexe 9), il est conseillé d'éviter les espèces allergisantes en se reportant à l'annexe 13 du PLU (à créer) qui pourra comprendre la liste « référencée Ministère de la Santé » suivante :

"La liste des espèces végétales dont le risque allergique peut être considéré comme très élevé, est la suivante :

- les graminées ;
- le bouleau et la pariétaire (principalement dans la partie nord de la France) ;
- le cyprès, le thuya, le genévrier et d'autres espèces de la même famille, ainsi que l'olivier, principalement dans la partie sud de la France ;
- l'aulne, le charme commun ; le frêne, le murier à papier, le noisetier ;
- l'ambroisie et l'armoise dans les secteurs infestés par ces plantes envahissantes.

Les espèces pour lesquels le risque allergique peut être considéré comme élevé en France sont les suivantes :

- le platane (de façon localisée, le nombre d'arbres a fortement diminué ces dernières années) ;
- le chénopode, l'amarante et d'autres espèces de la famille des Amaranthaceae (en augmentation) ;
- le plantain."

Source : Ministère de la Santé / santé.gouv.fr

2.2.5. Divers

2.2.5.1. Zone N

Le PLU de Pontevès approuvé le 29 janvier 2020, comporte une erreur matérielle qu'il convient de corriger. Ainsi, la numérotation des articles dans la zone N n'est pas continue (pas d'article N2). En conséquence, la présente modification simplifiée corrige cette numérotation.

2.2.5.2. Zone 2AU

En zone 2AU stricte, le changement des volets et le ravalement des constructions est autorisé mais ne mentionne pas spécifiquement (comme dans les autres zones) la palette chromatique communale.

Cette référence sera ajoutée au règlement de la zone 2AU.

En outre, la réglementation des abris de jardin dans le quartier de L'Abreuvoir est inutilement plus contraignante que dans les zones urbaines, et ce, sans justifications.

Pour cette raison, et sur un sujet annexe (les abris de jardin), la disposition des zones urbaines sera élargie à la zone 2AU (« les abris de jardin et autres constructions légères de type serres par exemple, sont autorisés à condition d'être inférieur à 10 m², de présenter une hauteur inférieure à 2,5 m et d'être composés de matériaux permettant d'être intégrés dans leur contexte environnant ».)

Par ailleurs, il existe une contradiction à l'article 2AU2 qui interdit dans un premier paragraphe les bassins des piscines et les autorise dans un second point.

*« Dans les secteurs 2AUa et 2AUb, **seules sont autorisées** les occupations et utilisations du sol respectant les conditions suivantes : (...) »*

- Les annexes (garage, pool house...etc.), **à l'exception des bassins des piscines**, des constructions existantes régulièrement édifiées à destination d'habitation, sont autorisées dans la limite de 80 m² d'emprise cumulée (emprise totale de toutes les annexes édifiées sur une unité foncière) et sans excéder 3,5 mètres de haut en tout point de la construction.
(...)
- **Les piscines sont autorisées** si elles respectent les règles d'implantation édictées aux articles 6 et 7 de la zone. »

Ce point est corrigé dans le cadre de la modification simplifiée.

2.2.5.3. Liste des Servitudes d'Utilité Publique

L'adresse indiquée pour la SUP I4 « Ligne aérienne 63 kV : BARJOLS – VINS » est mise à jour :

RTE - Groupe Maintenance Réseaux Côte d'Azur
Chemin de la gare de Lingostière
06205 NICE CEDEX 3

3. LA PROCEDURE

Une modification simplifiée n°1 du PLU est engagée au titre de l'article L.153-45 du code de l'urbanisme.

Article L.153-45 du code de l'urbanisme

« La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :

- 1° Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41 ;
- 2° Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 ;
- 3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle ;
- 4° Dans les cas prévus au II de l'article L. 153-31.

Cette procédure peut être à l'initiative soit du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire d'une commune membre de cet établissement public si la modification ne concerne que le territoire de cette commune, soit du maire dans les autres cas. »

Etant entendu que, au titre de l'article L. 153-41 du code de l'urbanisme, elle n'a pas pour effet de :

Majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

Diminuer ces possibilités de construire ;

Réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Le déroulement de la procédure de modification simplifiée est précisé par les articles L.153-47 et 48 du code de l'urbanisme.

« Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

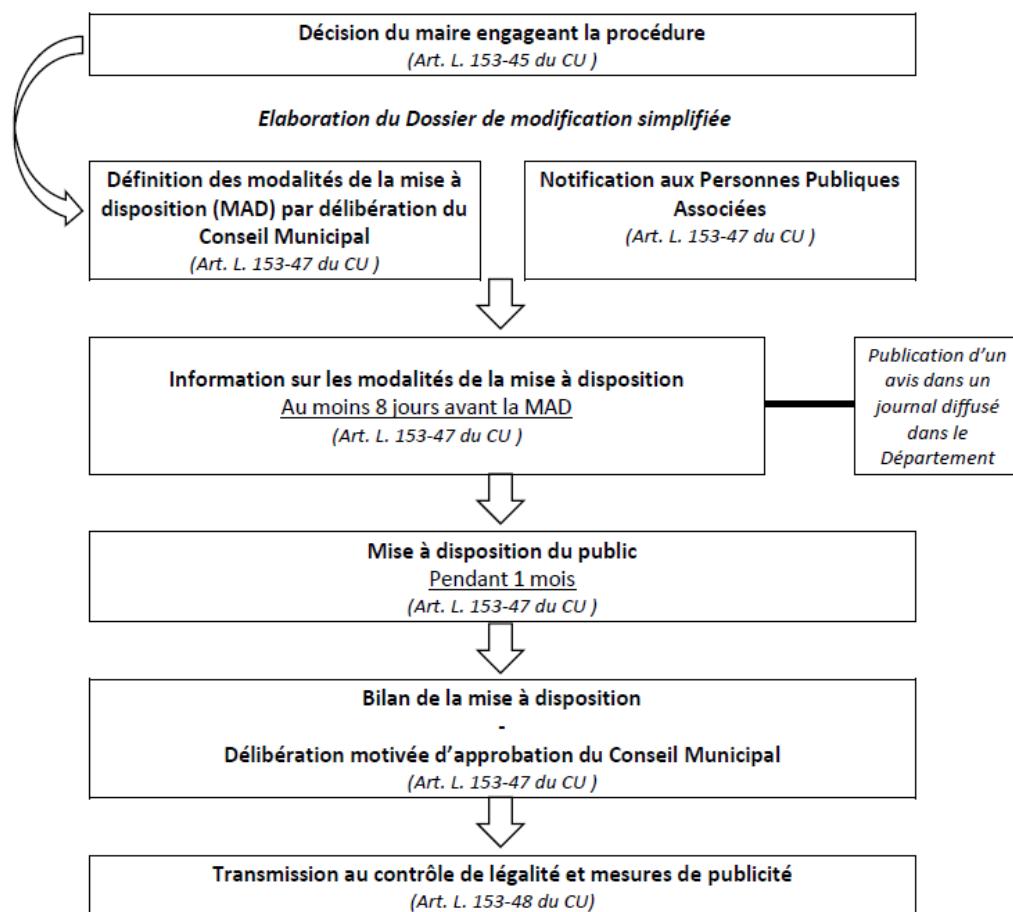
Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées (...) par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition. (...)

A l'issue de la mise à disposition, (...) le maire en présente le bilan devant (...) le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée. (...) » (L. 153-47 CU)

« L'acte approuvant une modification simplifiée devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales. » (L. 153-48 CU)

La présente modification simplifiée du PLU est conduite selon les étapes décrites ci-après.



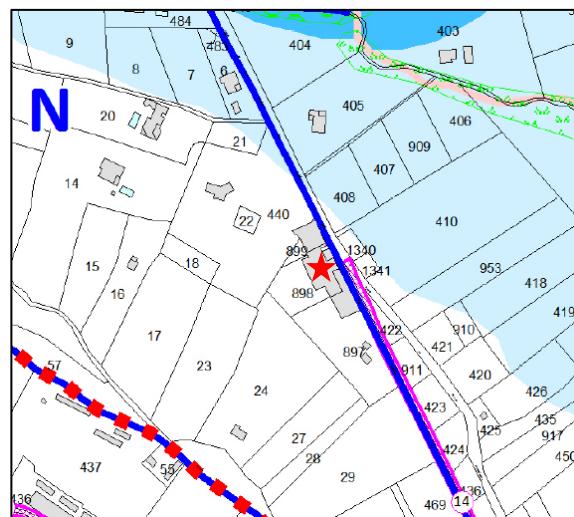
4. LES MODIFICATIONS APPORTEES AU PLU

4.1. Règlement graphique

PLU en vigueur



Modification simplifiée



Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

4.2. Règlement écrit

4.2.1. Changement de destination en zone naturelle (articles N-2 et annexe 6)

L'article N-2 est complété comme suit :

Article N 2. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Seules peuvent être autorisées les occupations et utilisations du sol ci-après, selon l'une des conditions particulières suivantes :

1) Dans la zone N à l'exclusion des secteurs Nco, sont autorisées les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N1 et sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations suivantes :

- Les travaux confortatifs des bâtiments d'habitation ; (...)
- **Le changement de destination des bâtiments identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L. 151-13 du code de l'urbanisme et conformément à l'annexe 6 du règlement.**

L'annexe 6 relatif aux « bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination » est complétée d'une fiche n°16 :

N°	Désignation	Localisation		Destination actuelle	Changement de destination autorisé
		Lieu-dit	Section et Parcelle		
16	L'ancienne cave coopérative	Route de Montegrosso	Section N parcelles 947, 948, 898 et 899	Bâtiment industriel, commercial et d'entrepôt	Hébergement hôtelier (gîte d'étape, ...) Restauration Habitation et ses annexes ² (garage, piscine, ...)

² « Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Les dispositions du règlement prévues au présent article sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime. » (Article L. 151-12 du code de l'urbanisme)

4.2.2. Panneaux solaires (articles 11 des zones UB, UE, 1AU, 2AU, A et N)

Les articles 11 « Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords » sont complétés comme suit :

En zones UB, UE, 1AU et 2AU :

« Panneaux photovoltaïques et capteurs solaires

Les panneaux photovoltaïques et capteurs solaires ne sont autorisés que s'ils sont intégrés à l'architecture de la construction : toitures, garde-corps, brise-soleil, sous forme d'avant etc., et à condition de privilégier des installations discrètes et peu ~~ou pas~~ visibles depuis les espaces et voies publics, à la condition d'être implantés sur un plan parallèle à la toiture avec une hauteur maximale supplémentaire de 10 cm.

Les équipements solaires démontables ou posés au sol sont autorisés à la condition que ces panneaux ne dépassent pas 25 m² par unité foncière et un seuil de 3 KVa et à condition de privilégier des installations discrètes et peu visibles depuis les espaces et voies publics. ».

En zone agricole :

« Installations nécessaires à la production d'électricité photovoltaïque

Les installations nécessaires à la production d'électricité photovoltaïque sont autorisées, sous réserve qu'elles soient intégrées ou posées sur les toitures des bâtiments techniques agricoles existants ou à construire et que la fonction agricole principale de ces bâtiments n'en soit pas affectée. Le pétitionnaire devra démontrer que l'activité de production d'énergie photovoltaïque ne vient pas en concurrence des activités agricoles de l'exploitation.

Les panneaux doivent présenter des proportions et dimensions harmonieuses. Leurs équipements et accessoires de raccordement et de distribution doivent être intégrés dans la construction ou masqués.

Sur les bâtiments à destination d'habitation, les installations nécessaires à la production d'électricité photovoltaïque ou solaire sont autorisées, sous réserve qu'elles soient intégrées dans l'architecture (volets, toitures ...). Les panneaux doivent présenter des proportions et dimensions harmonieuses. Leurs équipements et accessoires de raccordement et de distribution doivent être intégrés dans la construction ou masqués.

Les panneaux sur toitures doivent être implantés sur un plan parallèle à la toiture avec une hauteur maximale supplémentaire de 10 cm.

Les équipements solaires démontables ou posés au sol sont autorisés à la condition que ces panneaux ne dépassent pas 25 m² par unité foncière et un seuil de 3 KVa et à condition de privilégier des installations discrètes et peu visibles depuis les espaces et voies publics. Ils devront être implantés dans un périmètre d'implantation de 20 mètres autour des constructions existantes pour éviter le mitage et en-dehors des espaces exploités ou à potentiel agricole.

Les ombrières photovoltaïques sont autorisées uniquement en couverture des parkings et aires de stationnement des Domaines agricoles/viticoles et à condition de privilégier des installations discrètes et peu visibles depuis les espaces et voies publics.

Pour les habitations, les ombrières photovoltaïques sont autorisées, dans la limite des places de stationnement déclarées et dans tous les cas dans la limite de l'équivalent de 4 places de stationnement (1 place = 5m x 2,5m) et à condition de privilégier des installations discrètes et peu visibles depuis les espaces et voies publics. »

En zone naturelle :

« Installations nécessaires à la production d'électricité photovoltaïque

Les installations nécessaires à la production d'électricité photovoltaïque ou solaire sont autorisées, sous réserve qu'elles soient intégrées dans l'architecture (volets, toitures). Les panneaux doivent présenter des proportions et dimensions harmonieuses. Leurs équipements et accessoires de raccordement et de distribution doivent être intégrés dans la construction ou masqués. »

Les panneaux sur toitures doivent être implantés sur un plan parallèle à la toiture avec une hauteur maximale supplémentaire de 10 cm.

Les équipements solaires démontables ou posés au sol sont autorisés à la condition que ces panneaux ne dépassent pas 25 m² par unité foncière et un seuil de 3 KVa et à condition de privilégier des installations discrètes et peu visibles depuis les espaces et voies publics. Ils devront être implantés dans un périmètre d'implantation de 20 mètres autour des constructions existantes pour éviter le mitage et en-dehors des espaces exploités ou à potentiel agricole. »

4.2.3. Espèces allergisantes (articles 13 de toutes les zones et annexe 13)

Les articles 13 « Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations » de toutes les zones sont complétés comme suit :

« Les espèces végétales plantées doivent être d'origine locale et adaptées au climat et au sol.
Les espèces allergisantes sont à éviter (**cf. liste en annexe 13 du règlement**).
Les espèces végétales envahissantes sont proscrites (cf. liste en annexe au règlement). »

Par ailleurs, une annexe n°13 « Liste des espèces allergisantes » est créée.

4.2.4. Zone 2AU (articles 2AU-2 et 2AU-11)

Abris de jardin

L'article 2AU-2 est complété comme suit :

« Dans les secteurs 2AUa et 2AUb, seules sont autorisées les occupations et utilisations du sol respectant les conditions suivantes :

- Les constructions, ouvrages ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, sous réserve de ne pas porter atteinte au paysage, à l'environnement, à la salubrité ou à la sécurité publique.
(...)
- Les annexes (garage, pool house...etc.), **à l'exception des bassins des piscines**, des constructions existantes régulièrement édifiées à destination d'habitation, sont autorisées dans la limite de 80 m² d'emprise cumulée (emprise totale de toutes les annexes édifiées sur une unité foncière) et sans excéder 3,5 mètres de haut en tout point de la construction.
- **Les abris de jardin et autres constructions légères de type serres par exemple, sont autorisés à condition d'être inférieur à 10 m², de présenter une hauteur inférieure à 2,5 m et d'être composés de matériaux permettant d'être intégrés dans leur contexte environnant.** »

Palette chromatique communale

Le paragraphe suivant est rajouté à l'article 2AU-11 :

« Couleur

Pour que le nuancier chromatique soit réussi dans les quartiers résidentiels, quelques principes doivent être appliqués :

- **Alterner les couleurs,**
- **Ne pas appliquer une couleur identique sur la façade et les menuiseries,**
- **Différencier les couleurs des façades et des menuiseries de deux bâtiments voisins ou face à face,**
- **Peindre l'ensemble des menuiseries et des ferronneries et ne pas les laisser bruts ou vernis notamment les volets.**

**Elles devront présenter des couleurs conformes au nuancier en annexe 2 – pièce 4.1.2.
« Annexes au règlement du PLU ».**

4.2.5. Divers

La numérotation des paragraphes de l'article N-2 est corrigée comme suit :

« 1) Dans la zone N à l'exclusion des secteurs Nco, sont autorisées les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N1 et sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations suivantes :
(...)

2) Dans le secteur Nco, sont autorisés : (...)

3) Dans le secteur Na, sont autorisés : (...) ».

5. COMPATIBILITE AVEC LE PADD DU PLU ET LE SCOT

5.1. Le PADD du PLU

Le projet s'inscrit dans les objectifs dans les orientations du PADD du PLU, et notamment l'axe 1 : « Programmer un développement urbain et économique cohérent et adapté aux atouts du territoire et à ses contraintes »

« **Favoriser le développement de l'économie touristique :**

- **En s'appuyant sur le patrimoine villageois, sur les atouts du territoire notamment agricoles et naturels : le château, les Bessillons, sentiers de randonnées, festival de théâtre....**
- **En faisant du village un point d'étape des circuits de randonnée**
- **En développant la signalétique ».**

5.2. Le SCoT

La Commune est couverte par le Schéma de Cohérence Territoriale Provence Verte Verdon approuvé le 30 janvier 2020.

L'orientation 13.2 « Orientations pour le développement d'un tourisme dynamique » vise notamment les objectifs suivants :

« **Le Tourisme constitue un axe de développement économique endogène. Pour renforcer l'économie touristique, les collectivités compétentes veilleront à la mise en œuvre d'une stratégie concertée et d'actions de développement pour dynamiser la filière économique basée sur le tourisme.**

Cette stratégie et ces actions veilleront au respect du paysage et de l'environnement et viseront à désengorger les sites les plus sensibles et réduire la pression sur les Coeurs de Nature.

Les collectivités compétentes s'engageront à :

- **Valoriser sur le plan touristique le patrimoine de Provence Verte Verdon via notamment le Pays d'Art et d'Histoire ;**
- **Promouvoir les lieux valorisant les patrimoines naturels en lien avec les deux Parcs Naturels Régionaux ;**
- **Permettre le renforcement de l'offre touristique par la mise en place d'une offre d'hébergements touristique en hôtellerie de plein air et hébergements de groupes, tourisme d'affaire ;**
- **Harmoniser les politiques et actions évènementielles pour élargir l'offre sur les « ailes de saison » notamment.**

Les nouveaux équipements touristiques structurants, indépendants de la valorisation des espaces naturels ou patrimoniaux et fortement générateurs de déplacements, seront implantés en priorité dans les ville-centres. »

Dans ces conditions, le projet est compatible avec ces objectifs.