

Avis / PPA	Date	Observations	Remarques
Mairie de Correns	30/05/2024	Pas d'observation à apporter.	-
Région PACA	31/05/2024	Indique qu'elle a saisi la Délégation Connaissance, Planification, Transversalité.	-
Chambre des Métiers et de l'Artisanat	12/06/2024	Avis favorable sans observation.	-
INAO	14/06/2024	Pas de remarque à formuler.	-
Chambre d'Agriculture de Var	17/06/2024	<p><u>Cave coopérative</u></p> <p>« Etant donné le fait que l'ancienne cave coopérative n'a plus d'usage agricole, depuis plusieurs dizaines d'années, nous n'avons pas de remarque sur cette identification.</p> <p>Cependant, compte-tenu de la proximité de ce secteur d'accueil du public avec la zone agricole, une disposition visant à limiter les conflits d'usage entre le bâtiment et les parcelles agricoles avoisinantes est à introduire.</p> <p>Ainsi il est demandé de prévoir des mesures de protection physique en bordure de parcelles agricoles pour limiter tout conflit de voisinage. Ces mesures de protection doivent être positionnées dans la zone N et non sur les parcelles agricoles avoisinantes.</p> <p>Par mesure de protection est entendue haie anti-dérive implantée sur une zone minimum de 5 mètres. »</p>	<p>La cave coopérative n'est pas directement en contact avec la zone agricole / Voir annexe 1.</p> <p>Elle est classée en zone naturelle, comme le reste du secteur à l'Ouest de la RD60.</p> <p>Elle est séparée de la zone A par la RD60 et l'ancienne pesée. Par ailleurs, il existe un espace arboré sur le délaissé de la RD et un relief végétalisé (~4 m) entre la RD et la zone agricole, ce qui limite de fait les projections de pesticides.</p> <p>Au besoin, la notice de la MS1 pourra préciser qu'une haie anti-dérive pourra être prévue sur ce délaissé (parcelle 1341). / Voir annexe 2.</p>
		<p><u>Panneaux solaires au sol</u></p> <p>« Votre projet prévoit de modifier le règlement de la zone agricole en intégrant les possibilités de développement de panneaux solaires démontables ou posés au sol.</p> <p>Bien que leur surface soit réglementée, nous vous rappelons que nous sommes défavorables à tout projet d'installation photovoltaïque au sol en concurrence foncière avec l'agriculture. Pour cette raison, nous souhaitons que cette disposition soit mieux encadrée et que soient ajoutés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Un rayon d'implantation autour d'un bâtiment existant ; - Une condition sur l'implantation en-dehors de foncier exploité ou à potentiel. » 	<p>Le règlement peut rajouter des conditions d'implantation des panneaux au sol :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dans un périmètre d'implantation de 20 mètres autour des constructions existantes pour éviter le mitage. Cette distance est en cohérence avec celle imposée en zone A et N pour l'implantation des annexes. Le rayon de 20 m permettrait d'éviter un mitage de la zone agricole car il correspond au secteur aménagé autour des habitations existantes. - En-dehors des espaces exploités ou à potentiel agricole.

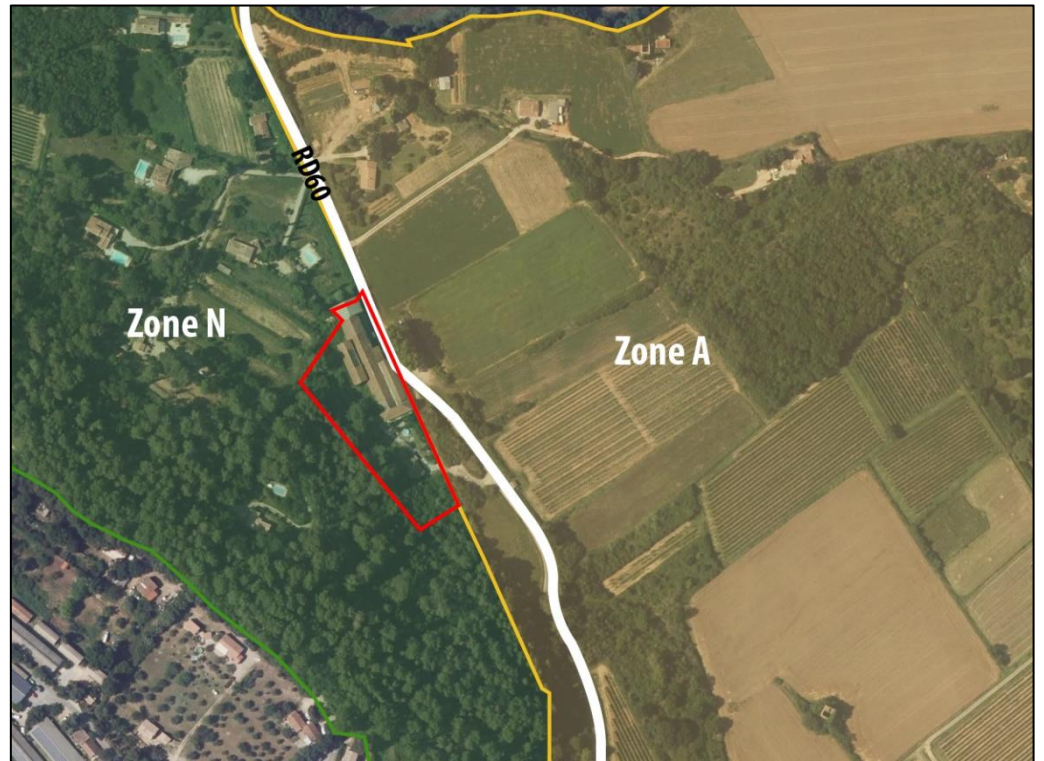
DDTM	15/07/2024	<p><u>Abris de jardin en zone 2AU</u></p> <p>« Le règlement du PLU autorise déjà les annexes (garage, pool house etc.), à l'exception des bassins des piscines, des constructions existantes régulièrement édifiées à destination d'habitation dans la limite de 80 m² d'emprise cumulée et sans excède 3,5 m de haut en tout point de la construction. »</p>	<p>Il existe une contradiction à l'article 2AU2 qui interdit dans un premier paragraphe les bassins des piscines (« sont autorisées les annexes, à l'exception des bassins des piscines ») et les autorise dans un second point (« les piscines sont autorisées si elles respectent les règles d'implantation édictées aux articles 6 et 7 de la zone »).</p> <p>Ce point pourra être corrigé. Le rapport de présentation indique que « des annexes et piscines pourront être édifiées sur les parcelles bâties » (page 176 du RP).</p>
		<p>« Dans le cadre de la révision du PLU, un recours gracieux avait été formulé sur cette zone 2AUb, très excentrée par rapport au village, surdimensionnée, insuffisamment équipée et fortement mitée pour un reclassement en zone naturelle.</p> <p>La modification simplifiée risque d'entraîner un mitage des espaces libres de toute construction empêchant par la suite les projets d'aménagement justifiant le classement de ce secteur en zone 2AU.</p> <p>Il convient de supprimer cette disposition et de reclasser le secteur 2AUb en zone naturelle. »</p>	<p>Les zones 2AU sont localisées en périphérie Sud du village (2AUa) et au Nord Est au quartier de l'Abrégui (2AUb) / Voir annexe 3.</p> <p>Si les annexes sont autorisées, le règlement ne règlemente pas spécifiquement les abris de jardin.</p> <p>La Commune souhaite limiter la hauteur et l'emprise comme en zone 1AU.</p> <p>La procédure de modification simplifiée ne permet pas de reclasser la zone 2AUb en zone naturelle (réduction d'une zone à urbaniser).</p> <p>Par ailleurs, si ce secteur est reclassé en zone N, le règlement y autorise également les annexes des constructions d'habitation dans un rayon de 20m de la construction principale.</p>
		<p><u>Panneaux photovoltaïques</u></p> <p>« Le règlement doit préciser et protéger davantage les enjeux écologiques communaux en précisant, pour les zonages N, que ces installations doivent être réalisées en dehors des secteurs ZNIEFF et Natura 2000. »</p>	<p>Cette condition peut être rajoutée dans le règlement de la zone N.</p> <p>Etant entendu que ces périmètres s'étendent sur des zones naturelles pas ou très peu bâties (zones Nco en majorité) / Voir annexe 4.</p>
		<p>« Pour la préservation des ENAF, il devra être précisé dans le règlement que « les panneaux photovoltaïques posés au sol devront être implantés dans un rayon de 4 mètres autour des constructions existantes afin d'éviter les dérives et de maîtriser le mitage de ces espaces. »</p>	<p>Il est proposé de réglementer l'implantation des panneaux photovoltaïques dans un périmètre d'implantation de 20 mètres autour des constructions existantes et de les autoriser uniquement en-dehors des espaces exploités ou à potentiel agricole pour éviter le mitage.</p> <p>Cette distance est en cohérence avec celle imposée en zone A et N pour l'implantation des annexes. Le rayon de 20 m permettrait d'éviter un mitage de la zone agricole.</p>

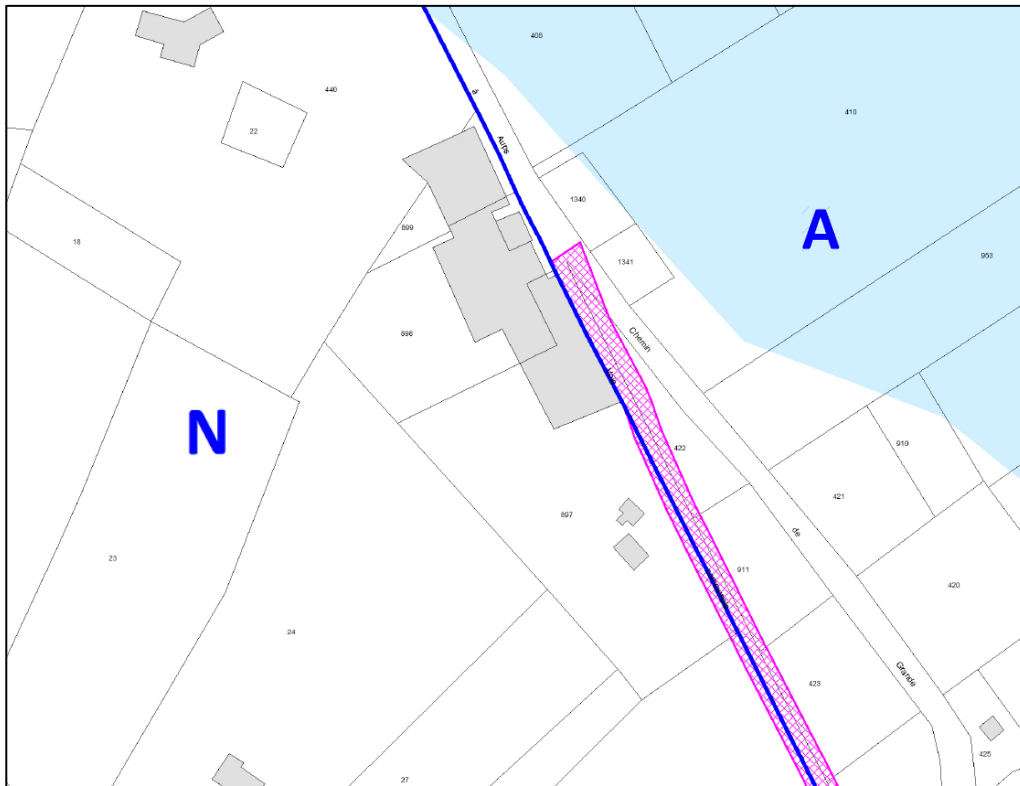
		<p><u>Changement de destination</u></p> <p>« Il est opportun de prendre en compte des dispositions particulières en matière de risques :</p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Risque retrait/gonflement des argiles : exposition forte imposant la réalisation de deux études de sol :</i> <ul style="list-style-type: none"> - <i>A la vente d'un terrain constructible : diagnostic du sol à réaliser par le vendeur</i> - <i>Au moment de la construction de la maison : l'acheteur doit réaliser une étude géotechnique à destination du constructeur ;</i> - <i>Risque inondation : secteur potentiellement inondable, il convient d'être attentif à la gestion des écoulements dans l'hypothèse de précipitations intenses. »</i> 	La cave coopérative n'est pas concernée.
Syndicat Mixte Provence Verte Verdon	15/07/2024	Avis technique indiquant que le Syndicat Mixte Provence Verte Verdon est consulté en tant que PPA et que le PLU doit être compatible avec le SCoT.	-
Conseil Départemental	08/08/2024	<p><u>Stationnement</u></p> <p>Le CD 83 propose de préciser que « <i>le changement de destination est autorisé en gîte d'étape, hébergement hôtelier, restauration, habitation et ses annexes (garage, piscine, ...) à condition que les stationnements soient positionnés en arrière du bâtiment</i> ».</p>	<p>L'article N12 dispose que « <i>le stationnement des véhicules correspondants aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques et sur le terrain d'assiette du projet.</i> »</p> <p>Ainsi, le stationnement des véhicules sera traité en-dehors de la RD60. Le projet a vocation à accueillir essentiellement des pèlerins à pied ou à vélo. Des aménagements sécuritaires pourront être prévus sur la RD60 pour apaiser la circulation à l'abord de la cave.</p>
		<p><u>Chemin de Tavernes</u></p> <p>« <i>Le débouché du chemin de Tavernes sur la RD60 ne présente pas des conditions de sécurité satisfaisantes et ne peut supporter un apport de circulation en lien avec le futur projet.</i> »</p>	<p>Cet aspect sera traité dans le cadre de l'autorisation d'urbanisme. A ce titre, l'article N3 dispose que « <i>une autorisation d'urbanisme peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés. Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.</i> »</p>

		<p><u>Espèces allergisantes</u></p> <p>« La liste comprend l'olivier, reconnu comme espèce allergisante. Toutefois cette prescription peut susciter de l'incompréhension de la part des administrés, tant cet arbre patrimonial, emblématique, est largement répandu y compris en production agricole. Aussi, il soumet à la réflexion de la Commune l'intérêt de ne pas inscrire l'olivier dans cette liste. »</p>	Le PLU ne vise pas à interdire les espèces allergisantes mais recommande seulement de les éviter.
RTE	30/09/2024	<p>« Après étude du dossier PLU objet de la présente procédure, il s'avère que les ouvrages RTE ne sont pas concernés par la modification du document d'urbanisme.</p> <p>Néanmoins, nous vous faisons parvenir ce courrier concernant l'analyse pour mise en conformité du PLU de la commune avec la présence d'ouvrages RTE sur votre Territoire. Nous n'observons pas d'incohérence réglementaire à la lecture globale du dossier, seule la liste des servitudes doit être mise à jour. »</p>	<p>Modifier l'adresse indiquée pour la SUP I4 :</p> <p><u>Ligne aérienne 63 kV : BARJOLS - VINS</u></p> <p>RTE – Groupe Maintenance Réseau Provence Alpes du Sud 251, rue Louis Lépine - Les Chabauds Nord 13320 BOUC BEL AIR - 04 42 65 67 00</p> <p style="text-align: center;">↓ RTE</p> <p style="text-align: center;">Groupe Maintenance Réseaux Côte d'Azur Chemin de la gare de Lingostière 06205 NICE CEDEX 3</p>
		<p>« Nous vous demandons de bien vouloir indiquer les mentions suivantes dans les chapitres spécifiques de toutes les zones concernées par un ouvrage du réseau de transport public d'électricité :</p> <p><u>2.1 Dispositions générales</u></p> <p>Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité constituent des « équipements d'intérêt collectif et services publics » (4° de l'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme), et entrent au sein de la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées » (4° de l'article R. 151-28 du même Code). A ce titre, nos ouvrages correspondent à des « constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics » (article 4 de l'arrêté du 10 novembre 2016 relatif aux sous-destinations) et peuvent ainsi être mentionnés au sein de cet article. »</p>	<p>L'article 7 des dispositions générales (Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général) dispose déjà que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sont autorisés dans toutes les zones et dérogent aux articles 5 à 11 des zones :</p> <p>« Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général sont autorisés dans toutes les zones du PLU nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire.</p> <p>Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du Réseau Public de Transport d'Électricité sont autorisées dans les différentes zones du PLU ainsi que les affouillements et les exhaussements qui leur sont liés.</p> <p>Ces ouvrages techniques d'intérêt général (pylônes, canalisations souterraines, postes électriques, bâtiments techniques, équipements ou mise en sécurité des clôtures de postes électriques), ainsi que les affouillements et les exhaussements qui y sont liés, ne sont pas soumis aux dispositions des articles 5 à 11 de chacune de ces zones. »</p>

Avis sur la demande d'examen au cas par cas de la MS1

Avis	Date	Observations	Remarques
MRAE	18/07/2024	<p>« Considérant qu'au regard des éléments transmis par la personne publique responsable et des enjeux connus par la MRAe, la modification simplifiée n°1 du plan local d'urbanisme de la commune de Pontevès (83) n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.</p> <p>Le projet de modification simplifiée n°1 du plan local d'urbanisme de la commune de Pontevès (83) ne nécessite pas d'évaluation environnementale.</p> <p>Conformément à l'article R.104-33 du Code de l'urbanisme, la commune de Pontevès rendra une décision en ce sens. »</p>	-
ARS	10/06/2024	« L'autoévaluation précise que le gîte d'étape devra se raccorder au réseau d'eau potable, ce qui est satisfaisant. »	-
		« La localisation des périmètres de protection des captages servant à l'alimentation en eau potable aurait pu être ajoutés à l'autoévaluation. Les captages ne sont cependant pas impactés par la procédure. »	-
		« La prise en compte du risque allergène lié aux pollens mérite d'être soulignée. »	-

sdp.conseils



Annexe 2 : Complétude (en rouge) de la notice de la notice de la MS1 en ce qui concerne les haies anti-dérive

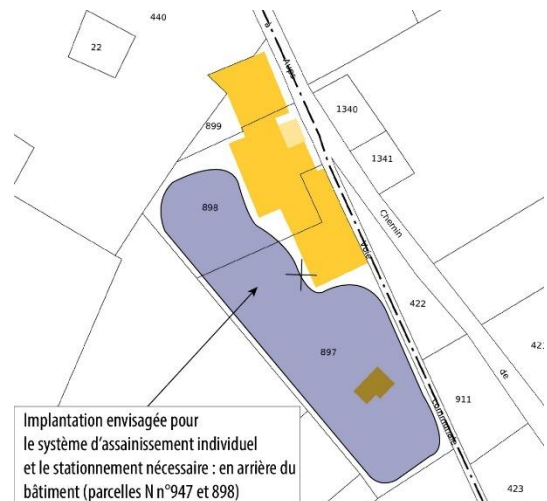
2.1.3. Projet

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,

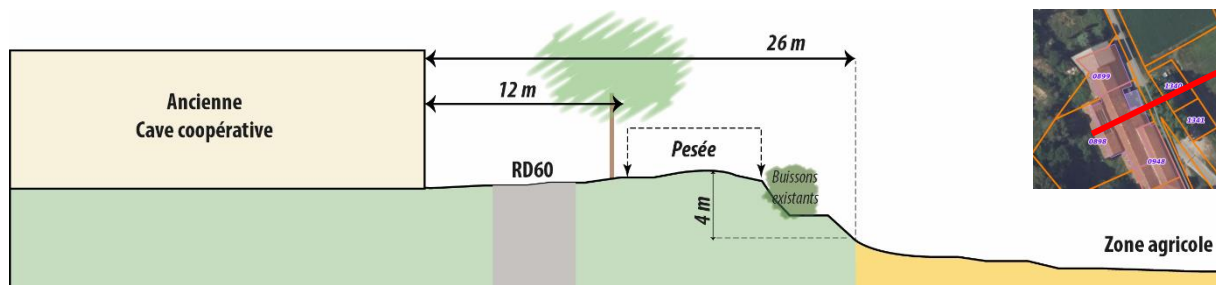


Tracé de l'Eurovélo 8

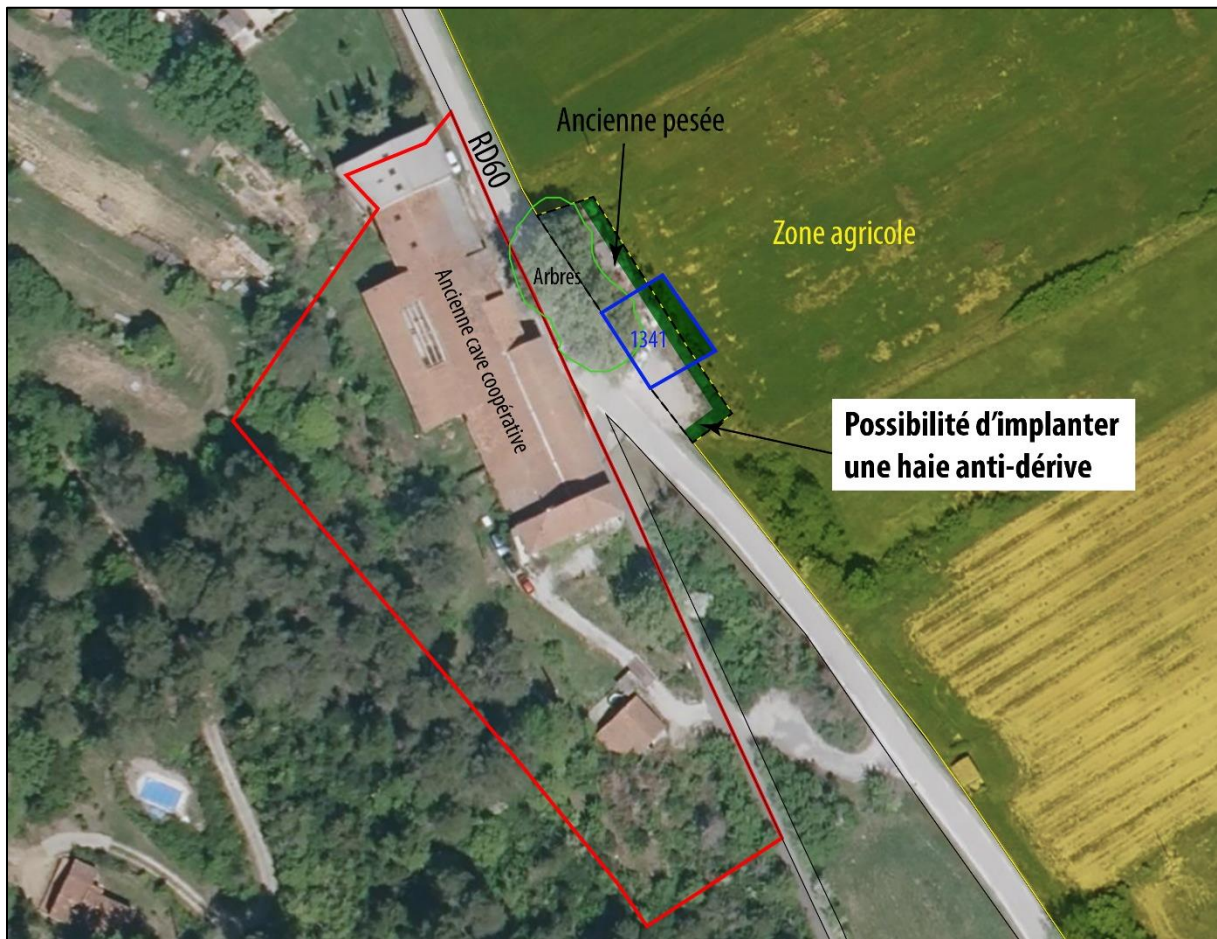
Etant entendu que le stationnement et les éléments techniques (assainissement, ...) seront assurés sur le terrain, en arrière du bâtiment sur les parcelles N n°947 ou 898.



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).



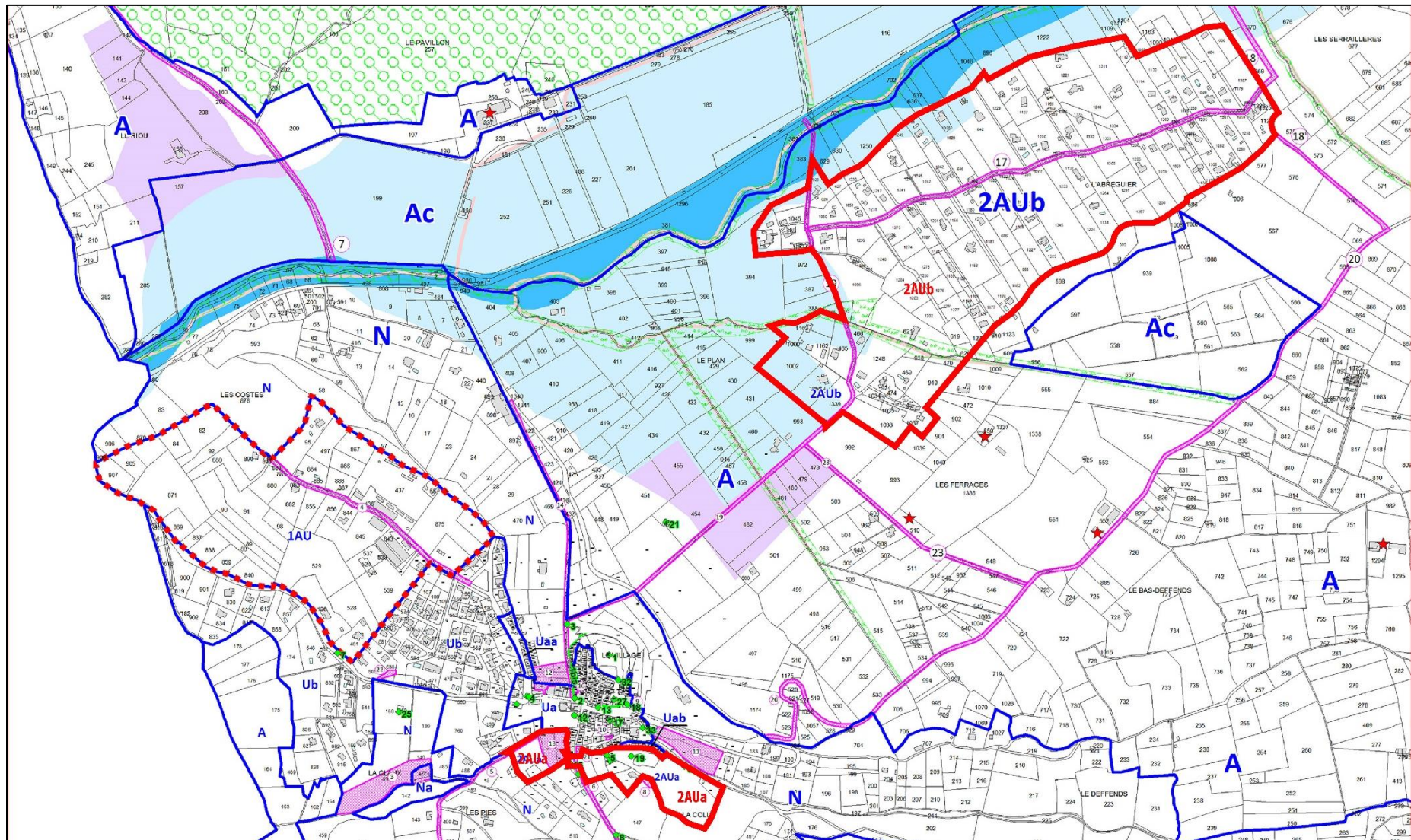
Ce projet s'inscrit dans un esprit de « slow tourisme », qui s'appuie sur 4 piliers principaux :

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.

Annexe 3 : Localisation des zones 2AU



Annexe 4 : Périmètres Natura 2000 et ZNIEFF sur zonage PLU

