



Commune  
d'AMPUS

Envoyé en préfecture le 28/07/2020

Reçu en préfecture le 28/07/2020

Affiché le 28/07/2020

ID : 083-218300036-20200721-DCM2020\_077-DE



Délibération N°2020-077

## EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL SEANCE DU 21 JUILLET 2020

L'an deux mil vingt, le vingt et un juillet, à 20 heures 30,

Le Conseil Municipal de la Commune d'AMPUS, régulièrement convoqué, s'est réuni en session ordinaire dans la salle Maurice Michel située 61 avenue Paul Emile Victor 83111 AMPUS, sous la présidence de M. Hugues MARTIN, Maire.

Présents : Mmes, MM. Aude ABIME, Alain POILPRÉ, Roland NARDELLI, Roger MALAMAIRE, Nadine MARION, Julie LUCCIONI, Michel MANISCALCO, Virginie MICHEL, Carmen FERNAGUT, Christian CHILLI.

Excusés : Raymond BORIO représenté par Hugues MARTIN,  
Nathalie FORESTIER représentée par Aude ABIME,  
Claire CANDELA représentée par Carmen FERNAGUT.

Absent : Fabien MICHEL.

Il a été procédé à l'élection d'un secrétaire pris dans le sein du conseil : Aude ABIME.

Nombre de membres en exercice : 15  
Pour : 14

Nombre de membres présents : 11  
Contre : 0  
Abstention : 0

Nombre de Suffrages exprimés : 14

### REVISION ALLEGEE N° 1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) IMPLANTATION D'UN PROJET TOURISTIQUE RELEVANT DE LA PROCEDURE D'UNITE TOURISTIQUE NOUVELLE EN ZONE AGRICOLE

Il est exposé :

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L101-1, L101-2 et L153-34.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales.

Vu les dispositions de la loi n° 85-30 du 9 janvier 1985 relative au développement et à la protection de la montagne, dite « Loi Montagne », complétée en décembre 2016 par la loi de modernisation, de développement et de protection des territoires de montagne, dite loi Montagne II.

Vu les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale de la Dracénie approuvé le 12 Décembre 2019.

Vu la délibération du Conseil municipal en date du 25 juillet 2017 approuvant le Plan Local d'Urbanisme.

Vu la délibération du Conseil municipal en date du 01 octobre 2019 approuvant la modification n° 1 du Plan Local d'Urbanisme.

Monsieur le Maire rappelle que le PLU a été approuvé par le Conseil municipal en date du 25 juillet 2017 et a fait l'objet d'une procédure de modification approuvée le 01 octobre 2019.

**Il est exposé que la commune souhaite permettre la réalisation d'un projet touristique en zone agricole du PLU, au sein du domaine des Hauts de Valsegure, situé à l'Ouest du village d'Ampus. L'ensemble du foncier du Domaine des Hauts de Valsegure appartient à un propriétaire privé, trois des quatre ruines présentes sur le site ont déjà été restaurées.**

Les propriétaires souhaitent réaliser un projet touristique à l'emplacement de la ruine du Ruit (dernière ruine non restaurée). Ce projet comprend (1) la sauvegarde du Ruit via sa restauration ; (2) la création de deux bâtiments annexes et synergiques à vocation touristique ; (3) l'aménagement des espaces alentours (équipements de loisirs, aménagements paysagers et aménagements nécessaires au fonctionnement du site tels que les accès, les espaces de stationnement...).

Le projet se découpe en 3 phases distinctes qui s'échelonnent sur plusieurs années :

- La première phase du projet a pour objet la restauration de la bâtisse dite « Le Ruit » et de son annexe (implantation au sein du Ruit restauré d'une épicerie de type relais producteur / épicerie fine et d'un laboratoire culinaire ; implantation dans l'annexe d'un espace dégustation), la création de la route d'accès principale, la création de parkings paysagers et l'aménagement des espaces paysagers alentours.
- La seconde phase vise la création d'une salle polyvalente, attenante à l'annexe du Ruit. Cet espace disposera notamment d'une grande salle de réception et d'exposition, d'un bureau et de sanitaires. De par ses fonctionnalités, elle pourra accueillir des événements culturels, être potentiellement la base technique de festivals de théâtres, ou de projections de films en plein air, mais surtout accueillir des séminaires d'entreprise, des célébrations de mariages et / ou d'anniversaires...
- La troisième phase envisage la création d'un hôtel aux abords des deux éléments déjà construits (le Ruit et la salle polyvalente) complétant ainsi le projet d'unité touristique. Ce nouvel ensemble comportera également des équipements de loisirs (piscine, tennis...).

Afin d'assurer une cohérence maximale entre les différents bâtiments, l'ensemble du projet aura comme clef de voute et élément central le vénérable murier pluri centenaire présent sur site, qui sera protégé, conservé et deviendra l'emblème du domaine. Dès lors, les différents éléments du projet s'articuleront de manière à former autour de cet arbre un cloître, ceci afin de donner à l'ensemble un esthétisme, une originalité et une intégration paysagère remarquable et en adéquation avec les valeurs portées par le projet.

Ce projet touristique, promouvant un tourisme « vert », de promotion de la région provençale et de diffusion de ses traditions culinaires sera un atout indéniable pour la commune, pour ses habitants et qui s'inscrit parfaitement dans la démarche de redynamisation instaurée par l'équipe communale et par la communauté d'agglomération. L'ambitieux projet présenté ci-avant pourrait étendre de manière significative les retombées non seulement monétaires pour la commune, mais aussi avoir un impact positif non négligeable sur sa visibilité et sa réputation dans l'agglomération dracénoise, et notamment sur des critères à haute valeur ajoutée tels que : la qualité de vie, la qualité environnementale, et la promotion de la Provence. Dès lors les impacts positifs de ce projet touristique seront nombreux :

- Offre d'un nouveau lieu de vie, de rencontre et de détente pour la population locale.
- Augmentation de la visibilité, de la réputation et de l'attrait du site et de la commune : externalités positives certaines sur l'image renvoyée par la commune à l'échelle départementale.
- Dynamisation de l'activité communale : externalités positives sur l'attractivité « résidentielle » et « touristique ».

- Ouverture d'un nouveau commerce, ayant également de par son originalité comme finalité d'exporter les produits créés (notamment les plats provençaux à emporter) au-delà des frontières communales.
- A contrario il vise également à faire venir sur le territoire Ampusien des habitants des communes avoisinantes et se positionne donc comme un véritable point d'attrait.
- Offre d'une salle polyvalente aux dimensions remarquables, toute équipée et bien implantée, pouvant servir de support à un nombre conséquent et varié d'événements, potentiellement à destination des habitants de la commune
- Augmentation de la capacité d'accueil du site et donc retombées économiques directes pour la commune tant en matière de fiscalité qu'en retombées indirectes (touristes effectuant des achats dans les commerces de la commune ; potentielles créations d'activités connexes au complexe touristique - cuisiniers privés, wedding planner, animateurs d'événements...).
- Inscription dans une démarche écologique, de promotion des territoires, de circuits courts de soutenabilité à tous les niveaux.
- Augmentation des recettes fiscales de la commune.
- Création directe et indirecte d'emploi.
- Sauvegarde d'un élément patrimonial clef de l'entrée sur le territoire communal par la Route Départementale 49 : Impact visuel important

Dans le cadre du PLU actuel, la réalisation de ce projet, situé en zone agricole, n'est pas permise.

Ce projet touristique d'une surface de plancher supérieure (SDP) à 300 m<sup>2</sup> doit faire l'objet d'une procédure spécifique du fait de sa surface de plancher totale et dans le cadre du respect des dispositions de la Loi Montagne. **Cette procédure est celle de l'Unité Touristique Nouvelle (UTN)**, qui doit désormais être intégrée à la procédure d'évolution (révision allégée) du Plan Local d'Urbanisme.

**Il est proposé de ce fait de créer un zonage spécifique (STECAL - secteur de taille et de capacité d'accueil limitée) au sein de la zone agricole du PLU, permettant la réalisation de ce projet d'Unité Touristique Nouvelle, par le biais d'une révision allégée afin de ne pas être contraint par les délais afférents à la procédure de révision générale du PLU. Les différentes pièces du dossier de PLU seront modifiées et complétées afin d'intégrer ce projet d'Unité Touristique Nouvelle.**

Conformément à l'article L153-34 du Code de l'Urbanisme, lorsque la révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ; une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou est de nature à induire de graves risques de nuisance, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, une révision allégée est envisageable.

**Dans la mesure où cette révision ne porte pas atteinte aux orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU, les modifications envisagées relèvent de la procédure de révision dite « allégée ».**

Il est rappelé que les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU sont notamment de développer et diversifier l'offre en hébergement touristique et d'anticiper les projets touristiques, tout en préservant les paysages naturels et urbains. Le projet touristique du Ruit s'inscrit dans l'axe 3 du PADD « conforter le développement touristique » et figure sur le schéma des principes de développement économique de la commune.

### Extrait du PADD :

#### *« Orientation 3. Anticiper les projets touristiques*

*Il s'agira d'anticiper et d'identifier spatialement le projet touristique portant sur la réhabilitation du bâtiment du Ruit, situé sur le domaine des Hauts de Valségure et s'insérant dans un projet touristique global et déjà existant. La réhabilitation du bâtiment du Ruit sera support du développement d'une offre hôtelière sur la commune d'Ampus ».*

Dans la mesure où le projet touristique des Hauts de Valségure est également compatible avec les orientations du SCoT de la Dracénie, et participe à la mise en œuvre de ses objectifs, notamment des objectifs 1, 2, 3, et 5 du PADD du SCOT.

Le projet de révision allégée sera arrêté et le bilan de la concertation tiré par le Conseil Municipal. Le projet devra alors faire l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de la commune, et des personnes publiques associées avant d'être soumis à enquête publique. Après enquête, le projet de PLU, le cas échéant modifié pour tenir compte des observations de la population, des personnes publiques associées et du Commissaire enquêteur, sera approuvé en Conseil municipal.

Dans le cadre de cette révision allégée, il convient de définir les objectifs de la révision ainsi que les modalités de concertation, conformément aux articles L103-2 et L103-3 du Code de l'urbanisme.

### L'objectif poursuivi par la révision allégée

L'objectif unique poursuivi par la révision allégée est de permettre la réalisation d'un projet touristique sur la commune d'Ampus au sein de la zone agricole du PLU. La commune d'Ampus est soumise aux dispositions de la loi Montagne, et ce projet relève de la procédure d'UTN locale qui doit être intégrée à la procédure d'évolution du document d'urbanisme, le cas échéant la procédure de révision allégée.

### Les modalités de concertation

Afin de définir les modalités de concertation, il est proposé au Conseil municipal de délibérer sur les modalités suivantes relatives à la phase de concertation préalable :

- Mise à disposition à l'accueil de la Mairie d'un registre destiné à recueillir toutes les observations du public, disponible aux heures d'ouverture de la Mairie ;
- Parution d'au moins un article dans les journaux municipaux ;
- Information sur le site internet de la ville <http://www.mairie-ampus.com>;

Le Conseil Municipal, oui l'exposé du Maire et après avoir délibéré, à l'unanimité,

- AUTORISE la révision allégée n°1 du PLU permettant l'implantation d'une Unité Touristique Nouvelle au sein de la zone agricole du PLU au sein du domaine de Hauts de Valségure ;
- FIXE les objectifs de la révision allégée tels qu'exposés ci-dessus ;
- DEFINIT les modalités de concertation exposées ci-dessus ;
- DIT QUE la délibération fera l'objet d'un affichage en Mairie pendant un délai d'un mois et d'une mention dans un journal local ainsi que d'une publication au Recueil des actes administratifs conformément à l'article R153-21 du Code de l'Urbanisme ;
- AUTORISE Monsieur Le Maire à procéder à l'ensemble des formalités nécessités par cette procédure.

La délibération sera notifiée aux Personnes Publiques Associées mentionnées aux articles L132-7 et L132-9 du Code de l'urbanisme en application de l'article L153-11 du même code :

- Au Préfet du Var
- Au Service Territorial Est Var de la DDTM du Var
- A la CDPENAF
- Au directeur de la DREAL PACA
- Au Président du Conseil Régional
- A l'Agence Régionale de Santé
- Au Président du Conseil Départemental du Var
- Au Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie du Var
- Au Président de la Chambre des métiers du Var
- Au Président de la Chambre d'agriculture
- Au Service Départemental d'Incendie et de Secours du Var
- A l'Office National des Forêts
- Au Centre Régional de la Propriété Forestière
- A l'Institut National de l'Origine et de la Qualité (INAO)
- Au Président de Dracénie Provence Verdon Agglomération
- Au Président de la Communauté de Communes Lacs et Gorges du Verdon
- Aux Maires des communes voisines
- A Var habitat
- Au Syndicat Mixte de l'Argens
- Aux Ecoles Militaires et Base de Défense de Draguignan

Fait et délibéré, les jour, mois et an susdits.

Pour copie certifiée conforme,

Le Maire : Hugues MARTIN

