



AMPUS

# PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNE D'AMPUS

NOTICE DE PRÉSENTATION  
MODIFICATION N°1 DU PLU

PLU APPROUVÉ LE  
MODIFICATION N°1 PRESCRITE LE

25.07.2017  
10.04.2018



29 octobre 2018

<b>PRÉAMBULE .....</b>	<b>3</b>
1. OUVERTURE A L'URBANISATION DE LA ZONE 2AUA .....	4
2. LA MISE EN COHÉRENCE DE LA ZONE UC (VAL CLARET) AVEC L'OAP N°4.....	18
3. LA RÉCTIFICATION DES ERREURS MATÉRIELLES .....	22
4. LA PRISE EN COMPTE DES ÉLÉMENTS IDENTIFIÉS DANS LE RECOURS GRACIEUX DU 26.09.2017 .....	25
5. COMPATIBILITE DES MODIFICATIONS AVEC LES DOCUMENTS D'URBANISME EN VIGUEUR.....	30
6. ANNEXES.....	32

# PRÉAMBULE

Par délibération en date du 10 avril 2018, la commune d'Ampus a prescrit la modification n°1 de son Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 25 juillet 2017. La commune souhaite apporter plusieurs évolutions au document en vigueur, portant sur :

1. L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUa.
2. La modification de l'article 1AU.9 du règlement pour la zone 1AUcr (prise en compte du recours gracieux du 26.09.2017)
3. La mise en cohérence de la zone 1AUd avec l'OAP n°2 (erreur matérielle)
4. La mise en cohérence de la zone UC (Val Claret) avec l'OAP n°4
5. La modification de la zone 1AUa et 1AUb sur le secteur de l'Eglisonne
6. La prise en compte de la Défense Extérieure Contre l'Incendie (prise en compte du recours gracieux du 26.09.2017)
7. La rectification des erreurs matérielles identifiées par la commune suite à l'approbation du PLU
8. La prise en compte des éléments du recours gracieux du 26.09.2017 (cf. annexe 1).

Les adaptations du plan local d'urbanisme envisagées ont conduit la commune à privilégier la procédure de modification compte tenu que ces dernières portent uniquement sur une modification du zonage, du règlement et qu'elles respectent les dispositions des articles L.153-36 à 38 et L.153-40 du Code de l'Urbanisme :

- en ne portant pas atteinte à l'économie générale du document de planification actuellement en vigueur ;
- en ne réduisant pas un espace boisé classé, une zone agricole ou naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des

risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;

- en ne portant pas de graves risques de nuisance.

La présente modification est conforme aux lois d'aménagement et d'urbanisme en vigueur. Elle devra également être compatible avec les objectifs des documents supracommunaux.

Au titre de l'article R.121-16 du Code de l'Urbanisme, la présente modification du PLU ne fait pas l'objet d'une évaluation environnementale, ni d'un examen au cas par cas de l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement.

Le dossier de modification comprend donc :

- La présente notice de présentation ;
- Le rapport de présentation complété
- Le règlement modifié ;
- Le plan de zonage modifié
- Les OAP complétées

Le présent dossier est soumis à enquête publique conformément aux articles L. 153-19, L. 153-21 et 22 du Code de l'Urbanisme. Les avis des personnes publiques associées lui seront annexés.

## 1.OUVERTURE A L'URBANISATION DE LA ZONE 2AUA

---

## A. CONTEXTE

---

Le projet concerne l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUa située quartier de La Glione en zone 1AUf.

L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur répond à un double enjeu :

- Le maintien de l'habitat sur la commune ;
- La prise en compte du Risque Feu de Forêt au sein de l'enveloppe urbaine.

Plusieurs critères dans le rapport de présentation du PLU approuvé sont retenus pour classer un secteur en zone 1AUf :

- La zone 1AUf (ancienne 2AUa) à vocation d'habitat va permettre de répondre aux orientations du PADD en matière d'ambition démographique, avec des réserves foncières à long terme, de « finir » l'urbanisation du quartier de la Glione.
- Le classement en « urbanisation future à court et moyen terme » (1AU) est justifié ici par la capacité des réseaux à accueillir des constructions supplémentaires, et la nécessité d'avoir des opérations globales, qui s'intégreront au mieux dans le tissu urbain actuel et futur.
- En 2AUa (Glione), les réseaux doivent être acheminés sur le secteur qui par ailleurs doit être désenclavé par la réalisation d'une voirie interne. La commune a aujourd'hui fait réaliser les travaux nécessaires à l'ouverture à l'urbanisation du site. Toutefois et compte-tenu des conditions d'urbanisation sous formes d'opération d'ensemble la zone sera classée en zone 1AU (zone d'urbanisation future « ouverte »).

Par ailleurs, ce secteur répond aux objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durable à plusieurs niveaux :

Permettre une extension mesurée et maîtrisée de l'enveloppe urbaine et optimiser le potentiel foncier

- Prendre en compte les risques naturels dans l'aménagement : risques feu de forêt et mouvements de terrain en particulier

### Situation du secteur d'étude

Le secteur faisant l'objet de la modification se au sein de l'enveloppe urbaine actuelle du village, au cœur du quartier de La Glione, entre le rue Neuve et l'Avenue Paul Emmanuel Victor.

### Occupation du sol, paysages et environnement

Le secteur d'étude de la Glione se compose d'une seule entité, caractérisée par un espace boisé mais non aménagé.

Le canal de Fontigon, busé, longe le périmètre du site au Sud.

D'un point de vue environnemental, le secteur d'étude n'est pas inclus dans un périmètre d'inventaire ou de protection réglementaire. Au regard de l'évaluation environnementale réalisée dans le cadre de la révision générale du POS en PLU approuvé le 25.07.2018, ce secteur ne présente pas d'enjeux majeurs au regard de la biodiversité.

Ce secteur est bordé par deux zones urbaines :

- zone UC : zone urbaine périphérique principalement dédiée à l'habitat, à plus faible densité, où prédominent les maisons individuelles
- Zone N : zone naturelle au Sud



### Accessibilité du site

Le site est desservi par la RD2051. La route est nommée Rue Neuve et mène jusqu'au noyau villageois, situé à l'Est du site, depuis l'entrée Ouest du village.

### Desserte par les réseaux

#### Eau potable

La zone est actuellement raccordée au réseau d'eau potable. Le réseau est géré par la Société d'Equipements et d'Entretien des Réseaux communaux.

La commune a fait réaliser en 2009 un schéma directeur d'eau potable dans lequel un prévisionnel de travaux a été identifié afin de garantir une meilleure sécurité et un meilleur rendement de la ressource en eau sur le territoire.

#### Assainissement

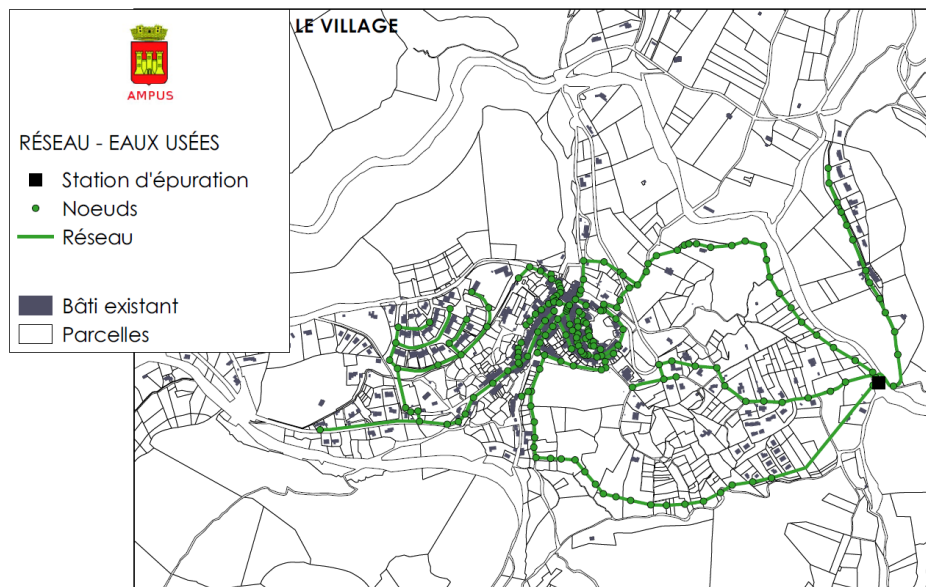
Le village dispose d'une Station d'Épuration avec une capacité actuelle de 1 500 eq/hab.

Ampus dispose d'un schéma directeur d'assainissement en cours d'élaboration.

La commune est en train de faire réaliser des travaux de développement du réseau d'assainissement permettant de desservir la zone 2AUa et justifiant son ouverture à l'urbanisation. Le nouveau tronçon du réseau sera opérationnel en 2018.

#### Eaux pluviales

La zone d'étude ne dispose pas actuellement d'un système de collecte des eaux pluviales. En l'état, la légère pente jusqu'au canal de Fontigon (busé), et l'absence d'imperméabilisation des sols permettent une évacuation naturelle des eaux pluviales par infiltration à travers les sols ou gravitairement jusqu'au cours d'eau.



## Situation des terrains au regard des risques naturels et technologiques

### Risque inondation

Un Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) a été prescrit sur la Nartuby en 2010, suite aux inondations de juin 2010, pour 13 communes de la Dracénie. Il n'y a pas de PPRI défini spécifiquement pour la commune d'Ampus, Néanmoins, le PPRI de la commune voisine de Châteaudouble impacte le territoire d'Ampus en sa limite est le long de la rive droite de la Nartuby.

Deux hameaux sont plus particulièrement concernés par le PPRI : le hameau de Rebouillon et le hameau du Clos (voir zoom page suivante).

Le secteur de La Glione faisant l'objet de l'ouverture à l'urbanisation n'est pas soumis à un risque inondation au regard de l'analyse de l'Atlas des Zones Inondables, de sa situation géographique par rapport aux cours d'eau et de sa topographie.

### **Risque feu de forêt**

Avec plus de 85% de son territoire classé en espace naturel boisé, la commune d'Ampus est soumise à un risque feux de forêt important.

Le secteur aujourd'hui boisé, présente un risque important pour les constructions alentours.

### **Risque lié au phénomène de retrait gonflement des argiles**

La commune est concernée par un risque mouvement de terrain lié à l'aléa retrait-gonflement des argiles.

L'aléa se caractérise par des phénomènes de retrait et gonflement de certaines formations géologiques argileuses affleurantes provoquant des tassements différentiels qui se manifestent par des désordres sur le bâti.

Même si les zones concernées par l'aléa n'ont pas vocation à être rendues inconstructibles pour ce motif, des dispositions constructives et de gestion sont à intégrer pour assurer la sécurité d'un bien nouveau ou l'intégrité d'un bien existant.

Il n'existe pas de Plan de Prévention des Risques Mouvement de terrain sur la commune.

### **Risque sismique**

Les terrains concernés par la modification, au même titre que l'ensemble du territoire communal d'Ampus, se situent en zone de sismicité 3 (zone à sismicité modérée, sur une échelle de 1 à 5).

Les nouvelles règles de classification et de construction parasismique sont définies en application de l'article R.563-5 du code de l'environnement.

Selon le décret du 22 octobre 2010, les bâtiments sont classés suivant 4 catégories d'importance différentes :

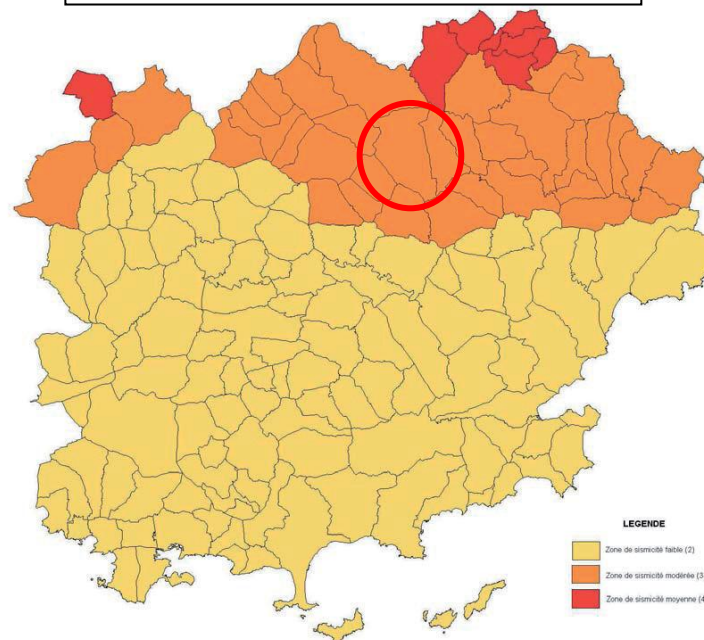
Catégorie I : bâtiments dont la défaillance ne présente qu'un risque minime pour les personnes ou l'activité économique

Catégorie II : bâtiments dont la défaillance présente un risque moyen pour les personnes

Catégorie III : bâtiments dont la défaillance présente un risque élevé pour les personnes ou en raison de l'importance socio-économique de ceux-ci.

Catégorie IV : bâtiments dont le fonctionnement est primordial pour la sécurité civile, la défense ou le maintien de l'ordre.

### **ALÉA SISMICITÉ DANS LE VAR**





## B. COMPATIBILITÉ DU PROJET D'URBANISATION AVEC LES ORIENTATIONS DU PADD

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUa de la Glione s'inscrit pleinement dans les orientations du PADD et ne porte pas atteinte à l'économie générale du document de planification actuellement en vigueur.

L'urbanisation maîtrisée de la zone 2AUa devenant 1AUf de la Glione est déclinée dans l'axe 1 du PADD. C'est une zone destinée au développement de l'urbanisation en continuité de l'urbanisation existante permettant d'optimiser le potentiel foncier au sein de l'enveloppe urbaine.

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone s'accompagne de l'élaboration d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

### AXE 1. PERMETTRE UN DÉVELOPPEMENT URBAIN MAÎTRISÉ

## 3. Favoriser une consommation économe de l'espace

La commune est soumise à la loi Montagne qui impose un développement urbain en continuité de l'existant, sans coupure physique.

L'enjeu est de travailler sur le développement de l'habitat dans une logique de continuité des formes urbaine existantes.

Au-delà du choix des sites dans l'enveloppe urbaine de la commune, un certain resserrement de l'urbanisation est indispensable afin de préserver les espaces naturels et agricoles de la commune et d'optimiser le développement du village. Ainsi, la commune souhaite étendre de façon cohérente et maîtrisée les quartiers d'habitat, notamment sur les franges.

**La consommation foncière globale sera de l'ordre de 20 ha sur la commune. Sur les dix dernières années, la consommation foncière a été de l'ordre de 30 ha.**

### 1. Permettre une extension mesurée et maîtrisée de l'enveloppe urbaine.

Trois secteurs d'extension urbaine sont identifiés sur Ampus, situés en continuité du village :

- Au Nord, entre l'Eglisonne et les gorges de Nartuby d'Ampus
- Au Sud-est, aux Cantalus et au Val Claret. Ce secteur est composé de deux entités physiques distinctes.
- À l'Ouest du village, en entrée de ville. Ce secteur sera à vocation économique

Le secteur situé au quartier Le Fer était identifié comme une zone NA au POS, dont la vocation était l'extension de l'enveloppe urbaine. La commune souhaite conserver la vocation de ce secteur. L'extension sud-est du village devra se faire dans un souci de préservation du cadre paysager. En effet, le secteur concerné se situe en limite de l'espace naturel formant le socle paysager du village perché.

Ces trois secteurs ont vocation à accueillir 60% de la croissance urbaine. Compte tenu de la superficie des secteurs d'extension urbaine situés au Nord et au Sud-Est du village et de leurs sensibilités technique, environnementale et paysagère, ils feront l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) urbaine afin d'encadrer leur développement urbain futur.

**Concernant le domaine de Saint-Pierre de Tourtour situé à l'Ouest d'Ampus (à cheval sur Ampus et Tourtour), le long de la RD51, l'objectif est de terminer l'urbanisation du secteur situé sur Ampus, dans un périmètre révisé avec une densité similaire à celle du domaine de Saint-Pierre de Tourtour.**

### 2. Optimiser le potentiel foncier au sein de l'enveloppe urbaine et permettre une densification mesurée et encadrée des espaces déjà bâtis.

Le principe de densification devra être mesuré et adapté à la morphologie urbaine du village d'Ampus.

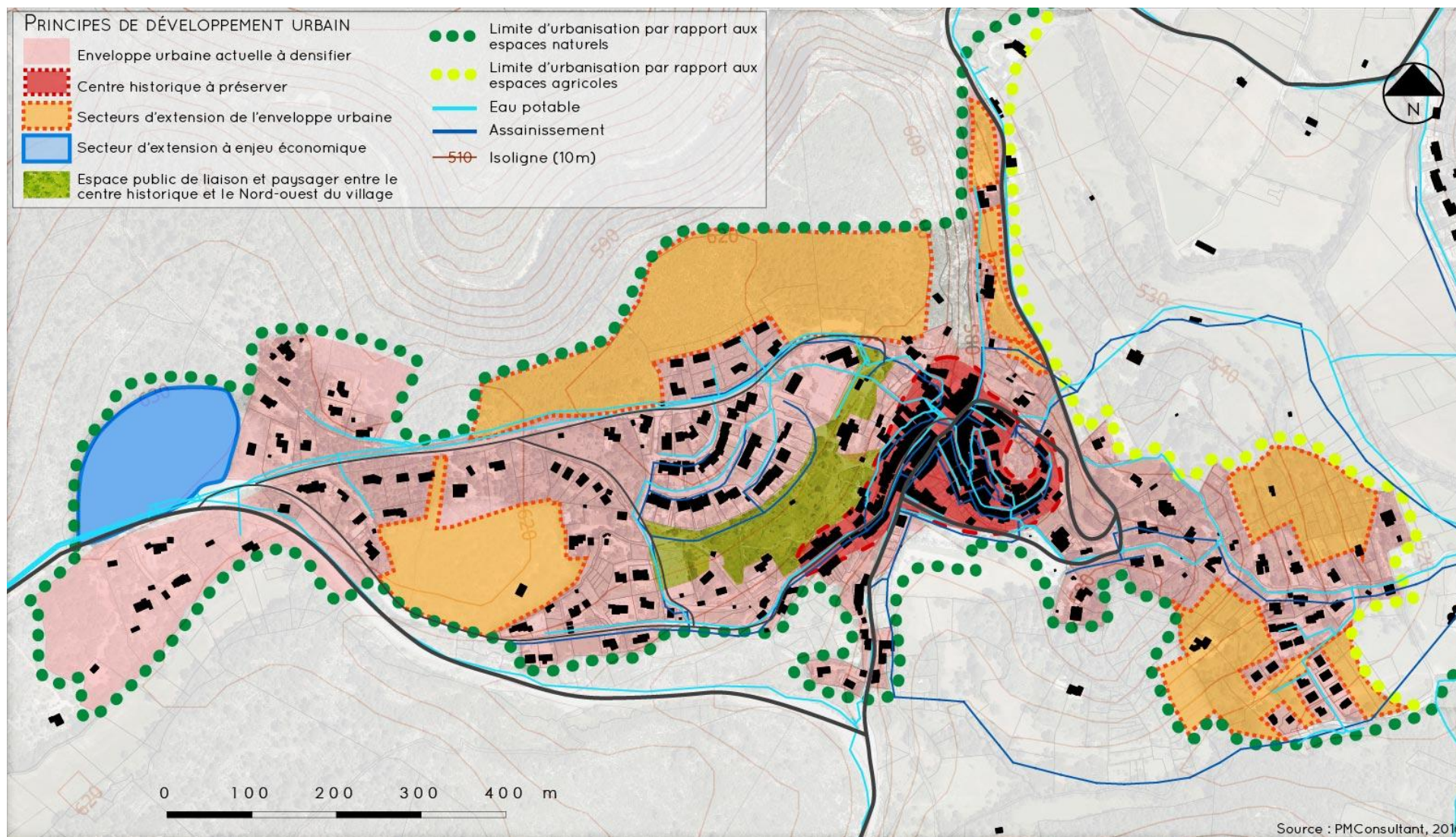
La commune présente encore des dents creuses au sein de sa zone urbaine ainsi que des parcelles déjà construites mais peu bâties, en particulier à l'Ouest du village. Il s'agit là d'un foncier que la commune souhaite mobiliser afin de permettre une densification mesurée de l'enveloppe urbaine, sans porter atteinte au cadre paysager et naturel du village.

### 3. Poursuivre la réhabilitation des logements vacants ou dégradés.

Entre 2007 et 2012, le taux de logements vacants a diminué, passant de 9,8 à 6,4%. Ces réhabilitations sont dus principalement à l'initiative de propriétaires privés.

Néanmoins, on compte toujours un certain nombre de constructions d'aspect dégradé qui pourront faire l'objet d'une réhabilitation ou d'une rénovation.

Le fait de renforcer l'attractivité touristique et résidentielle de la commune servira de moteur à la poursuite de cette évolution, sachant qu'on ne pourra pas aller au-delà d'un seuil se situant entre 3% et 4% des logements encore vacants.



Par ailleurs, l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur permettra une meilleure gestion du risque feu de forêt au sein du village.

Cette zone avait été anciennement identifiée (POS antérieur au PLU en vigueur) par un emplacement réservé pour l'aménagement d'un espace vert. Aucun aménagement n'a été réalisé à ce jour.

Cette dent creuse présente un boisement important et soulève la problématique de gestion des incendies de feux de forêt.

L'aménagement futur permettra à terme de déboiser l'ensemble de la zone et « épaisir » la coupure de feu urbaine.

## AXE 2. PRÉSERVER UN CADRE DE VIE DE QUALITÉ

### 3. Prendre en compte les risques et les nuisances

#### 1. Prendre en compte les risques naturels dans l'aménagement : risques feu de forêt et mouvements de terrain en particulier

La commune d'Ampus est soumise à plusieurs risques, qui seront pris en compte dans le document d'urbanisme.

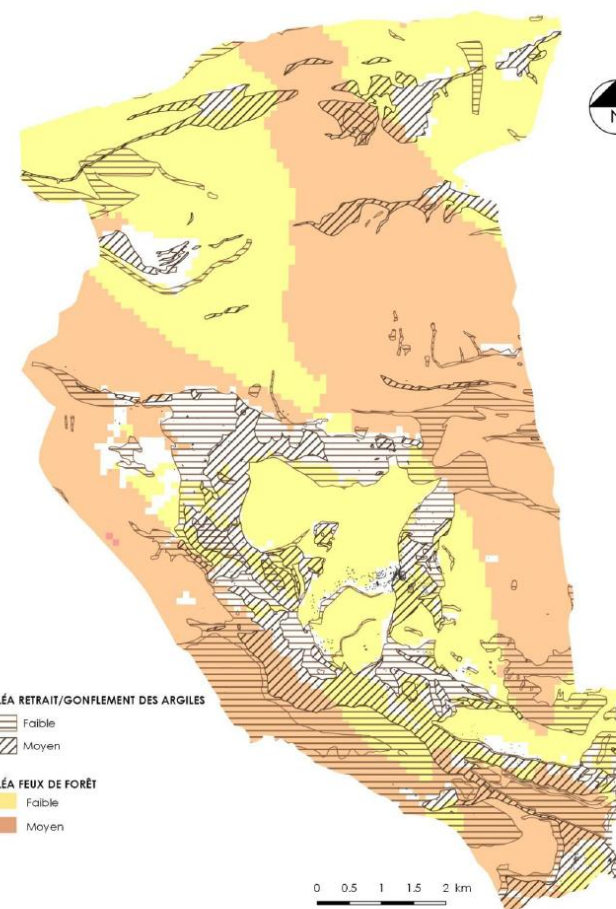
- **Risque incendie** : le territoire communal est couvert à 85 % de boisement et de garrigues, qui se trouvent ainsi en zone sensible au risque feu de forêt, qui se trouvent ainsi en zone sensible au risque feu de forêt (aléa faible à moyen). La limitation de l'aménagement des zones à risque, le maintien de coupures de feu grâce au pastoralisme, ainsi que la mise en place d'un réseau de défense incendies adapté constituent des leviers d'action du PLU pour maîtriser le risque.

Le débroussaillage obligatoire des bois, forêts et landes, à proximité des habitations et en fonction du cadre juridique, sera demandé et des mesures concernant l'accès aux zones d'habitat soumises au risque seront prises (emplacements réservés pour élargissement de voie, aire de retournement pour les véhicules de secours...).

- **Risque retrait/gonflement des argiles** : La commune présente de nombreuses zones d'aléa-retrait gonflement des argiles de niveau moyen, pour lesquelles les constructions nécessitent des normes particulières. Cet aléa est à prendre en compte dans l'élaboration du PLU.

#### 2. Assurer une gestion intégrée des eaux pluviales

Le ruissellement des eaux pluviales est susceptible d'engendrer surcharge des réseaux et inondation. La limitation de l'imperméabilisation des sols sur les zones de ruissellement ou la mise en place de systèmes d'infiltration des eaux de pluies permettent de limiter ce ruissellement.



Commune d'Ampus – Projet d'Aménagement et de Développement Durable – PLU approuvé le 25 juillet 2017

Source : Agence MTD, PMConsultant, 2016

20

## C. TRADUCTION RÈGLEMENTAIRE DANS LE PLU MODIFIÉ

Les terrains objets de la présente modification ont été classés en zone 2AUa au PLU approuvé.

La zone 2AUa correspond à l'extension **du quartier de la Glione**, permettant de terminer l'urbanisation de ce secteur avec des maisons individuelles en majorité. Compte tenu de la position stratégique de ce quartier, pour le moment insuffisamment équipé, le développement de l'urbanisation sera subordonné à des études préalables et à une ou plusieurs opérations d'ensemble.

### 1. Un projet retranscrit dans une Orientation d'Aménagement et de Programmation

Pour que la zone 1AUf puisse encadrer les constructions (nombre de logements minimal par îlots, caractéristiques techniques des cheminements piétons, les points d'accès et de desserte des lots...), une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) est nécessaire.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont définies par les dispositions de **l'article L. 151-6 et L. 151-7 du code de l'urbanisme** :

« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
- Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de constructions ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

- Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et la réalisation des équipements correspondants ;
  - Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
  - Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
  - Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36. »
- **Création d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) :**

L'OAP est intégrée à la pièce « Orientations d'Aménagement et de Programmation » jointe au dossier du PLU.

Le Code de l'Urbanisme rend obligatoire la réalisation d'une OAP sur pour l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU. La réalisation d'une OAP est nécessaire pour permettre un aménagement raisonné et économe de ce secteur et enfin assurer son intégration paysagère.

L'OAP du site de la Glione contient les principes d'aménagement ainsi qu'un schéma d'aménagement.

La programmation y est inscrite et détaille la superficie de la zone ainsi que la programmation minimale.

- **Description de la zone**

Le site de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation correspond au secteur de la Glione défini dans l'OAP n°1 (actuellement d'un espace boisé entouré d'habitations).

Ce site fait l'objet d'une ouverture à l'urbanisation dans la présente Orientation d'Aménagement et de Programmation. Cette ouverture était conditionnée par la réalisation des réseaux nécessaires pour l'urbanisation à savoir l'acheminement du réseau d'assainissement collectif à proximité immédiate du site. La commune a réalisé les travaux nécessaires sur la route communale (rue Neuve). Le réseau est rendu opérationnel courant 2018.

L'urbanisation étant toutefois conditionnée par la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'ensemble et la réalisation des aménagements nécessaires au fonctionnement global de la zone (réseaux internes, voiries, etc.), ce secteur sera classée en zone 1AU, soit à urbaniser sur le court à moyen terme.

- **Principaux enjeux**

Aujourd'hui la commune d'Ampus souhaite accroître sa capacité d'accueil de façon équilibrée sur son territoire, et projette ainsi d'étendre le village au Nord.

Plusieurs objectifs sont ainsi poursuivis :

- *Développer et diversifier l'habitat* : un des enjeux consiste en la création d'une offre diversifiée, avec une densité intermédiaire, correspondant à celle des extensions récentes.
- *Prendre en compte les risques* : l'un des objectifs recherchés au travers de l'ouverture à l'urbanisation est de terminer la forme urbaine au sein de village qui permettra de limiter le risque d'incendie de forêt en plein cœur du village.
- *Prendre en compte la qualité architecturale et urbaine globale* : il s'agit de préserver la forme urbaine globale du village et de s'insérer dans le trame urbaine existante.

- **Principes d'aménagement et de programmation**

Les principes d'aménagement tournent autour de quatre grandes orientations :

- l'urbanisation de la dent creuse située à la Glione, en continuité avec le quartier et sa trame bâtie,
- l'intégration au site avec un principe d'adaptation des aménagements au terrain naturel et l'importance de l'aménagement paysager,

Le secteur fait l'objet d'une urbanisation à vocation résidentielle (L'Eglisonne et la Glione).

## **2.1. La composition urbaine et les principes d'urbanisation**

### **2.1.1. La composition urbaine générale du quartier résidentiel**

Le quartier de la Glione, situé à l'Ouest de l'Eglisonne est un secteur résidentiel composé d'habitat individuel pur. Il se caractérise par un espace non urbanisé de 2,3 ha encerclé par les habitations. Cet espace est identifié comme extension du village. Il présente un dénivelé d'une dizaine de mètres mais ne représente pas une contrainte importante.

Ce quartier présente l'avantage d'être à proximité du village, de ses équipements et commerces, et constituent des secteurs d'urbanisation à conforter.

Afin d'assurer une trame urbaine cohérente avec les quartiers existants, l'urbanisation de ce secteur devra respecter des dispositions en terme d'implantation du bâti et de hauteur des bâtiments.

L'implantation du bâti se fera selon les principes suivants :

- l'alignement des constructions selon les courbes de niveau, selon le même principe que les constructions de l'Eglisonne, afin de s'adapter à la topographie du site.
- les constructions ne devront pas excéder 7m de haut (hauteur à l'égout).

### **2.1.2. La densité urbaine**

Le potentiel d'urbanisation de la Glione représente environ 2,3ha brut soit 1,7 ha cessible. En appliquant une densité de 15 logements/ha, cela représente un potentiel de 25 logements.

## **2.2. Le maillage viaire**

Pour le secteur d'urbanisation de la Glione, une voie de desserte sera créée, elle permettra de relier l'avenue Paul Émile Victor et la RD2051 (rue Neuve).

Un maillage piéton sera aménagé sur l'ensemble du secteur de l'OAP, afin de faciliter le déplacement des piétons et l'accessibilité aux équipements publics.

Un espace sera réservé aux piétons sur l'avenue Paul Emile Victor. Ce cheminement aura une double vocation :

- la desserte des équipements publics
- la liaison entre le noyau historique, ses circuits touristiques et l'itinéraire de randonnée de Notre Dame de Spéluque.

Un second cheminement piéton prendra naissance depuis l'avenue Paul Emile Victor, puis traversera l'extension de la Glione pour ensuite rejoindre la promenade du canal Fontigon.

### **2.3. La qualité paysagère et environnementale**

La volonté de placer la thématique de l'environnement et la prise en compte de la qualité de vie est au centre de l'aménagement du quartier, et a conduit à accorder de l'importance au respect des caractéristiques paysagères du site et à son grand paysage.

L'urbanisation du secteur devra également respecter le terrain naturel, avec la conservation des espaces boisés à la lisière des gorges, dans le vallon entre l'Eglisonne et la Glione.

La bonne intégration de l'urbanisation dans le paysage nécessite que celle-ci respecte les éléments forts, en particulier les éléments de la trame végétale (alignements d'arbres en bordure de voie, boisements en frange des espaces urbanisés).

### **2.4. La programmation et les conditions d'urbanisation**

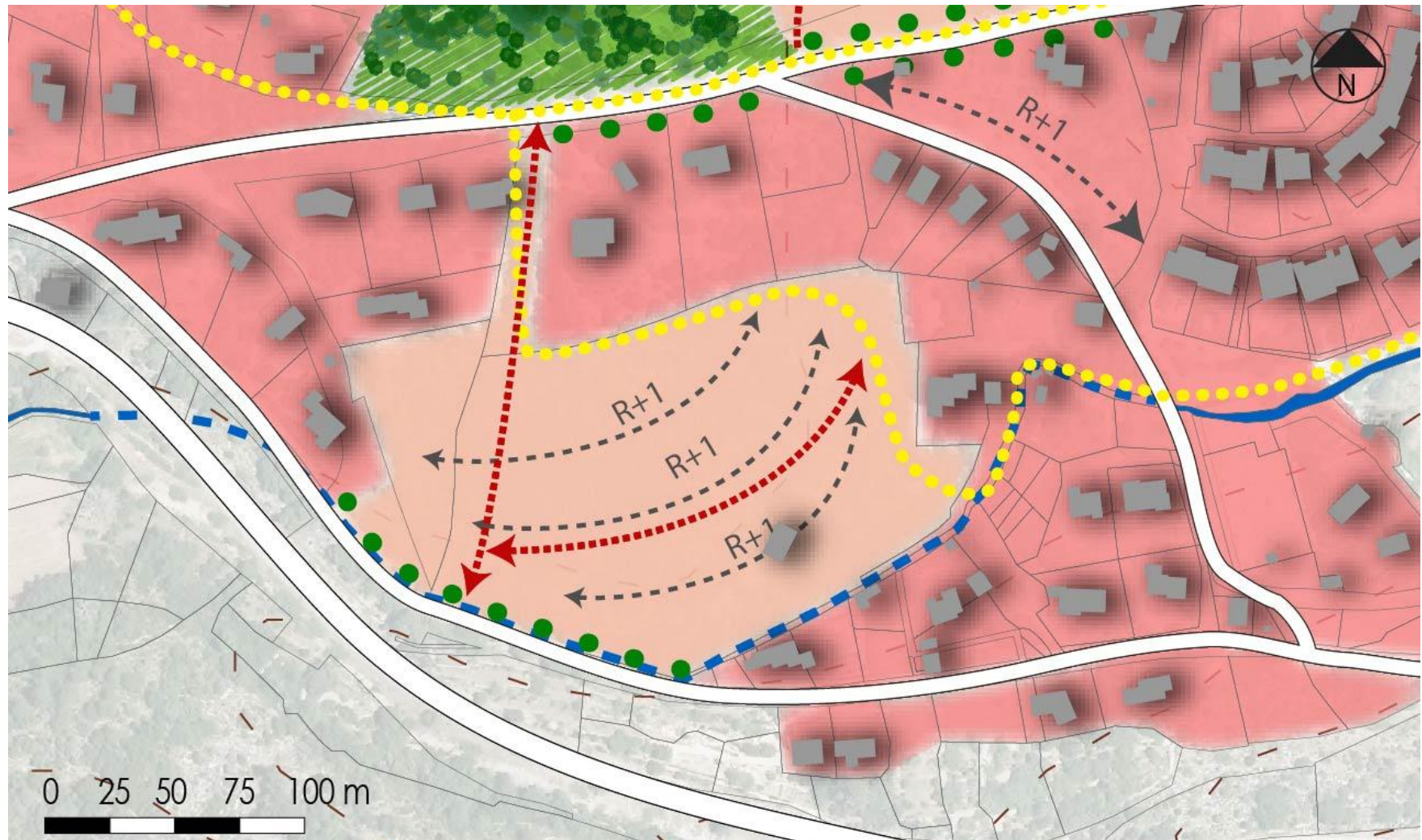
#### **La programmation**

L'urbanisation du secteur de la Glione (zone 1AUf) sera conditionnée par la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'ensemble. La réalisation et l'acheminement des réseaux internes du site (eau, assainissement, voirie, etc.) sera à la charge de l'opérateur public ou privé qui réalisera la/ les opération(s) d'ensemble.

#### **Les réseaux**

La station d'épuration est suffisamment dimensionnée actuellement pour accueillir environ 1 500 nouveaux habitants sur le village. La commune a entamé une phase de réalisation de travaux afin de desservir l'ensemble de l'enveloppe villageoise avec en réseau d'assainissement. Le secteur de la Glione sera desservi pour la fin de l'année 2018.

Il est rappelé qu'il est stipulé que pour chaque opération d'ensemble, le pétitionnaire (aménageur public ou privé) aura à sa charge technique et financière la réalisation du réseau de défense incendie, adapté à chaque demande. Il est rappelé que pour les projets de moins de 500m<sup>2</sup> de surface de plancher (SDP), un poste incendie (PI) de 30m<sup>3</sup>, sur 2 heures est nécessaires, et que pour les projets entre 500 et 1000 m<sup>2</sup> de SDP, le débit est porté à 60m<sup>3</sup>.



COMPOSITION URBAINE

- Habitat individuel existant
- Habitat individuel futur
- Bâti existant

PRINCIPE D'URBANISATION

- Alignement des constructions
- R+1 Hauteur maximale des constructions

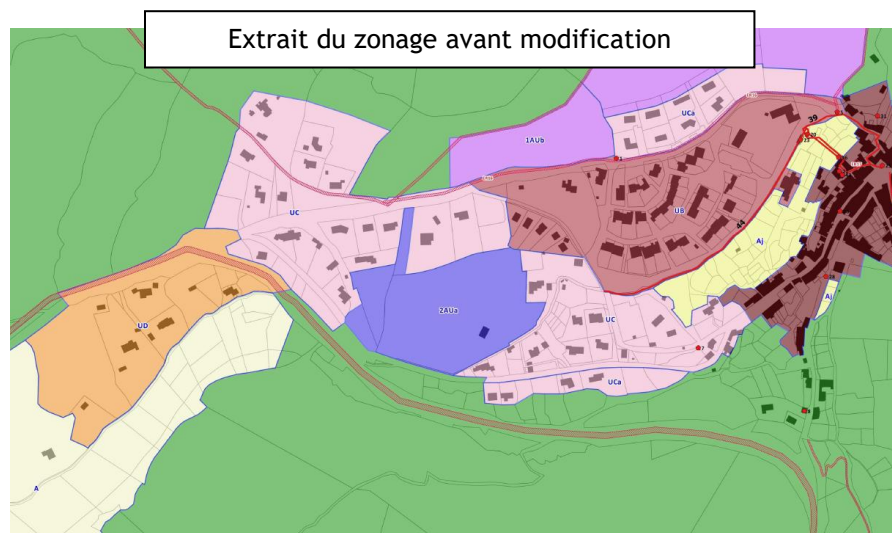
PAYSAGE

- Canal de Fontigon busé
- Principe d'alignement d'arbres

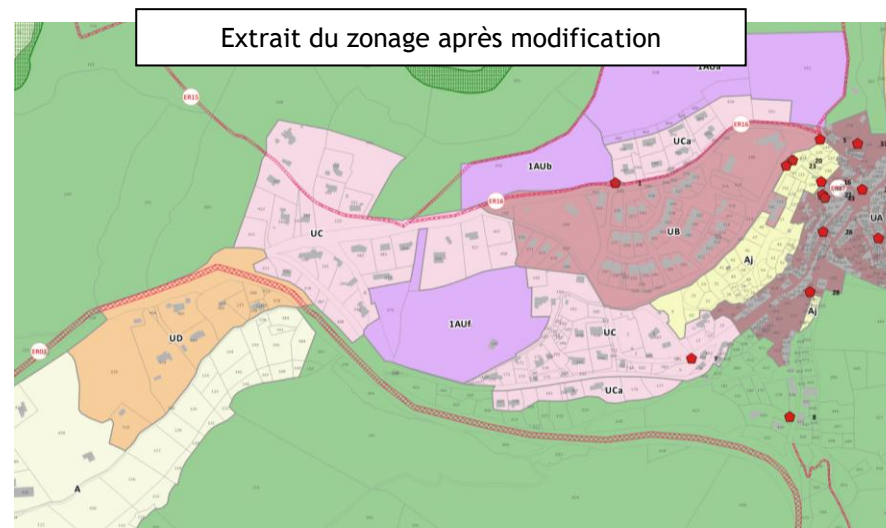
ACCESSIBILITÉ ET DÉPLACEMENT

- Voie existante
- Desserte à créer - tracé de principe
- Liaison douce à renforcer

## 2. Modification du zonage



Les modifications apportées au plan de zonage du PLU consistent à reclasser la zone naturelle 2AUa en zone urbanisée 1AUf. La mise en œuvre de la modification nécessite celle du zonage et du règlement.





### 3. Modification du règlement

Le règlement de la zone 1AU a été modifié afin de tenir compte de l'intégration de la zone 1AUf et de la suppression de la zone 2AUa dans le règlement.

Le règlement est joint en annexe. Les modifications apportées sont inscrites en rouge.

### D. INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

---

La zone 2AUa dans le cadre de la révision générale du POS en PLU a fait l'objet d'une évaluation environnementale (page 129 du tome 2 du rapport de présentation) qui a permis de mettre en évidence les enjeux environnementaux du site.

Celui-ci ne présente pas d'enjeux forts et son urbanisation aura donc une incidence négligeable en terme d'impact sur la biodiversité ou le paysage.

Toutefois, l'urbanisation future de ce site aura un impact positif quant à la gestion du risque qui sera renforcée par le déboisement nécessaire à l'aménagement de la zone 1AUf.

## 2.LA MISE EN COHÉRENCE DE LA ZONE UC (VAL CLARET) AVEC L'OAP N° 4

---

## A. CONTEXTE

---

Le projet concerne la modification d'une partie de la zone UC située au quartier du Claret, au sud-est du village..

La zone UC est une zone urbaine périphérique principalement dédiée à l'habitat, à plus faible densité, où prédominent les maisons individuelles. Son urbanisation ne nécessite pas de conditions particulières compte-tenu de la présence des réseaux nécessaires à toute urbanisation (eau potable assainissement, électricité, télécommunications, défense incendie, etc.).

Elle était anciennement classée en zone NA dans l'ancien document d'urbanisme (POS approuvé en 2001).

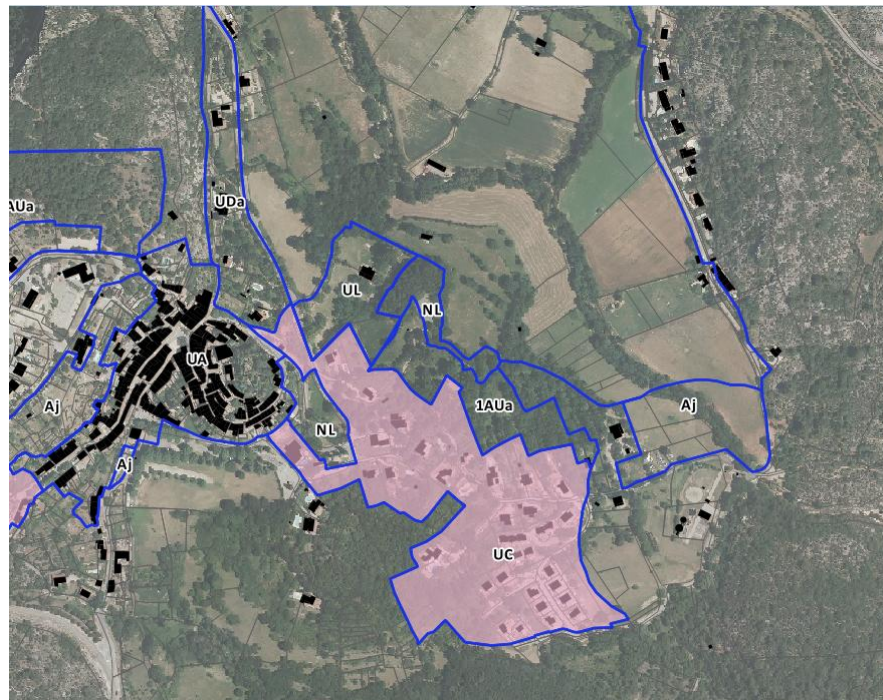
Toutefois, l'ensemble de la zone n'est pas desservi et nécessite notamment une mise à niveau des réseaux (voirie, eau potable etc.) pour quatre parcelles situées à l'Ouest du secteur.

De ce fait, ces parcelles nécessitent un reclassement en zone AU ouverte du fait de leur « enclavement ».

Ainsi une zone 1AUg est créée dans la présente modification et est reportée sur le plan de zonage et le règlement.

Par ailleurs, la rédaction de l'OAP n°4 présente une incohérence avec le règlement de la zone UC.

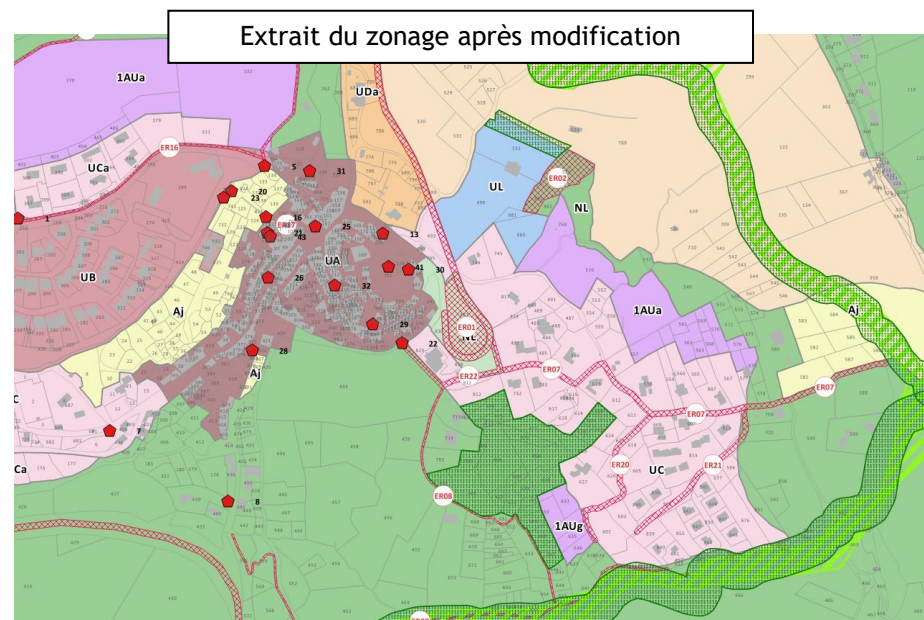
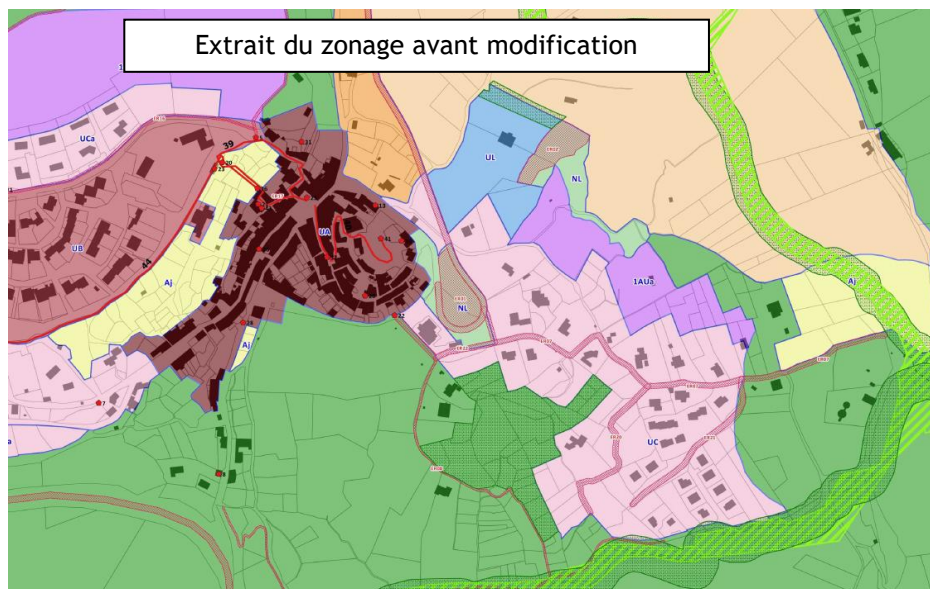
La zone UC est un secteur à vocation d'habitat dans lequel les constructions peuvent être réalisées de manière individuelles. Or, l'OAP impose les constructions sous formes d'opérations d'ensemble. Il s'agit là d'une erreur de rédaction, la ou les opérations d'ensemble sont imposées pour les constructions de la zone 1AUa (Les Cantalus), uniquement, tel que cela est indiqué dans le règlement du PLU d'Ampus.



## B. TRADUCTION RÈGLEMENTAIRE DANS LE PLU

Les terrains objets de la présente modification sont classés en zone UC au PLU en vigueur.

### 1. Modification du zonage



Les modifications apportées au plan de zonage du PLU consistent à rebasculer une partie du secteur UC non desservi en zone 1AUG. La mise en œuvre de la modification nécessite celle du zonage et du règlement.

## 2. Modification du règlement

Le règlement de la zone 1AU a été modifié afin de tenir compte de l'intégration de la zone 1AUg.

Le règlement est joint en annexe. Les modifications apportées sont inscrites en rouge.

La rédaction de l'OAP n°4 a été reprise afin d'assurer la cohérence entre le règlement des zones UC, 1AUa et 1AUg, et les principes de programmation indiqués dans l'OAP.

### 3.LA RÉCTIFICATION DES ERREURS MATÉRIELLES

---

## A. CONTEXTE

Les modifications qui suivent ont pour objet la rectification des erreurs matérielles. Elles correspondent aux erreurs identifiées par la commune à la suite de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme d'Ampus. La rectification de ces erreurs consiste de manière générale à reprendre la rédaction de certains éléments des différentes pièces réglementaires du PLU afin d'assurer la cohérence entre celles-ci. Ces modifications ne sont pas de nature à remettre en cause l'économie générale du Plan Local d'Urbanisme.

Erreur répertoriée	Correction apportée	Document modifié
Elément de patrimoine à préserver n°8 : mauvaise référence cadastrale	Modification de la référence cadastrale : N 414 au lieu de I 439	« Pièce 5 – Prescriptions spéciales » modifiée à la page 8
Article 11 des zones A et N : les dispositions applicables aux clôtures rendent impossibles l'installation de portail	Modification des articles A.11 et N.11	Pièce 3 : Règlement p 77 et p 86
Article 9 des zones UB, UC et UD : le Coefficient d'Emprise au Sol défini dans cet article rend impossible l'extension des constructions déjà existantes légalement avant le PLU et dépassant déjà le CES défini.	Complément apporté à l'article 9 des zones UB ; UC et UD du règlement	Pièce 3 : Règlement p 26 ,p 34 et p 42.
Mise en cohérence de la zone 1AUd avec l'OAP n°2	Modification de l'OAP n°2 autorisant l'urbanisation avec mise en place d'un assainissement non collectif sous réserve de	Pièce 2.b. : Orientations d'Aménagement et de Programmation, p 14
Légende de l'OAP n°2 incohérente avec le schéma de principe	Mise en cohérence de la légende avec le schéma	Pièce 2.b. : Orientations d'Aménagement et de Programmation, p 15
Pagination erronée dans le sommaire de la pièce 2.b. Orientations d'Aménagement et de Programmation	Mise à jour du sommaire	Pièce 2.b. : Orientations d'Aménagement et de Programmation, p 2
Erreur de dénomination concernant l'étude paysagère énoncée dans la page 5 des prescriptions spéciales (pièce 5).	Concernant l'étude paysagère, il s'agit d'une erreur de terme. Aucune étude paysagère n'a été réalisée et commandée par la commune. Le repérage des éléments de patrimoine a été réalisé par analyse paysagère du territoire (visite sur site) et connaissance des élus.	Pièce 5 : Prescriptions spéciales, p 5
Mention d'une délibération pour les panneaux photovoltaïques sur les toitures, zone UC – article 11	Suppression de la mention et de l'interdiction en zone UCa.	Pièce 3 : Règlement, p 34
Absence d'interdiction du changement de destination des commerces situés en rez-de-chaussée, en habitation, en zone UA	Ajout de l'interdiction dans l'article UA.1	Pièce 3 : Règlement, p 13

Incohérence entre article 1AUc et l'OAP n°2	Mise en cohérence des deux documents dans l'article 1AU.7	Pièce 3 : Règlement, p 57
Article N.11 recul des portail à 8 mètres	Suppression de la mention	Pièce 3 : Règlement, p 87
Lexique « exploitation agricole »	Complément de la définition selon suggestion de rédaction du règlement de la zone A des PLU (Malette du foncier agricole – Chambre d'Agriculture du Var)	Pièce 3 : Règlement, p 93
Absence de distance dans l'OAP n°6, p45 (entre .. et .. mètres)	Ajout des distances entre les constructions (entre 30 et 50 mètres)	Pièce 2.b. : Orientations d'Aménagement et de Programmation, p 45
Erreur de référencement cadastral pour certaines prescriptions spéciales	Modification des références cadastrales n°3 : I268 au lieu de I272 n°16 : N823 au lieu de N124 n°19 : N854 au lieu de N512 n°20 : N821 au lieu de N820 n°21 : N112 au lieu de N728 n°23 : N119 au lieu de 882 n°30 : N182 au lieu de N178 n°33 : D405 + L173 n°43 : N113	« Pièce 5 – Prescriptions spéciales » modifiée



## 4.LA PRISE EN COMPTE DES ÉLÉMENTS IDENTIFIÉS DANS LE RECOURS GRACIEUX DU 26.09.2017

---

## A. CONTEXTE

Le PLU d'Ampus a fait l'objet d'un recours gracieux contre la délibération du 25.07.2017 portant approbation du PLU, en date du 26 septembre 2017 (cf. annexe 2). En réponse à ce recours, la commune a donc décidé d'engager la modification n°1 de son PLU intégrant les éléments précédemment modifiés et la prise en compte des éléments à modifier au regard des demandes des services de l'Etat.

Ces modifications sont détaillées dans le tableau ci-après.

Demande émise	Modification apportée	Document modifié
Prise en compte du SRCAE	Un paragraphe a été ajouté en ce sens dans le rapport de présentation afin d'explicitier la prise en compte du schéma dans le PLU.	Pièce 1 – Rapport de présentation – Tome 2 : p 14
Compatibilité avec le SDAGE	<p>concernant la réglementation des marges de recul par rapport aux cours d'eau, vallons, canaux, etc., le SDAGE Rhône-Méditerranée ne définit pas de dispositions réglementaires à appliquer dans les règlements des documents d'urbanisme, il en est de même pour le SAGE Verdon.</p> <p>Les dispositions réglementaires définies dans l'article 10 des dispositions générales du règlement du PLU d'Ampus sont une reprise du règlement du PPRI de Châteaudouble (page 8) qu'il avait été demandé de reprendre par les services de l'Etat.</p> <p>Afin d'éviter toute incompréhension, les dispositions concernant le recul par rapport aux canaux et vallons dans l'article 6 des zones du PLU a été supprimé.</p>	Pièce 3 : Règlement – suppression de toutes notions portant sur les canaux et vallons ont été supprimées dans les articles 6 des dispositions appliquées aux zones du PLU.
Compatibilité avec le PGRI a complété et explicité	Un complément a été apporté dans le rapport de présentation du PLU dans la thématique « Risques » de l'Etat Initial de l'environnement ainsi que dans le tome 2 du rapport afin d'explicitier l'articulation du PLU avec le plan.	Pièce 1 – Rapport de présentation – Tome 1 : p 129 Pièce 1 – Rapport de présentation – Tome 2 : p 12
Prise en compte de la servitude du site inscrit « village et ses abords »	Concernant la servitude de site inscrit « le village et ses abords », sa prise en compte sera mieux explicitée dans le rapport de présentation. Le	Pièce 1 – Rapport de présentation – Tome 2 : p 122

	<p>secteur des Cantalus et du quartier Le Fer constituent un socle paysager à l'Est du village que la commune a souhaité préserver au mieux au travers son projet de PLU. Cette préservation se traduit règlementairement de la manière suivante, depuis la route de Châteaudouble vers le village :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Au premier plan : une zone Ap, c'est-à-dire une zone agricole paysagère dont la vocation est de permettre l'exploitation agricole tout en interdisant la construction de tout bâtiment nécessaire à l'activité afin de préserver au mieux le point de vue depuis l'Est vers le village.</li> <li>• Au second plan : une zone UL et une zone 1AUa, à vocations respectives de loisirs et d'habitat. Ces deux zones urbaines sont situées dans ce que l'on peut définir comme le socle paysager Est du village. De ce fait, ces secteurs présentent des dispositions règlementaires</li> </ul>	
Références éronnées au code forestier à l'article 7 des dispositions générales du règlement du PLU	Correction des références : art. L.341-1 à L.341-10 et R.341-1 à R.341-3	Pièce 3 : Règlement, p 8
Application d'un coefficient de mixité sociale sur la zone 1AUb en cohérence avec l'orientation 2.2 de l'axe 1 du PADD « <i>Diversifier le parc de logements</i> ».	Dans le cadre de la mixité sociale souhaitée, il sera intégré dans le règlement, dans la zone 1AUb, un coefficient de mixité sociale, imposant lors de la réalisation d'opérations d'ensemble, un pourcentage de 10% de logements locatifs sociaux.	Pièce 3 : Règlement, p 56
Modification de l'article 1AU.9 pour la zone 1AUcr afin de mieux prendre en compte le risque de glissement de terrain	Modification du Coefficient d'Emprise au Sol (CES) passant de 20 à 15%. Cette modification ne porte pas atteinte sur le nombre de constructions possibles mais modification la surface artificialisable des terrains de manière à ne pas aggraver le risque.	Pièce 3 : Règlement, p 59

<p>Prise en compte de Défense Extérieure Contre l'Incendie dans les divers documents et zones concernées (cf. annexe 3)</p>	<p>Le Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI) sera correctement annexé au dossier du PLU.</p> <p>Prise en compte du risque Feu de Forêt et de sa gestion dans l'OAP n°1. Modification des principes de l'OAP en lisière des espaces boisés afin d'intégrer la prise en compte du risque feu de forêt.</p>	<p>Liste des annexes complétées</p> <p>Pièce 2.b. : Orientations d'Aménagement et de Programmation, pages 8 et 9</p>
---	--	--



## 5.COMPATIBILITE DES MODIFICATIONS AVEC LES DOCUMENTS D'URBANISME EN VIGUEUR

---

## **A. EFFET SUR LE PLU APPROUVÉ**

---

Les modifications du Plan Local d'Urbanisme ont pour objet dans un premier temps de permettre l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUa. Dans un deuxième temps, la procédure permet d'apporter des modifications sur les éléments réglementaires à savoir les OAP, le zonage et le règlement afin d'assurer la cohérence de ces trois pièces entre elles. Dans un troisième temps, les modifications apportées concernent également la rectification des erreurs matérielles répertoriées à la suite de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme, le 25 juillet 2017. Enfin, la présente modification permet d'intégrer les demandes formulées dans le recours gracieux du 26 septembre 2017 pour lequel la commune avait formulé une réponse dans laquelle elle indiquait prendre en compte ces demandes dans une procédure de modification.

Les modifications engagées ne portent pas atteinte à l'économie générale du PLU. Le PADD n'a pas été modifié et les objectifs du projet de la commune, inscrits dans le PLU approuvé le 25 juillet 2017 n'ont pas été modifiés.

## **B. COMPATIBILITÉ AVEC LES LOIS D'AMÉNAGEMENT ET D'URBANISME**

---

Le PLU actuel est compatible avec les lois d'urbanisme en vigueur. S'agissant d'une modification, la compatibilité par rapport aux lois d'aménagement n'est pas remise en cause.

## **C. COMPATIBILITÉ AVEC LES OBJECTIFS SUPRA COMMUNAUX**

---

Ce projet de modification est compatible avec les impératifs supra communaux, notamment les directives du Schéma Régional de Cohérence Écologique de Provence-Alpes-Côte d'Azur adopté le 17 octobre 2014.

## 6.ANNEXES

---



1. **Annexe 1 : Recours gracieux du 26.09.2017**
2. **Annexe 2 : Réponse au recours gracieux du**
3. **Annexe 3 : Compte-rendu réunion du 08.11.2017**