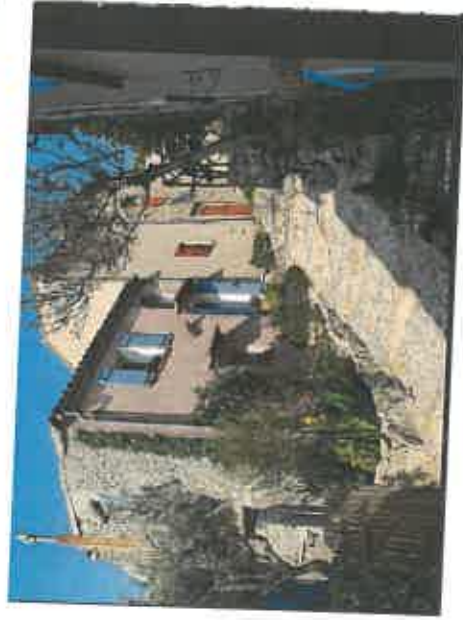




# PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNE D'AMPUS



## PIÈCE 1. RAPPORT DE PRÉSENTATION – TOME 2

PARTIE 1. ARTICULATION DU PLU AVEC LES AUTRES PLANS ET PROGRAMMES  
PARTIE 2. EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PROJET

PARTIE 3. EXPOSÉ DES MOTIFS RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES  
PARTIE 4. INCIDENCES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES

ENVISAGÉES

PARTIE 5. INDICATEURS DE SUIVI POUR L'ANALYSE DES RÉSULTATS DU PLU  
PARTIE 6. MÉTHODOLOGIE ET DÉMARCHÉ DE L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

PARTIE 7. RÉSUMÉ NON TECHNIQUE

PLU APPROUVÉ LE 25 JUILLET 2017



CONSULTANT





# TABLE DES MATIÈRES

|   |           |  |  |
|---|-----------|--|--|
| <b>PARTIE I. ARTICULATION DU PLU AVEC LES AUTRES PLANS ET PROGRAMMES</b> .....  | <b>7</b>  |  |  |
| <b>CHAPITRE I. PRINCIPE DE COMPATIBILITÉ</b>  | <b>8</b>  |  |  |
| 1. <b>Compatibilité avec la loi Montagne</b>  | <b>9</b>  |  |  |
| 2. <b>Compatibilité avec les règles générales du SRADET PACA</b>  | <b>10</b> |  |  |
| 2.1. Présentation   | 10        |  |  |
| 2.2. Compatibilité avec les 4 paris   | 10        |  |  |
| 3. <b>Compatibilité avec le SDAGE Rhône Méditerranée 2016-2021</b>  | <b>11</b> |  |  |
| 3.1. Objectifs  | 11        |  |  |
| 3.2. Compatibilité  | 11        |  |  |
| 4. <b>Compatibilité avec le SAGE du Verdon</b>  | <b>12</b> |  |  |
| 4.1. Présentation   | 12        |  |  |
| 4.2. Compatibilité  | 12        |  |  |
| <b>CHAPITRE II. PRINCIPE DE PRISE EN COMPTE</b>   | <b>13</b> |  |  |
| 1. <b>Prise en compte du SRADET PACA</b>  | <b>13</b> |  |  |
| 2. <b>Prise en compte du SRCE PACA</b>  | <b>13</b> |  |  |
| 2.1. Objectifs  | 13        |  |  |
| 2.2. Prise en compte  | 13        |  |  |
| <b>PARTIE II. EXPOSÉ DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PROJET....</b>   | <b>15</b> |  |  |
| <b>CHAPITRE I. LES FONDAMENTAUX DU PROJET</b>   | <b>16</b> |  |  |
| 1. <b>Une démarche collaborative</b>  | <b>16</b> |  |  |
| 2. <b>Les grands enjeux du Projet d'Aménagement et de Développement Durable</b>   | <b>17</b> |  |  |
| 2.1. Plusieurs enjeux qui ressortent des analyses (Tome 1)  | 17        |  |  |
| 2.2. Un projet co-construit, partagé, pour un développement adapté de la commune  | 19        |  |  |
| <b>CHAPITRE II. AXE 1 - PERMETTRE UN DÉVELOPPEMENT URBAIN MAÎTRISÉ</b>  | <b>21</b> |  |  |
| 1. <b>Permettre une croissance démographique adaptée à Ampus</b>  | <b>22</b> |  |  |
| 1.1. Les objectifs fixés par le PADD  | 22        |  |  |
| 1.2. Explication et justification des choix   | 22        |  |  |
| 2. <b>Conduire une politique de l'habitat adaptée</b>   | <b>23</b> |  |  |
| 2.1. Les objectifs fixés par le PADD  | 23        |  |  |
| 2.2. Explication et justification des choix   | 23        |  |  |
| 3. <b>Favoriser une consommation économe de l'espace</b>  | <b>25</b> |  |  |
| 3.1. Les objectifs fixés par le PADD  | 25        |  |  |
| 3.2. Explication et justification des choix   | 25        |  |  |
| 3.3. OAP Développement Nord du Village  | 28        |  |  |
| 3.4. OAP Sud-Est du village   | 30        |  |  |
| 3.5. OAP La Combe de Magne -La Grange Rimade  | 32        |  |  |
| 4. <b>Préserver le patrimoine bâti et valoriser les espaces urbains</b>   | <b>34</b> |  |  |
| 4.1. Les objectifs fixés par le PADD  | 34        |  |  |
| 4.2. Explication et justification des choix   | 34        |  |  |
| 4.3. OAP Hameau de Lentier  | 34        |  |  |
| 4.4. OAP Trois hameaux  | 36        |  |  |
|   | 38        |  |  |
| <b>CHAPITRE III. AXE 2 - PRÉSERVER UN CADRE DE VIE DE QUALITÉ</b>   | <b>40</b> |  |  |
| 1. <b>Orientation 1 : Préserver les ressources naturelles / Orientation 2 : Préserver la biodiversité et les paysages</b> | <b>41</b> |  |  |
| 1.1. Les objectifs fixés par le PADD  | 41        |  |  |
| 1.2. Explication et justification des choix   | 41        |  |  |
| 2. <b>Prendre en compte les risques et les nuisances</b>  | <b>42</b> |  |  |
| 2.1. Les objectifs fixés par le PADD  | 42        |  |  |
| 2.2. Explication et justification des choix   | 42        |  |  |
| 3. <b>Proposer des alternatives au « tout-voiture »</b>   | <b>42</b> |  |  |
| 3.1. Les objectifs fixés par le PADD  | 42        |  |  |
| 3.2. Explication et justification des choix   | 42        |  |  |
| 3.3. OAP Fonctionnement urbain  | 44        |  |  |
| <b>CHAPITRE IV. AXE 3 - SOUTENIR ET DYNAMISER L'ÉCONOMIE LOCALE</b>   | <b>47</b> |  |  |
| 1. <b>Orientation 1 : Revitaliser le centre villageois</b>  | <b>48</b> |  |  |
| 1.1. Les objectifs fixés par le PADD  | 48        |  |  |
| 1.2. Explication et justification des choix   | 48        |  |  |
| 2. <b>Orientation 2 : Soutenir l'activité agricole</b>  | <b>49</b> |  |  |
| 2.1. Les objectifs fixés par le PADD  | 49        |  |  |
| 2.2. Explication et justification des choix   | 49        |  |  |

|   |           |
|---|-----------|
| <b>3. Orientation 3 : Conforter le développement du tourisme</b>  | <b>50</b> |
| 3.1. Les objectifs fixés par le PADD  | 50        |
| 3.2. Explication et justification des choix   | 50        |
| <b>PARTIE III. EXPOSÉ DES MOTIFS RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES .....</b>       | <b>53</b> |
| <b>CHAPITRE I. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS PAR LE PASSAGE DU POS AU PLU</b>                        | <b>54</b> |
| 1. Le POS, un document d'urbanisme à repenser dans le perspective d'un projet de développement durable            | 54        |
| 2. L'évolution de la répartition des zonages du POS au PLU  | 55        |
| 3. Du POS au PLU  | 56        |
| <b>CHAPITRE II. EXPOSÉ DES MOTIFS RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET LES RÈGLES QUI Y SONT APPLICABLES</b> | <b>57</b> |
| <b>1. Les zones urbaines</b>  | <b>57</b> |
| 1.1. Zones UA - l'affirmation des noyaux historiques  | 57        |
| 1.2. Zone UB  | 61        |
| 1.3. Zones UC   | 64        |
| 1.4. Zones UD   | 69        |
| 1.5. Zones UL   | 73        |
| <b>2. Les zones à urbaniser</b>   | <b>76</b> |
| 2.1. Zones à urbaniser à court terme : 1AUa, 1AUB, 1AUC   | 76        |
| 2.2. Zones à urbaniser à moyen et long termes : 2AUa et 2AUB  | 82        |
| <b>3. Les zones agricoles</b>   | <b>85</b> |
| 3.1. Localisation, superficie   | 85        |
| 3.2. Présentation des caractéristiques physiques  | 85        |
| 3.3. Les motifs retenus pour les dispositions réglementaires  | 87        |
| <b>4. Les zones naturelles</b>  | <b>89</b> |
| 4.1. Localisation, superficie   | 89        |
| 4.2. Présentation des caractéristiques physiques  | 90        |
| 4.3. Les motifs retenus pour les dispositions réglementaires  | 90        |
| <b>CHAPITRE III. EXPOSÉ DE MOTIFS RETENUS POUR LA DÉFINITION DES DISPOSITIONS PARTICULIÈRES</b>                   | <b>94</b> |
| <b>1. Les emplacements réservés</b>   | <b>94</b> |

|  |           |
|--|-----------|
| <b>2. Les bâtiments identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme</b> | <b>96</b> |
| <b>3. Les Espaces Boisés Classés (EBC)</b>   | <b>98</b> |
| <b>4. Les corridors identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme</b> | <b>99</b> |

**PARTIE IV. INCIDENCES DE LA MISE EN OEUVRE DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES ENVISAGÉES .....** **101**

**CHAPITRE I. ANALYSE DE LA PERTINENCE DU PADD VIS-À-VIS DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX** **102**

|   |     |
|---|-----|
| 1. Analyse de la prise en compte des enjeux environnementaux dans le PADD | 102 |
| 2. Analyse des incidences environnementales par orientation du PADD       | 104 |
| 3. Synthèse de l'impact sur l'environnement du projet de PADD             | 106 |

**CHAPITRE II. EXPOSITION DES CONSÉQUENCES ÉVENTUELLES DE L'ADOPTION DU PLAN SUR LA PROTECTION DES ZONES REVÊTANT UNE IMPORTANCE PARTICULIÈRE POUR L'ENVIRONNEMENT** **107**

|   |            |
|---|------------|
| <b>1. Analyse des changements de vocation des zones entre le POS et le PLU</b>                    | <b>107</b> |
| 1.1. Localisation des secteurs changeant de vocation  | 107        |
| 1.2. Évolution des zones agricoles  | 108        |
| 1.3. Évolution des zones naturelles   | 108        |
| <b>2. Détermination des secteurs susceptibles d'être impactés</b>                                 | <b>108</b> |
| <b>3. Caractéristiques des secteurs susceptibles d'être impactés</b>                              | <b>111</b> |
| 3.1. Caractéristiques écologiques des secteurs susceptibles d'être impactés                       | 111        |
| 3.2. Sensibilités des secteurs susceptibles d'être impactés vis-à-vis des continuités écologiques | 121        |
| 3.3. Sensibilités des secteurs susceptibles d'être impactés vis-à-vis des enjeux paysagers        | 122        |
| 3.4. Sensibilités des secteurs susceptibles d'être impactés vis-à-vis des risques                 | 123        |
| 3.5. Desserte en réseaux des secteurs susceptibles d'être impactés                                | 125        |



|   |            |
|---|------------|
| <b>4. Analyse des incidences sur les secteurs susceptibles d'être impactés et mesures d'évitement et de réduction</b>     | <b>124</b> |
| 4.1. Le développement nord et Sud-est du village d'Ampus (OAP 1 et 4) : incidences et mesures                             | 126        |
| 4.2. Le développement du hameau de Lentier (OAP 2) : incidences et mesures  | 131        |
| 4.3. Le confortement des trois hameaux : Incidences et mesures  | 132        |
| 4.4. Domaine de saint-Pierre de Tourtour : Incidences et mesures  | 134        |
| <b>5. Analyse des incidences du PLU sur Natura 2000</b>   | <b>135</b> |
| 5.1. Les sites Natura 2000 concernés  | 135        |
| 5.2. Localisation des secteurs susceptibles d'être impactés par rapport aux sites Natura 2000                             | 142        |
| 5.3. Analyse des incidences   | 143        |
| 5.4. Conclusion   | 144        |
| <b>6. Synthèse des incidences par thématique environnementale</b>   | <b>145</b> |
| 6.1. Incidences sur la consommation d'espaces naturels et agricoles   | 145        |
| 6.2. Incidences du PLU sur la biodiversité et les milieux naturels  | 145        |
| 6.3. Incidences du PLU sur les risques  | 145        |
| 6.4. Incidences du PLU sur l'eau  | 145        |
| 6.5. Incidences du PLU sur les paysages et le patrimoine  | 146        |
| 6.6. Incidences du PLU sur l'énergie, l'air et les déplacements   | 146        |
| 6.7. Incidences du PLU sur les déchets  | 146        |
| 6.8. Incidences du PLU sur les nuisances sonores  | 147        |
| <b>CHAPITRE III. MÉTHODOLOGIE ET DÉMARCHE DE L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE</b>  | <b>148</b> |
| 1. Principe de l'évaluation environnementale  | 148        |
| 2. Méthode de l'évaluation environnementale du PLU d'Ampus  | 148        |
| 2.1. Une démarche itérative   | 148        |
| 2.2. Caractérisation de l'état initial de l'environnement   | 149        |
| 2.3. Méthodologie de l'évaluation des incidences du PLU   | 149        |
| <b>PARTIE V. LES CRITÈRES, INDICATEURS ET MODALITÉS RETENUS POUR L'ANALYSE DES RÉSULTATS DE L'APPLICATION DU PLU.....</b> | <b>150</b> |
| <b>CHAPITRE I. MÉTHODOLOGIE DU SUIVI ET DE L'ÉVALUATION DE L'APPLICATION DU PLU</b>                                       | <b>151</b> |
| <b>CHAPITRE II. INDICATEURS DE SUIVI ET DE L'ÉVALUATION DE L'APPLICATION DU PLU</b>                                       | <b>152</b> |
| 1. Proposition d'indicateurs de suivi généraux  | 152        |
| 2. Proposition d'indicateurs de suivi pour le milieu naturel  | 153        |
| <b>PARTIE VI. RÉSUMÉ NON TECHNIQUE.....</b>   | <b>156</b> |
| <b>CHAPITRE I. CONTEXTE</b>   | <b>157</b> |
| <b>CHAPITRE II. SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC TERRITORIAL</b>  | <b>158</b> |
| 1. La commune dans son environnement  | 158        |
| 2. Une croissance démographique qui se maintient  | 158        |
| 3. La diversification du parc de logement   | 158        |
| 4. Le tissu économique local  | 158        |
| 5. Une offre en équipements répondant aux besoins des familles  | 159        |
| 6. Transports et déplacements   | 159        |
| 7. L'environnement urbain   | 160        |
| 8. La consommation des espaces naturels et agricoles  | 160        |
| 9. un patrimoine bâti riche   | 160        |
| <b>CHAPITRE III. SYNTHÈSE DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT</b>  | <b>161</b> |
| <b>CHAPITRE IV. LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES</b>  | <b>164</b> |
| <b>CHAPITRE V. ÉVOLUTION DU ZONAGE ENTRE LE POS ET LE PLU</b>   | <b>165</b> |
| 1. Un maintien de l'enveloppe urbaine   | 165        |
| 2. Protection de la frame verte et bleue et des paysages  | 165        |
| 3. Emplacements réservés  | 165        |

|  |            |
|--|------------|
| 4. Patrimoine bâti à protéger et valoriser                               | 165        |
| <b>CHAPITRE VI. CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE ZONAGE ET LE RÉGLEMENT</b> | <b>167</b> |
| 1. UA : Centre ancien  | 167        |
| 2. UB : extensions urbaines, habitat dense, mixité des fonctions         | 167        |
| 3. UC : zone urbaine périphérique  | 167        |
| 4. UD : groupes d'habitations éloignés des centralités                   | 167        |
| 5. UL : zone urbaine dédiée aux loisirs et au tourisme                   | 168        |
| 6. 1AU : zones d'urbanisations futures à court terme                     | 168        |
| 7. 2AU : zones d'urbanisations futures à moyen et long termes            | 168        |
| 8. N : Zones naturelles et forestières                                   | 168        |
| 9. A : Zones agricoles   | 168        |
| <b>CHAPITRE VII. SYNTHÈSE DE L'ÉVALUATION DES INCIDENCES</b>             | <b>169</b> |
| 1. Analyse des incidences du PADD  | 169        |
| 2. Incidences sur la consommation d'espaces naturels et agricoles        | 170        |
| 3. Incidences du PLU sur la biodiversité et les milieux naturels         | 170        |
| 4. Incidences du PLU sur les risques                                     | 170        |
| 5. Incidences du PLU sur l'eau   | 171        |
| 6. Incidences du PLU sur les paysages et le patrimoine                   | 171        |
| 7. Incidences du PLU sur l'énergie, l'air et les déplacements            | 171        |
| 8. Incidences du PLU sur les déchets                                     | 172        |
| 9. Incidences du PLU sur les nuisances sonores                           | 172        |

---

# PARTIE I. ARTICULATION DU PLU AVEC LES AUTRES PLANS ET PROGRAMMES

---

La commune d'Ampus est incluse dans le périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale de la Dracénié. Cependant, celui-ci n'étant pas encore approuvé, c'est l'article L.131-7 du code de l'urbanisme qui s'applique.

Article L131-7 du code de l'urbanisme :

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme, les documents en tenant lieu et les cartes communales sont compatibles, s'il y a lieu, avec les documents énumérés aux 1° à 10° de l'article L. 131-1 et prennent en compte les documents énumérés à l'article L. 131-2.

Les paragraphes ci-dessous justifient de l'articulation du PLU d'Ampus avec les autres documents, plans ou programmes, selon le principe de compatibilité ou le principe de prise en compte.

## **CHAPITRE I. PRINCIPE DE COMPATIBILITÉ**

Conformément aux articles L131-1 et L.131-7 du code de l'urbanisme, le PLU de la commune d'Ampus doit être compatible avec :

- Les dispositions particulières aux zones de montagne prévues aux chapitres I et II du titre II ou les modalités d'application de ces dispositions particulières lorsqu'elles ont été précisées pour le territoire concerné par une directive territoriale d'aménagement prévue par l'article L. 172-1 ;
- Les règles générales du fascicule du Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) PACA prévu à l'article L. 4251-3 du code général des collectivités territoriales pour celles de leurs dispositions auxquelles ces règles sont opposables ;
- Les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Rhône-Méditerranée 2016-2021 ;
- Les objectifs de protection définis par le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) du Verdon.

## 1. COMPATIBILITÉ AVEC LA LOI MONTAGNE

La commune d'Ampus est soumise aux dispositions de la loi du 9 janvier 1985 relative au développement et à la protection de la montagne, dite « loi Montagne ».

Le Plan Local d'Urbanisme d'Ampus répond à l'enjeu de maîtrise de l'urbanisation en respectant les trois principes dictés par la loi Montagne :

- le principe d'urbanisation en continuité de l'existant (village, hameaux, groupes d'habitation) ;
- le principe de préservation des espaces remarquables ;
- le principe de préservation des espaces agricoles.

Dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme d'Ampus, les critères établis par la DREAL PACA ont été appliqués pour la définition des groupes d'habitations.

Les critères sont rappelés ci-après :

**Une forme urbaine groupée avec un nombre suffisant de constructions à dominante d'habitations : « ensemble urbain ».**

*Définition : Groupe de plusieurs bâtiments qui se perçoivent, compte tenu de leur implantation les uns par rapport aux autres (notamment de la distance qui les sépare), de leurs caractéristiques et de la configuration particulière des lieux, comme appartenant à un même ensemble.*

- Nombre : 5 constructions minimum légalement autorisées et réalisées.
- Caractère groupé des constructions = un secteur urbain constitué soit « un ensemble urbain d'au moins 5 constructions, chaque construction ayant au moins 2 autres constructions à moins de 50 mètres (les cercles d'un rayon de 25 mètres autour de chacune des constructions doivent être sécants).
- Une urbanisation linéaire le long d'un axe routier ne constitue pas un « ensemble urbain ».
- La contiguïté des parcelles ne suffit pas à justifier du caractère groupé des constructions.
- La forme urbaine s'apprécie au regard des constructions existantes et non des projets potentiels à venir.



Le Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Ampus est compatible avec les dispositions de la loi Montagne, et n'a fait l'objet, dans le cadre de son élaboration, d'aucune dérogation pour une zone urbaine.

## 2. COMPATIBILITÉ AVEC LES RÈGLES GÉNÉRALES DU SRADDET PACA

### 2.1. Présentation

Le SRADDET fixe les orientations fondamentales à moyen terme du développement durable, définit les principaux objectifs relatifs à la localisation des grands équipements, des infrastructures et des services d'intérêt général, aux projets économiques, au développement harmonieux du territoire, à la réhabilitation des territoires dégradés et à la mise en valeur de l'environnement.

Sa charte se décline en orientation stratégiques comprenant deux volets :

- les 4 paris pour un aménagement et un développement durable du territoire régional,
- les orientations spatialisées.

### 2.2. Compatibilité avec les 4 paris

#### 1. Une région qui fait société et qui accueille : le pari de l'Égalité et des solidarités territoriales.

Extrait :

« D'ici à 2030, les territoires de la région doivent tenir le pari de la solidarité et de l'accueil :

- Offrir aux 600 000 habitants supplémentaires logements et accès aux services, en particulier aux services publics, pour tous.
- Tenir compte d'un besoin de rattrapage de l'offre de logements et d'un objectif de réduction des inégalités dans une perspective de cohésion sociale.
- Anticiper et maîtriser le développement autour de centralités et polarités urbaines pour faire face à une tendance à l'éclatement de l'urbanisation.
- Favoriser l'implication citoyenne à travers la démocratie de proximité. »

#### 2. Une région qui anticipe : le pari de la transition écologique et énergétique.

Extrait :

« Contribuer à impliquer l'ensemble de la société et accompagner les acteurs pour amplifier et accélérer la transition écologique et énergétique et répondre au double défi de l'atténuation et de l'adaptation aux changements climatiques. »

#### Le PLU d'Ampus va dans le sens de la transition écologique et énergétique, à travers les dispositions suivantes de son PADD :

Axe 2.2 :

- Préserver la ressource en eau
- Encourager le développement des énergies renouvelables à partir des ressources du territoire (potentiel solaire, biomasse...)

Axe 2.3 : Identifier et préserver les continuités écologiques : réservoirs de biodiversité et corridors aquatiques et terrestres

#### 3. Une région qui innove pour créer et produire, et développer l'emploi : le pari de nouvelles voies de développement économique.

Le PLU d'Ampus s'inscrit dans une dynamique de développement économique local sur le long terme avec l'identification de deux secteurs stratégiques :

- L'entrée de village ouest pour laquelle une réflexion est menée pour la création d'une zone artisanale;
- Le domaine des Hauts de Valségure et le projet touristique du Ruit qui permettra à terme de diversifier l'offre touristique de l'intercommunalité.

#### 4. Une région qui s'inscrit dans le monde et s'engage en Méditerranée : le pari de l'ouverture.

### 3. COMPATIBILITÉ AVEC LE SDAGE RHÔNE MÉDITERRANÉE 2016-2021

#### 3.1. Objectifs

Le SDAGE Rhône-Méditerranée-Corse est un document de planification pour l'eau et les milieux aquatiques à l'échelle du bassin. Il intègre les obligations définies par la directive européenne sur l'eau, ainsi que les orientations du Grenelle de l'environnement pour un bon état des eaux.

Pour une période de 6 ans (2016-2021), il définit les grandes orientations pour une gestion équilibrée de la ressource en eau ainsi que les objectifs de qualité des milieux aquatiques et de quantité des eaux à maintenir ou à atteindre dans le bassin.

Après une phase de consultation, le Comité de bassin a adopté le SDAGE 2016-2021 le 20 novembre 2015.

Le SDAGE 2016-2021 comprend 9 orientations fondamentales :

- OF0 : S'adapter aux effets du changement climatique
- OF1 : Privilégier la prévention et les interventions à la source pour plus d'efficacité
- OF2 : Concrétiser la mise en œuvre du principe de non dégradation des milieux aquatiques
- OF3 : Prendre en compte les enjeux économiques et sociaux des politiques de l'eau et assurer une gestion durable des services publics d'eau et d'assainissement
- OF4 : Renforcer la gestion de l'eau par bassin versant et assurer la cohérence entre aménagement du territoire et gestion de l'eau
- OF5 : Lutter contre les pollutions, en mettant la priorité sur les pollutions par les substances dangereuses et la protection de la santé
- OF6 : Préserver et restaurer le fonctionnement naturel des milieux aquatiques et des zones humides
- OF7 : Atteindre l'équilibre quantitatif en améliorant le partage de la ressource en eau et en anticipant l'avenir
- OF8 : Augmenter la sécurité des populations exposées aux inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques

#### 3.2. Compatibilité

Le PLU doit être compatible avec les orientations fondamentales du SDAGE.

Plusieurs dispositions du PADD d'Ampus répondent aux orientations fondamentales du SDAGE :

- Axe 2.2 : Préserver la ressource en eau du point de vue quantitatif autant que qualitatif, notamment par la préservation des zones de captage,
- Axe 2.3 : Identifier et préserver les réservoirs de biodiversité et corridors écologiques aquatiques : zones humides, la Nartuby et sa ripisylve.
- Axe 2.4 : Prendre en compte les risques dans l'aménagement
- Axe 2.2 : Assurer une gestion intégrée des eaux pluviales afin de limiter le ruissellement.

## 4. COMPATIBILITÉ AVEC LE SAGE DU VERDON

### 4.1. Présentation

Le SAGE Verdon, porté par le Parc Naturel Régional du Verdon, a été approuvé par arrêté préfectoral le 13 octobre 2014.

Cinq grands enjeux ont été identifiés dans le cadre du SAGE :

1. Rechercher un fonctionnement hydraulique et biologique permettant la satisfaction des différents usages, la préservation des milieux naturels et la gestion des risques
2. Préserver et valoriser le patrimoine naturel, exceptionnel mais fragile et soumis à de nombreuses contraintes
3. Aller vers une gestion solidaire de la ressource
4. Assurer une qualité des eaux permettant la satisfaction des différents usages et préservant les potentialités biologiques
5. Concilier les activités touristiques liées à l'eau avec les autres usages et la préservation des milieux.

### 4.2. Compatibilité

Le PLU doit être compatible avec les objectifs de protection définis par le SAGE.

Plusieurs dispositions du PADD d'Ampus répondent aux objectifs du SAGE :

- Axe 2.2 : Préserver la ressource en eau du point de vue quantitatif autant que qualitatif, notamment par la préservation des zones de captage,
- Axe 2.3 : Identifier et préserver les réservoirs de biodiversité et corridors écologiques aquatiques : zones humides, la Nartuby et sa ripisylve.
- Axe 2.4 : Prendre en compte les risques dans l'aménagement
- Axe 2.2 : Assurer une gestion intégrée des eaux pluviales afin de limiter le ruissellement.
- Axe 3.3 : Développement d'un tourisme « vert » qualitatif.

## 5. COMPATIBILITÉ AVEC LE PGRI RHÔNE-MÉDITERRANÉE

Le Plan de Gestion des Risques Inondations du bassin Rhône-Méditerranée a été arrêté par le Préfet coordinateur le 7 décembre 2015. La commune d'Ampus ne fait pas partie du périmètre de Territoire à Risques Importants définis dans le PGRI.

**La commune est par contre intégrée dans la Stratégie Locale de Gestion des Risques d'inondation (SLGRI) Est Var (carte ci-dessous), pour le bassin versant de l'Argens.**

Objectif n°1 de la stratégie : mieux prendre en compte le risque dans l'aménagement et maîtriser le coût des dommages liés à l'inondation.

Objectif n°2 : augmenter la sécurité des populations exposées aux inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des cours d'eau.

La mise en œuvre opérationnelle de cette stratégie s'appuie sur des Programmes d'Actions et Prévention des Inondations (PAPI), démarches multi-partenariales.

Le PAPI d'intention est l'étape préalable à l'élaboration du PAPI complet (travaux) qui sera mis en œuvre à partir de 2016-2017 par le Syndicat Mixte Argens (SMA).

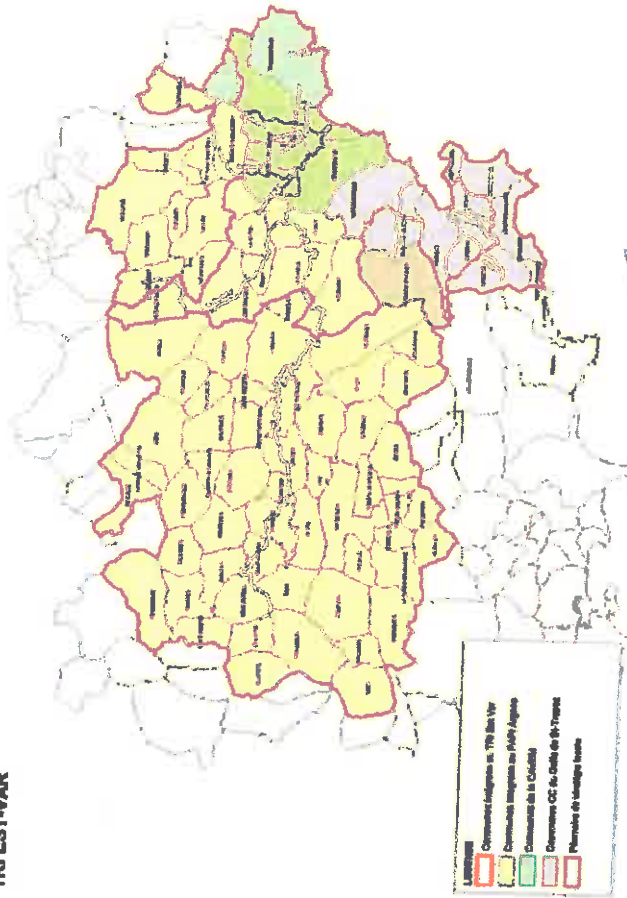
Un projet de PAPI d'intention «Argens et affluents» est en cours d'élaboration, Ampus est concernée (partie Est).

On y trouve 39 actions qui visent le développement de la connaissance et de la conscience locale du risque, la surveillance et la prévision des crues, l'alerte et la gestion de crise, la réduction de la vulnérabilité, l'intégration du risque dans les politiques d'aménagement du territoire, le ralentissement dynamique des écoulements ainsi que la gestion des ouvrages de protection hydraulique.



| Orientations SLGRI  | Traduction dans le PLU   |
|---|--|
| <p><b>Thème 1</b><br/>La prise en compte des risques dans l'aménagement</p>   | <p>La volonté de la commune est bien de préserver les biens et les personnes contre les risques, notamment inondation.</p>   |
| <p><b>Thème 2</b><br/>La gestion de l'aléa</p>  | <p>Cette volonté se retrouve dans le PADD Axe</p>  |
| <p><b>Thème 3</b><br/>L'amélioration de la résilience des territoires exposés</p>   | <p>2-Orientation 2.3 – «Prendre en compte les risques et les nuisances». La commune affiche ainsi clairement sa volonté en interdisant toute construction dans les secteurs où les dites constructions pourraient porter atteinte aux biens, aux personnes, et à la beauté des paysages.</p>   |
| <p><b>Thème 4</b><br/>L'organisation des acteurs et des compétences pour mieux prévenir les risques</p>                                 | <p>Cela se traduit réglementairement dans les dispositions générales du PLU / article 6.</p> <p>Les annexes du PLU permettent également d'apporter une information complémentaire aux habitants sur l'ensemble des risques, dont inondation.</p>   |
| <p><b>Thème 5</b><br/>Le développement et le partage de la connaissance sur les phénomènes, les enjeux exposés et leurs évolutions.</p> | <p>Les cours d'eau sont également protégés par un outil réglementaire: les Espaces Boisés Classés. La commune limite ainsi l'impact sur les milieux aquatiques, en interdisant notamment les constructions dans ces secteurs.</p> <p>La gestion des eaux de pluie, par l'application des règles des articles 4 des zones + article 13 des dispositions générales, garantissent une bonne prise en charge du problème de ruissellement. Les coefficients de végétalisation important (articles 13 des zones), permet également d'assurer un taux de perméabilité nécessaire à l'absorption des sols lors d'épisodes pluvieux.</p> <p>La commune prévoit également des élargissements de voies (emplacements réservés) pour garantir l'accès à certains secteurs urbains pour les véhicules de secours</p> |

**TRI EST-VAR**



Périmètre de la stratégie locale de gestion des risques (Source : PGRI Rhône-Méditerranée)

*Le règlement du PLU prend en compte ces orientations afin de mieux maîtriser les ruissellements pluviaux dans les zones urbanisées. Le resserrement urbain et l'arrêt du mitage favorise également une limitation de l'imperméabilisation des sols.*

## 6. COMPATIBILITÉ AVEC LE SCHEMA RÉGIONAL CLIMAT AIR ÉNERGIE (SRCAE)

Le Schéma Régional Climat Air et Energie de PACA a été approuvé le 17 juillet 2013. Le SRCAE remplace le Plan régional de la Qualité de l'Air (PRQA). Le SRCAE est un document stratégique et unique qui intègre toutes les dimensions du climat de l'air et de l'énergie.

Il définit des objectifs et des orientations aux horizons 2020 et 2050 en termes de développement des énergies renouvelables ; maîtrise des consommations énergétiques ; de réduction des émissions de gaz à effet de serre ; de qualité de l'air et de réduction des émissions de polluants atmosphériques ; d'adaptation au changement climatique.

| Orientations SRCAE  | Traduction dans le PLU   |
|---|--|
| Préserver certaines ressources naturelles et reconstituer un réseau sur le territoire national pour que les espèces animales et végétales puissent communiquer, circuler, s'alimenter, se reproduire, se reposer ... c'est-à-dire assurer leur survie, en facilitant leur adaptation au changement climatique | Les objectifs du SRCE sur la commune d'Ampus sont de rechercher la préservation de plusieurs secteurs de réservoirs de biodiversité du Nord jusqu'au Sud, de remettre en état et de préserver les cours d'eau qui contribuent à la trame bleue communale (art L 151-23 et Espaces Boisés Classés),<br><br>Les grands réservoirs de biodiversité sont protégés au PLU au travers d'un classement en zone naturelle ou agricole. |

| Orientations SRCAE  | Traduction dans le PLU  |
|---|---|
| Développer les énergies renouvelables,<br><br>Maîtriser les consommations énergétiques,<br><br>Réduire les émissions de gaz à effet de serre, les émissions de polluants atmosphériques,<br><br>S'adapter au changement climatique. | Les choix de développement urbain opérés dans le PLU en faveur de la densification et de la mixité des fonctions urbaines participent à rapprocher les zones d'habitat des zones d'emploi et de loisirs et à limiter les déplacements, principale source de pollutions et nuisances.<br><br>Le règlement du PLU émet des prescriptions et recommandations en matière de performances énergétiques et environnementales.<br><br>Le PLU favorise les déplacements piétons au travers de :<br><br>- 3 emplacements réservés dédiés à la création de cheminements piétons ;<br><br>- de plusieurs emplacements réservés destinés à requalifier la voirie et à favoriser les déplacements piétons et vélos |

## **CHAPITRE II. PRINCIPE DE PRISE EN COMPTE**

Conformément aux articles L131-2 et L.131-7 du code de l'urbanisme, le PLU de la commune d'Ampus doit prendre en compte :

- Les objectifs du schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires prévu à l'article L. 4251-3 du code général des collectivités territoriales ;
- Le schéma régional de cohérence écologique PACA.

### **1. PRISE EN COMPTE DU SRADDET PACA**

Cf. Compatibilité

### **2. PRISE EN COMPTE DU SRCE PACA**

#### **2.1. Objectifs**

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) de la région PACA est le document qui identifie les réservoirs de biodiversité et les corridors qui les relient entre eux à l'échelle régionale.

Le SRCE PACA a été arrêté par le préfet de Région le 26 novembre 2014.

Le SRCE est aussi un outil qui a vocation à servir de cadre de référence pour la détermination des continuités écologiques dans les documents d'aménagement du territoire à différentes échelles.

#### **2.2. Prise en compte**

Le PLU doit prendre en compte le SRCE PACA.

Le plan d'actions du SRCE se base sur les 4 grandes orientations stratégiques suivantes :

- GOS1 : agir en priorité sur la consommation d'espace par l'urbanisme et les modes d'aménagement du territoire pour la préservation des réservoirs de biodiversité et le maintien de corridors écologiques
- GOS2 : Maintenir du foncier naturel, agricole et forestier et développer des

usages durables au regard des continuités écologiques

- GOS3 : Développer les solutions écologiques de demain en anticipant sur les nouvelles sources de fragmentation et de rupture
- GOS4 : Restaurer, protéger et développer une trame d'interface terre-mer dont le fonctionnement semble directement lié à la création ou à la conservation de réservoirs de biodiversité littoraux ou marins

Le PLU d'Ampus prend en compte les grandes orientations du SRCE dans son PADD via notamment la disposition suivante :

#### **Axe 2.3 : Identifier et préserver les continuités écologiques : réservoirs de biodiversité et corridors aquatiques et terrestres**

Sont ainsi identifiés les réservoirs de biodiversité, espaces où la biodiversité est la plus riche : Plan de Canjuers, Montagne de la Bargeaude, gorges de la Nartuby d'Ampus, prairies et zones humides... Le cours d'eau de la Nartuby et sa ripisylve constituent un corridor écologique.

Les espaces boisés qui couvrent la commune constituent des espaces relais, permettant également le déplacement de la faune.

Le SRCE PACA identifie les continuités écologiques suivantes sur la commune d'Ampus :

- le plateau de Canjuers
- la Nartuby et ses Gorges
- des réservoirs de biodiversité humides correspondant au site Natura 2000 FR9301620 - Plaine de Vergelin-Fontigon-Gorges de Chateaudouble-Bois des Clappes.

L'ensemble de ces espaces ont été identifiés dans la trame verte et bleue communale. Ils ont été re-délimités à la parcelle pour correspondre à la réalité de terrain.

Extrait du SRCE PACA sur Ampus



---

## PARTIE II. EXPOSÉ DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PROJET

---

# CHAPITRE I. LES FONDAMENTAUX DU PROJET

## 1. UNE DÉMARCHE COLLABORATIVE

**Des rencontres pour débattre, valider et affiner les options retenues pour élaborer le PADD**

La rédaction du projet communal (PADD) a donné lieu à des choix qui sont détaillés dans le chapitre II ci-après. Pour comprendre ces décisions, il est important de rendre compte de la manière dont le débat s'est organisé.

Il ne s'agit pas détailler l'ensemble des processus décisionnels de la collaboration ou de la concertation qui ont été mobilisés pour conduire la démarche. Toutefois, il est utile de rappeler les échanges et débats qui ont permis la prise de décision et aboutis à l'écriture du PADD, notamment pour mettre en avant :

- Le temps du débat public nécessaire à la maturation des orientations;
- Les acteurs impliqués;
- Les méthodes de discussion, ouvertes et itératives qui ont été mobilisées.

L'élaboration du PADD a fait l'objet :

- De nombreuses réunions de travail avec les élus de la commune portant sur la construction du projet entre janvier 2016 et septembre 2016
- De plusieurs ateliers thématiques avec les acteurs du territoire (services de l'Etat et des collectivités, chambres consulaires, organismes associés, agriculteurs, artisans,...) : 2 ateliers ont été organisés le 10 novembre 2015, portant sur les thématiques de l'agriculture, de l'économie, du tourisme.
- D'une réunion avec les personnes publiques associées organisée le 19 avril 2016
- D'une réunion de présentation à la population organisée le 19 avril 2016
- De la mise en place d'une exposition publique débutant le 19 avril 2016 et laissée à disposition du public en Mairie
- De la mise à disposition d'un registre papier en Mairie ouvert le 16 décembre 2014.

Comme indiqué dans le Code de l'Urbanisme, « un débat a lieu au sein de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale et des conseils municipaux [...] sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables [...] ».

Cette phase de débat politique s'est déroulée à deux reprises : le 26 mai 2016 et le 6 septembre 2016.

Elle a permis aux élus de débattre autour d'une présentation des orientations du PADD et leurs déclinaisons.

C'est un moment fort de la procédure qui fonde une première stabilisation de la réflexion stratégique. Dès lors, de véritables choix réglementaires peuvent s'engager sur le logement, la politique de déplacement, l'habitat, l'économie ou le défi environnemental.

Il ne s'agit pas de la fin de la réflexion mais d'une étape pour aller plus loin dans la déclinaison des choix de développement.



## 2. LES GRANDS ENJEUX DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

### 2.1. Plusieurs enjeux qui ressortent des analyses (Tome 1)

#### DÉMOGRAPHIE, HABITAT : des enjeux d'adaptation

- Une croissance démographique qui se maintient grâce à un solde migratoire important ;
- Une population familiale partagée entre familles avec ou sans enfants ;
- Une tendance au renouvellement de la population ;
- Un quasi-monopole de l'habitat individuel avec une majorité de résidences principales mais tourisme résidentiel développé (36% de RS).

#### ÉCONOMIE, TOURISME, AGRICULTURE : des enjeux de renforcement

- Une agriculture dynamique à maintenir ;
- Une activité touristique à développer en diversifiant l'offre en hébergement et en préservant le patrimoine historique, culturel et naturel ;
- Soutenir et développer l'offre commerciale et artisanale en place.

#### FORME URBAINE : des enjeux de maîtrise du développement

- Un village perché est référencé « Villages de Caractère du Var » : une Charte de Qualité dans le but de favoriser le développement culturel et touristique tout en préservant et en valorisant les richesses naturelles, historiques, architecturales et humaines ;
- Des extensions urbaines limitées au nord-ouest et au sud-est par les Gorges de la Nartuby d'Ampus et la plaine agricole ;
- Le hameau de Lentier un « faubourg » de Draguignan (situé à 4km).

#### EQUIPEMENT ET RESEAUX : des enjeux de «modération»

- La commune dispose de deux stations d'épuration, dont la principale, celle du village, a une capacité de 1 500 EH. Les équipements sont bien dimensionnés par rapport aux besoins actuels et futures de la commune (à l'échelle du PLU) ;
- L'enjeu sera de conditionner l'ouverture à l'urbanisation au raccordement au réseau d'assainissement collectif et de limiter l'imperméabilisation des sols pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et limiter la surcharge des réseaux.

#### ENVIRONNEMENT : des enjeux de préservation

- Ampus est concerné par le Plan de Prévention de Risque Inondation de Châteaudouble sur le secteur de Rebouillon. À noter également, la présence de risques majeurs (incendie, sismique, retrait-gonflement des argiles), plus ou moins forts et localisés ;
- Un territoire « riche » en terme de biodiversité.
- Une trame verte et bleue impactant peu les espaces urbains.

#### PAYSAGE : enjeux de préservation et de valorisation

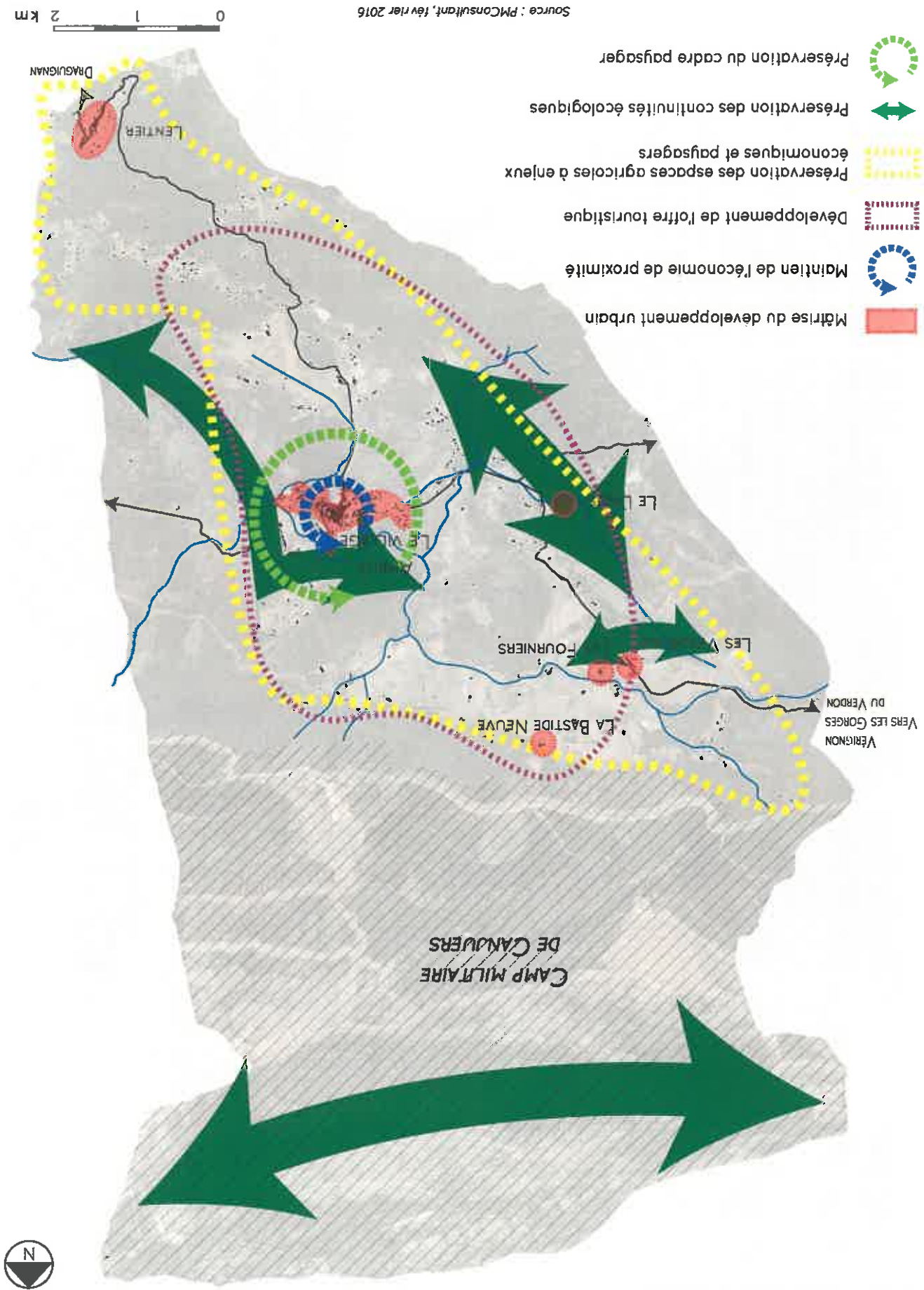
- Des paysages diversifiés : le nord (Canjuers), le village et ses extensions, le hameau de Lentier, les plaines agricoles et leurs hameaux ;
- Un village perché avec un socle paysager remarquable ;
- De nombreux éléments du petit patrimoine bâti, en particulier lié à l'eau (fontaine, lavoir, aqueduc...)







**LA COMMUNE CHOISIT DE S'ORIENTER VERS UN SCENARIO «AU FIL DE L'EAU» AVEC UN OBJECTIF DE 1 255 HABITANTS D'ICI 10 ANS environ**

**Croissance annuelle de population : environ 22 à 25 habitants en plus par an (2 %/an)**

**Nombre de logements à prévoir : une moyenne de 13 à 14 logements nouveaux par an, répartis entre du logement neuf et des réhabilitations dans le parc existant**

# SYNTHÈSE DES ENJEUX



-  Maitrise du developpement urbain
-  Maintien de l'economie de proximite
-  Developpement de l'offre touristique
-  Preservation des espaces agricoles d enjeux economiques et paysagers
-  Preservation des continuitec ecologiques
-  Preservation du cadre paysager

Source : PMConsultant, février 2016



## 2.2. Un projet co-construit, partagé, pour un développement adapté de la commune

Chaque orientation se décline en actions qui permettront d'articuler des visions à court et moyen termes de l'évolution de la commune.

La commune d'Ampus présente de grands espaces naturels riches et variés qu'il faudra préserver.

L'ambition de la Municipalité est de répondre aux différents besoins en matière d'habitat, d'économie, de tourisme, de services, tout en préservant les espaces naturels et agricoles.

Elle souhaite dynamiser son territoire en encourageant les activités de proximité (services, commerces), le développement du tourisme et le maintien de l'agriculture.

Un territoire qui va connaître des changements importants

Un des grands enjeux pour les 10 ans à venir est de définir des enveloppes urbaines cohérentes, prenant à la fois en compte l'urbanisation de ces 3 dernières décennies et l'impact sur le fonctionnement général de la commune, tout en intégrant les objectifs législatifs, qui depuis 15 ans prônent la maîtrise de l'urbanisation, dans un respect de l'environnement.

La commune d'Ampus comptait en 2013, au dernier recensement de l'INSEE, 934 habitants (931 en 2012- chiffre mentionné et pris pour base dans le PADD).

Elle gagne ainsi environ 15 habitants supplémentaires par an depuis 10 ans.

Le niveau de croissance démographique semble être similaire entre 2010 et 2014 au regard de l'analyse des permis de construire de la commune.

Entre 2005 et 2014, 101 nouveaux logements ont été construits avec une hausse des constructions en 2013 et 2014, ce qui s'explique par des opérations plus importantes (lotissement du Claret et des Iris par exemple)

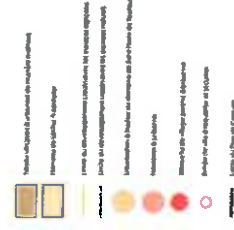
Cela a représenté une consommation foncière d'environ 25 ha sur 10 ans.

L'enjeu pour la commune est d'adapter sa future croissance démographique aux capacités d'accueil du territoire (en terme de foncier, de réseaux), en prenant en compte les enjeux paysagers (notamment près du centre), dans une logique de densification progressive et adaptée aux différents quartiers qui composent le village et le hameau de Lentier.

Elle a fixé un objectif démographique et un projet de développement de l'habitat en cohérence avec le SCoT en cours d'élaboration.

Trois scénarios tendanciels ont été élaborés, afin de définir le projet de territoire :

- Le scénario 1 correspond à la moyenne fixée dans les objectifs du PADD du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la Dracénié. La croissance est fixée à 1% par an sur l'ensemble du périmètre du SCoT. Néanmoins, Ampus connaît depuis les années 1990 une croissance démographique supérieure à la moyenne de la Dracénié, de l'ordre de 2% par an. Le scénario 1 serait restrictif au regard de la croissance démographique récente d'Ampus, avec une population d'environ 1 165 habitants, soit un gain de 234 habitants.
- Le scénario 2 est un scénario au « fil de l'eau », correspondant à la tendance actuelle de croissance démographique sur Ampus. Une augmentation de la population de l'ordre de 2% par an équivaut à un accroissement de la population de 320 habitants d'ici 2030 (recensement 2012 INSEE). La population est estimée à 1234 habitants, soit un gain d'environ 304 habitants nouveaux.
- Le scénario 3 est un scénario soutenu avec une croissance de l'ordre de 2,5% par an. La population est estimée à 1350 habitants avec accroissement de la population de 420 habitants d'ici 2030.



Pour répondre à ces objectifs, le PADD d'Ampus se décline en 3 axes principaux et 11 orientations.

### **AXE 1. PERMETTRE UN DÉVELOPPEMENT URBAIN MAÎTRISÉ**

- 1. Permettre une croissance démographique adaptée à Ampus**
- 2. Conduire une politique de l'habitat adaptée**
- 3. Maîtriser et encadrer le développement urbain**
- 4. Préserver le patrimoine bâti et valoriser les espaces urbains**



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

- 1. Préserver les ressources naturelles**
- 2. Préserver la biodiversité et les paysages naturels**
- 3. Prendre en compte les risques et les nuisances**
- 4. Proposer des alternatives au « tout-voiture »**



### **AXE 3. SOUTENIR ET REDYNAMISER L'ÉCONOMIE LOCALE**

- 1. Revitaliser le centre villageois**
- 2. Soutenir l'activité agricole**
- 3. Conforter le développement du tourisme**





## **1. PERMETTRE UNE CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE ADAPTÉE À AMPUS**

### **1.1. Les objectifs fixés par le PADD**

#### **HYPOTHÈSE DE LA CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE**

La commune d'Ampus a retenu un scénario de croissance démographique « modérée » basée sur une augmentation de la population de 2% par an (correspondant à la période de référence 1999-2012). Cela correspond à un accroissement de la population de 300 habitants entre 2017 et 2030.

La population est estimée à 1 255 habitants en 2030. Cette hypothèse est la plus réaliste compte-tenu du contexte économique, de l'évolution démographique récente et du potentiel foncier mobilisable au sein de l'enveloppe urbaine.

#### **→ Objectif démographique de 1 255 habitants à horizon 2030**

### **1.2. Explication et justification des choix**

L'attractivité résidentielle participe de l'attractivité globale du territoire. Le PADD affirme la nécessité d'offrir un cadre de vie de qualité permettant de conserver les habitants actuels et d'en attirer de nouveaux.

La qualité des conditions de vie offertes aux résidents repose sur la possibilité de répondre à la diversité de leurs besoins et aux modes de vie auxquels ils aspirent.

Or, ces derniers tendent à évoluer en même temps qu'évolue la société : les dynamiques démographiques (âge de la population, composition des ménages, notamment), et la composition sociale de la population sont déterminantes pour appréhender les modes de vie. Ceux-ci ont considérablement évolué ces dernières décennies et évolueront encore d'ici 10 à 15 ans.

La commune souhaite poursuivre la tendance de croissance observée depuis 1999, permettant de rester attractive. Le projet démographique s'appuie également largement sur le projet économique, l'ambition étant de créer des espaces nouveaux d'accueil économiques et touristiques, offrant des emplois nouveaux.

Elle a donc choisi de fixer un taux de croissance annuel moyen d'environ 2%, en

cohérence avec les documents supra-communaux (SCoT). En effet, même si ce dernier indique une croissance démographique de 1% sur l'ensemble du territoire, une croissance démographique de l'ordre de 2% pour une commune comme Ampus, comptant 936 habitants aura une moindre signification que pour une commune telle que Draguignan (39 174 habitants). La croissance démographique de 1% prévue par le SCoT est un objectif global et ne peut s'appliquer à chacune des communes.

Les projections sur 10 ans donnent une population d'au maximum 1 255 habitants d'ici 2030.

Cet objectif nécessite de veiller à la qualité de l'offre d'habitat, à préservation du cadre de vie (espaces naturels et agricoles) et d'offrir en équipements et en services collectifs, dont les caractéristiques attendues sont développées plus loin dans le projet.

Le réseau d'assainissement collectif répond actuellement aux objectifs démographiques du PLU avec 1 500 EH répartis sur deux stations d'épuration (Ampus et Lentier), et par le biais notamment des Emplacements Réservés elle va continuer progressivement à équiper le territoire communal (adaptation et mise à niveau des réseaux, création d'équipements publics).

Le projet repose en grande partie sur une extension mesurée des zones urbaines existantes : la commune programme prioritairement les travaux de confortement des réseaux existants.

Le PADD vise par conséquent à anticiper le fonctionnement du territoire à cet horizon afin d'être en capacité de fournir des réponses en phase avec l'évolution des aspirations des habitants.

## 2. CONDUIRE UNE POLITIQUE DE L'HABITAT ADAPTÉE

### 2.1. Les objectifs fixés par le PADD

#### 1. *Maintenir un rythme de construction répondant aux besoins de croissance démographique et soutenant l'économie locale*

Au regard de l'objectif démographique retenu par la commune (1 250 habitants en 2030), 190 nouveaux logements devraient être réalisés entre 2012 et 2030 afin :

- d'une part accueillir les nouveaux habitants (145 logements nécessaires)
- d'autre part de compenser les mécanismes de consommation de logements (désertement des ménages, variations des résidences secondaires).

Si l'on prend en compte les logements réalisés depuis 2006 (environ 100 logements) entre 2017 et 2030, environ 190 logements devront être réalisés pour atteindre l'objectif démographique de 1 255 habitants à horizon 2030.

→ **Besoins en logements à horizon PLU : 190 logements.**

#### 2. *Une politique du logement basée sur 3 axes :*

- *Diversifier le parc de logements*
- *Maintenir une dynamique d'accueil des résidents non permanents*
- *Favoriser la mixité fonctionnelle*

### 2.2. Explication et justification des choix

Il s'agit de créer les possibilités d'accueillir les besoins en matière d'habitat et de développement économique, en assurant une utilisation économe du sol, en agissant sur la densité, et en localisant les projets de densification à proximité des services et équipements.

Afin d'atteindre la croissance démographique souhaitée, le nombre moyen de logements à prévoir est de 13 à 14 logements en moyenne par an en résidences principales et secondaires.

Ce sont environ 190 logements qui sont nécessaires sur 12-13 ans pour répondre à la demande : sont compris dans ce chiffre les besoins en résidences secondaires du parc existant.

#### **Permettre le développement d'une offre intermédiaire**

Le parc de logements est composé en majorité de maisons individuelles, souvent de grande taille.

Ampus souhaite favoriser la production de logements « intermédiaires ».

Cette offre va se faire en priorité dans les espaces urbains les plus denses, pour éviter toute rupture de forme urbaine, et à proximité des axes structurants pour faciliter les déplacements des futurs habitants vers les équipements publics, les commerces et services.

Le PLU permet ainsi de densifier les espaces urbains, avec des Coefficient d'Emprise au Sol mobilisent davantage de terrain, et de favoriser l'émergence de nouvelles gammes de produits. Il s'agit par exemple des zones UC et 1AU.

La commune d'Ampus n'est pas soumise à l'article 55 de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains, dite loi SRU.

Néanmoins, la commune est propriétaire de biens immobiliers dans le hameau de Lentier pouvant faire l'objet d'une réflexion pour la création de 2 logements communaux mais également dans le cœur de village (1 logement en lieu et place de la médiathèque). Actuellement, deux logements communaux sont en projet au cœur du village (place de la Mairie) et deux logements sont existants (au dessus de la médiathèque et rue Neuve).

Le but est d'aboutir à des opérations plus compactes (économisant ainsi l'espace mais aussi les coûts de réseaux), diversifiées (typologies adaptées aux besoins), implantées à proximité des services et équipements, desservies par les transports en commun, libérant des espaces verts en limitant la place de la voiture.

Le PLU répond ainsi à la demande de produits immobiliers différenciés en proposant des formes urbaines alternatives.

#### **Favoriser la mixité fonctionnelle**

Le développement équilibré de l'habitat doit par ailleurs être envisagé non seulement en lien avec l'évolution démographique, mais également en lien avec le développement économique de la commune.

Les enjeux en matière d'habitat sont également de retenir les jeunes ménages et les

familles : les besoins caractéristiques des jeunes ménages doivent faire l'objet d'une réponse appropriée en terme de taille de logements mais également en termes d'équipements de proximité (écoles, commerces, activités économiques, ...).

La mixité des fonctions développées ou à développer permet également de limiter les déplacements motorisés des habitants grâce à la proximité des équipements et permet une égalité des habitants face à l'accès aux services et équipements.

Le projet ne prévoit pas d'emplacement réservé spécifique pour un équipement public hormis à l'Est du village, en contrebas de la route de Châteaudouble, pour la création d'un centre de loisirs. Les potentiels projets d'extension ou de création d'équipements publics se situent sur des terrains appartenant dès à présent à la commune.



### 3. FAVORISER UNE CONSOMMATION ÉCONOME DE L'ESPACE

#### 3.1. Les objectifs fixés par le PADD

Promouvoir une consommation économe de l'espace grâce à :

1. une extension mesurée et maîtrisée de l'enveloppe urbaine.
  - 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.
2. une optimisation du potentiel foncier au sein de l'enveloppe urbaine et permettre une densification mesurée et encadrée des espaces déjà bâtis.
3. la poursuite de la réhabilitation des logements vacants ou dégradés
4. une urbanisation diffuse contenue

#### 3.2. Explication et justification des choix

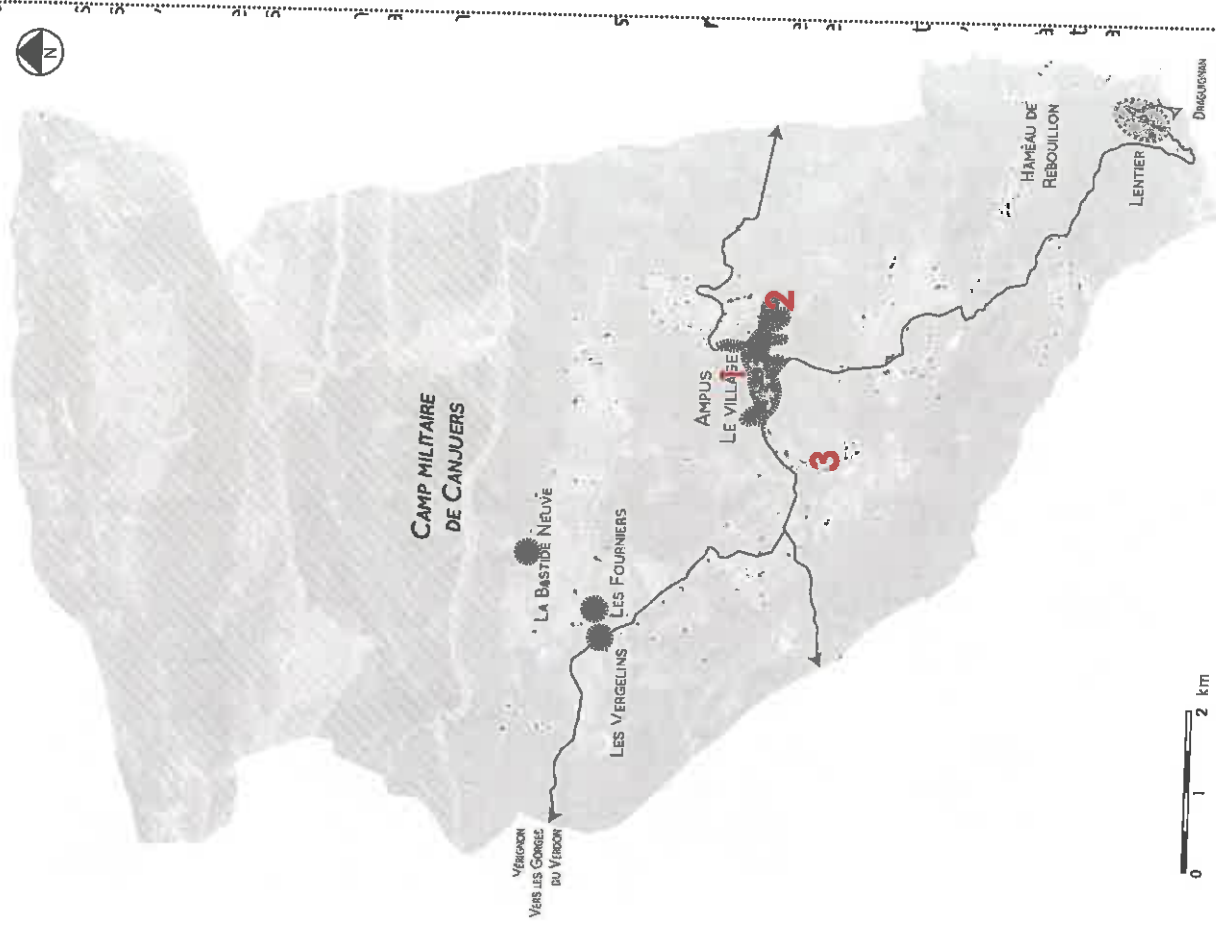
Ampus doit poursuivre les efforts de limitation de la consommation foncière de ses espaces agricoles et naturels par l'urbanisation. Cela passe à la fois par une optimisation de ses espaces urbains en-dehors des zones de sensibilité paysagère forte notamment, et par la recherche de nouveaux fonciers cohérents par rapport à la trame urbaine existante autour des centralités du village et de Lentier.

L'objectif est de promouvoir un urbanisme maîtrisé et respectueux des qualités paysagères, patrimoniales de la commune. C'est pourquoi le calibrage du PLU s'est fait selon un principe d'équilibre, notamment entre le développement urbain et les espaces naturels et agricoles.

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

La commune est relativement limitée au niveau du remplissage de ses dents creuses et des extensions urbaines dans ses enveloppes urbaines actuelles (Village et Lentier).

Néanmoins, le village bénéficie d'un potentiel d'extension sur le plateau Nord, entre le quartier de l'Eglisonne et les Gorges de la Nartuby d'Ampus. Ce site est situé à proximité des équipements scolaires et de loisirs.



### **3. La poursuite de la réhabilitation des logements vacants ou dégradés**

La commune souhaite mener une politique de réhabilitation des logements vacants ou dégradés du centre ancien à la fois dans un objectif de valorisation du village perché et également dans le but de diversifier son parc de logements en proposant une offre intermédiaire sous forme de logement communal. Cette orientation est en cohérence et l'objectif recherché de diversifier l'offre de logements (cf. 2.2. De la page 21).

L'objectif est également d'encourager les initiatives privées dans un objectif de valorisation du cœur de village.

### **4. Une urbanisation diffuse contenue**

Ampus a été peu impactée par le phénomène de mitage urbain dans ses espaces naturels et agricoles, contrairement à d'autres communes du Var. Ce constat est dû à un Plan d'Occupation du Sol qui proposait peu de zones NB (30 ha).

Par le biais de son projet de PLU et pour répondre à des enjeux de préservation du cadre paysager et naturel, la commune a pour objectif de permettre une urbanisation mesurée en continuité avec l'urbanisation existante.

La commune souhaite néanmoins permettre la fin de l'urbanisation de deux zones anciennes zones NB d'habitat diffus, redimensionnées et devenues NS1 et NS2. Ces deux zones sont en discontinuité de l'enveloppe urbaine existante et devront être identifiées comme Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL).

Ces deux secteurs répondent à la définition des groupes d'habitations telle qu'établie dans le guide d'application de la loi Montagne en région PACA. De ce fait, la Combe de Magne et la Grange Rimade ne nécessiteront pas d'un passage en Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS) au titre de la loi Montagne.

*Une Orientation d'Aménagement et de Programmation est ainsi prévue pour la Combe de Magne - la Grange Rimade. Cette OAP a pour objectif de permettre, dans l'enveloppe existante, de construire, de façon limitée et encadrée, quelques maisons d'habitations supplémentaires, afin de densifier et de structurer ce secteur d'habitations dans un souci de cohérence urbaine et de préservation des espaces naturels et agricoles.*



Dans le cadre de l'orientation 2 « Favoriser une consommation économe de l'espace » du premier axe du PADD « Permettre un développement urbain maîtrisé », trois Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ont été réalisées.

Les OAP sont les suivantes :

1. Le Développement Nord du village : cette OAP répond l'orientation « Une extension mesurée et maîtrisée de l'enveloppement urbaine »
2. Le développement Sud-est du village : cette OAP répond également à l'orientation « Une extension mesurée et maîtrisée de l'enveloppe urbaine ».
3. Le secteur Combe de Magne-Grange Rimade : cette OAP répond à l'orientation « Une urbanisation diffuse contenue ». L'objectif recherché de cette OAP est de justifier la création d'un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL).

### 3.3. OAP Développement Nord du Village



| COMPOSITION URBAINE                    | PRINCIPE D'URBANISATION                | PAYSAGE                        | ACCESSIBILITÉ ET DÉPLACEMENT         |
|--|--|--------------------------------|--------------------------------------|
| Habitat individuel existant            | Alignement des constructions           | Espace boisé à préserver       | Voie existante                       |
| Habitat individuel futur               | R+1 Hauteur maximale des constructions | Principe d'alignement d'arbres | Desserte à créer - tracé de principe |
| Projet de zone artisanale en réflexion |  | Haie végétalisée basse         | Principe de bouclage interne         |
| Équipements                            |  | Perception d'entrée de village | Carrefour à aménager                 |
| BÂTI existant                          |  | Canal de Fontigon busé         | Liaison douce à renforcer            |

Le site de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation est constitué de 3 secteurs :

- en périphérie Nord du village, entre l'avenue Paul Émile Victor et les gorges de la Nartuby d'Ampus. Il est en prise directe avec les équipements scolaires de la commune, à savoir le groupe scolaire, la cantine et la halte garderie ainsi que de la salle polyvalente. Ce secteur est en partie construit avec le lotissement des Iris, qui compte huit maisons récentes.
- au quartier La Gilone, il s'agit actuellement d'un espace boisé entouré d'habitations.
- à l'entrée de village ouest. Le secteur identifié aura vocation à accueillir une zone artisanale.

#### **Objectifs de l'OAP, en lien avec ceux du PADD**

- Accueillir une partie des nouveaux habitants
- Développer et diversifier l'habitat
- Encourager la valorisation foncière
- Favoriser la mixité des fonctions urbaines
- Adapter les réseaux
- Donner une lisibilité au quartier pour attirer une nouvelle population
- Prendre en compte la sensibilité environnementale et paysagère
- Anticiper la création d'une zone artisanale en entrée de village Ouest

#### **Les principes définis, permettant de répondre aux objectifs**

##### **Principe n° 1 : des densités données**

L'urbanisation devra présenter une densité globale de 15 logements/hectare, à moduler selon les secteurs et leur sensibilité paysagère.

L'urbanisation future présentera ainsi une densité relativement similaire à la partie existante du quartier, pour créer une homogénéité de la forme urbaine.

Cette densification adaptée permet de ne pas bouleverser la forme urbaine générale, de travailler sur des transitions douces entre espaces bâtis et espaces naturels au Nord et à l'Ouest, de prendre en compte l'environnement avec des emprises au sol moins importante et des coefficients de biodiversité plus élevés.

Afin d'assurer l'homogénéité de la forme urbaine mais également dans un souci de qualité architecturale et paysagère, l'urbanisation de ces secteurs se fera sous

forme de d'opérations d'ensemble (zone 1AUa et 1AUB).

##### **Principe n° 2 : organisation du maillage viaire et des déplacements doux**

L'OAP permet de faire ressortir les voies à restructurer, à aménager, les liaisons piétonnes à créer / aménager, les espaces publics à repenser.

En améliorant la desserte, certains terrains anciennement enclavés pourront être urbanisés. Certaines poches foncières plus importantes devront prévoir une desserte interne suffisante pour le développement de l'habitat. Cet outil permet de valoriser le foncier par une meilleure accessibilité, et de mettre à niveau progressivement les réseaux (eau, assainissement, incendie).

##### **Principe n° 3 : une mixité des fonctions urbaines encouragée**

L'OAP délimite un projet de zone artisanale en entrée de village ouest qui n'a pas fait l'objet pour le moment d'un classement spécifique en terme de zonage. Des études préalables doivent être menées, afin de fixer un projet et de modifier ensuite le PLU.

L'anticipation de cette zone permettra en parallèle d'amener une réflexion sur la requalification et la sécurisation de l'entrée de ville Ouest du village.

Cette orientation est affichée au PADD.

##### **Principe n° 4 : un traitement paysager global**

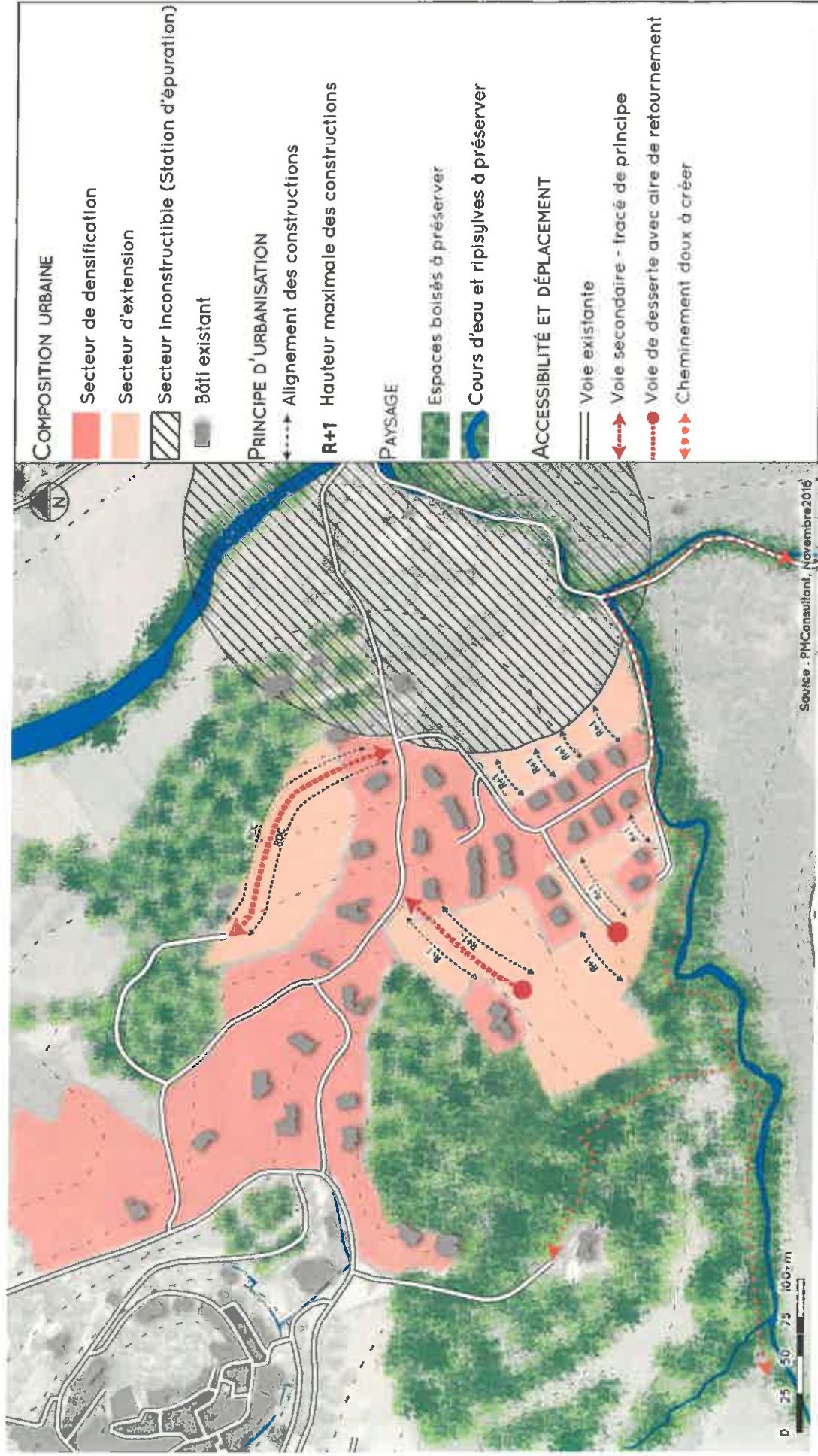
Certains secteurs peuvent présenter, lors de leurs aménagements futurs, des impacts sur le paysage. une zone verte tampon importante à prévoir pour limiter les impacts paysagers de l'urbanisation depuis les cônes de vue identifiés. L'urbanisation du secteur devra également respecter le terrain naturel, avec la conservation des espaces boisés à la lisière des gorges, dans le vallon entre l'Eglisonne et la Gilone.

L'ensemble des orientations données doivent amener à un aménagement global de qualité, intégré, adapté à la forme urbaine actuelle. Les densités proposées vont permettre de densifier ces espaces, et d'optimiser le foncier, détenu quasi-exclusivement par des privés.

il n'est pas prévu de Taxe d'Aménagement Majorée pour le moment. La commune réfléchira à la mise en place d'outils tels que des Projets urbains Partenariaux (PUP) pour équilibrer le financement des réseaux lors de la réalisation des opérations.



### 3.4. OAP Sud-Est du village



Le site de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation se situe au Sud-est, en contrebas du village, à proximité de la station d'épuration.

Il est constitué de deux secteurs d'extension ainsi qu'un secteur de densification :

- au Sud du site, le Claret. Il s'agit d'une extension résidentielle récente du village. Ce secteur est identifié en zone UC au PLU.
- au Nord du site, Les Cantalus. Il s'agit d'une zone d'extension sur le versant Est de la colline des « Cantalus ». Quelques habitations sont déjà existantes sur ce versant.

Entre ces deux secteurs, un habitat individuel pur s'est développé, il s'agira de densifier ce secteur.

#### **Objectifs de l'OAP, en lien avec ceux du PADD**

- Accueillir une partie des nouveaux habitants
- Développer et diversifier l'habitat
- Encourager la valorisation foncière
- Adapter les réseaux
- Donner une lisibilité au quartier pour attirer une nouvelle population
- Prendre en compte la sensibilité environnementale et paysagère

#### **Les principes définis, permettant de répondre aux objectifs**

##### ***Principe n° 1 : des densités données***

L'urbanisation devra présenter une densité globale de 15 logements/hectare, à moduler selon les secteurs et leur sensibilité paysagère. Ce principe permettra une densification de l'existant (8 logements/ha actuellement) tout en conservant une cohérence urbaine au regard de la sensibilité paysagère et environnementale (risques, limite d'urbanisation,...).

La densification du secteur Claret (Sud-Ouest) pourra se faire par le biais d'initiatives individuelles. Concernant le secteur d'extension des Cantalus (Nord-Est), l'urbanisation devra se faire par le biais d'opérations d'ensemble permettant d'assurer un cohérence de la forme urbaine (architecture, paysage).

##### ***Principe n° 2 : organisation du maillage viaire et des déplacements doux***

Le temps de réalisation de cette OAP a été l'occasion de réfléchir sur l'OAP les voies à restructurer, à aménager, les liaisons piétonnes à créer.

Dans un souci de prise en compte de risque d'accentuation du phénomène de ruissellement, sur le secteur du Claret, le parti pris a été de conserver les voies en impasses et de ne pas créer de bouclage interne. Les nouvelles voies créées devront respecter ce principe.

Afin de desservir le secteur d'extension des Cantalus, une voie devra être créée.

L'amélioration de la desserte (voirie) permettra à certains terrains anciennement enclavés de devenir urbanisables. Cet outil permet de valoriser le foncier par une meilleure accessibilité. Le secteur d'OAP situé à proximité de la station d'épuration du village est desservi par les réseaux d'eau potable et d'assainissement.

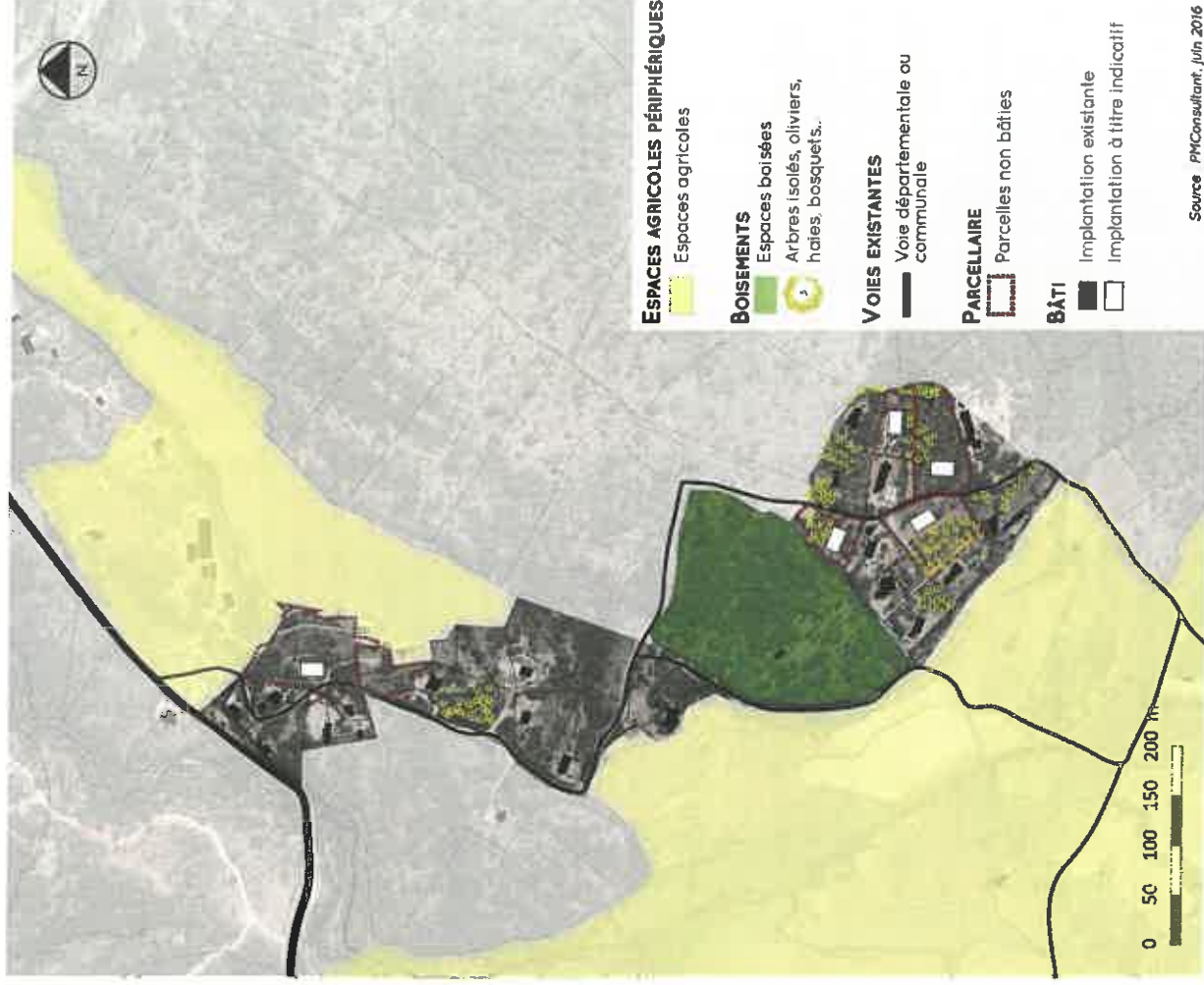
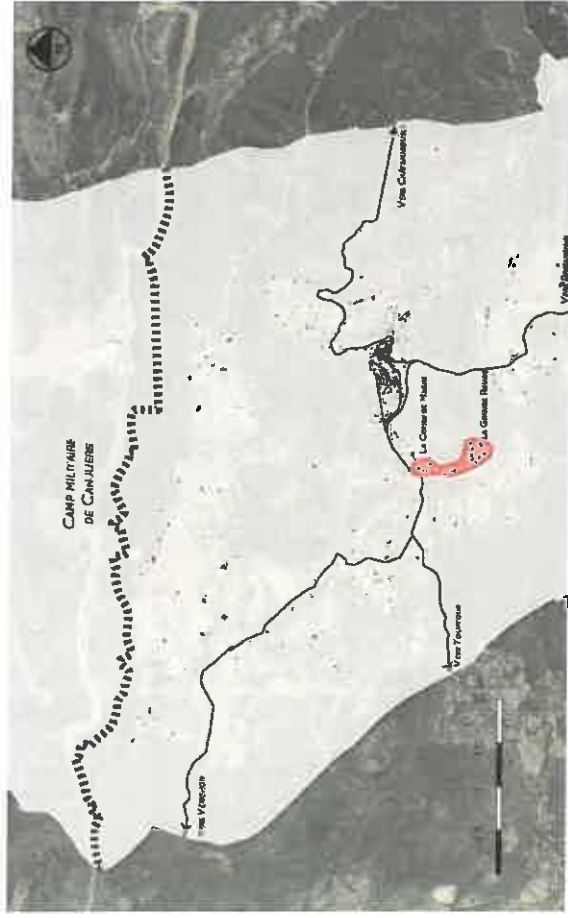
##### ***Principe n° 3 : un traitement paysager global***

Compte-tenu de la sensibilité paysagère des deux secteurs d'extension (socles paysagers Sud et Est du village), leur aménagement devra tenir compte des cônes de vue recensés. De ce fait, une zone tampon à l'Est et à l'Ouest devra être conservée afin limiter l'impact paysager.

L'ensemble des orientations données doivent amener à un aménagement global de qualité, intégré, adapté à la forme urbaine actuelle. Les densités proposées vont permettre de densifier ces espaces, et d'optimiser le foncier, détenu quasi-exclusivement par des privés.

Il n'est pas prévu de Taxe d'Aménagement Majorée pour le moment. La commune réfléchira à la mise en place d'outils tels que des Projets urbains Partenariaux (PUP) pour équilibrer le financement des réseaux lors de la réalisation des opérations.

### 3.5. OAP La Combe de Magne -La Grange Rimade





### Contexte du secteur

Le secteur d'habitations de la Combe de Magne – La Barrière – la Grange Rimade est situé à 1,4 kilomètre à l'ouest du noyau villageois.

Le groupe d'habitation est globalement entouré d'espaces boisés au sud-est et nord-ouest et de terres agricoles au nord-est et au sud-ouest. On distingue réellement deux secteurs d'urbanisation diffuse :

- au nord, la Combe de Magne
- au sud, la Grande Rimade

Une habitation pavillonnaire peu dense s'est progressivement implantée sur ce site qui comprend aujourd'hui 21 habitations.

### Objectifs de l'OAP en lien avec le PADD

**L'ouverture à l'urbanisation de secteur de taille et de capacité limitées en zone agricole et naturelle (STECAL).**

*La loi Grenelle 2 permet de délimiter, dans les zones A et N, des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) (article L.151-13 du Code de l'Urbanisme). Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions (...) doivent satisfaire.*

La commune d'Ampus souhaite délimiter à titre exceptionnel un secteur d'urbanisation de taille et de capacité d'accueil limitées dans le secteur d'habitations de la Combe de Magne – Grange Rimade, afin de terminer l'urbanisation, dans l'enveloppe urbaine existante de façon adaptée, en limitant les potentialités de constructions nouvelles dans le respect du cadre paysager et environnementale et en adéquation avec les réseaux existants.

### Un secteur à densifier

Malgré une densité urbaine faible, les constructions sur le secteur d'habitations se sont implantées de manière relativement groupée. La distance entre 2 maisons est comprise entre 25 et 50 mètres

Le nombre de constructions nouvelles sera limité (5 constructions sur les deux sites), et leur positionnement est précisé dans les principes d'aménagement afin de rester de manière cohérente dans l'enveloppe urbaine restreinte.

Ainsi l'urbanisation nouvelle projetée n'engendrera pas d'étalement urbain et permettra au contraire de densifier ce secteur sans nécessité de mise à niveau des réseaux qui sont actuellement suffisamment dimensionnés.

### Adéquation avec la loi Montagne

Articles L.122-5 à L.122-7 et R.122-1 du code l'Urbanisme : « (...), l'urbanisation doit se réaliser en continuité avec les bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants».

Les deux sites concernés par cette OAP (Combe de Magne et Grange Rimade) répondent aux critères de définition d'un groupe d'habitations précédemment énoncés page 7.



## 4. PRÉSERVER LE PATRIMOINE BÂTI ET VALORISER LES ESPACES

### URBAINS

#### 4.1. Les objectifs fixés par le PADD

##### 1. Conforter le hameau de Lentier et les hameaux agricoles

- Le hameau de Lentier
- Les trois hameaux agricoles

##### 2. Préserver la silhouette du village perché

##### 3. Préserver les caractéristiques urbaines et architecturales du village (partie ancienne et récente).

##### 4. Travailler sur l'aménagement et la mise en valeur des espaces publics et des entrées de ville.

##### 5. Préserver le patrimoine historique

#### 4.2. Explication et justification des choix

##### 1. Conforter le hameau de Lentier et les hameaux agricoles

- Le hameau de Lentier

Le hameau de Lentier constitue la seconde entité villageoise de la commune, accueillant une centaine d'habitants.

Par ailleurs, ce hameau est caractérisé par sa proximité avec la commune de Draguignan et notamment le pôle de santé situé à environ 4 kilomètres, soit 5 minutes en voiture. Cette situation privilégiée justifie la densification du hameau, dans son enveloppe urbaine redimensionnée.

L'objectif est de venir conforter une offre en logements à proximité de Draguignan, dans un cadre de vie agréable, tout en prenant en compte les contraintes paysagères et environnementales.

Le hameau de Lentier est une porte d'entrée sur le territoire Ampusien et préfigure le village et son cadre paysager. En ce sens, les restanques seront préservés et feront partie intégrante de l'aménagement urbain du hameau.

- Les trois hameaux agricoles

Sur le territoire d'Ampus, les hameaux représentent des établissements humains anciens et indépendants du noyau villageois. Ils manifestent une identité rurale forte avec des constructions qui avaient à l'origine une vocation agricole, voire religieuse (lavoir, corps de ferme, étables, calvaire...). Ces hameaux témoignent du passé rural et de l'histoire de la commune.

La commune a choisi de conforter 3 hameaux principaux sur le plan bâti, viaire et fonctionnel, en permettant un renforcement mesuré de l'habitat.

Les hameaux retenus sont :

- Hameau de la Bastide Neuve des Bouques : au Nord du territoire communal, avant la limite du camp militaire de Canjuers
- Hameau des Vergelins : sur le RD 49 menant à Vérignon
- Hameau des Fourniers : situé au Nord-Est des Vergelins.

Ces hameaux, conformes à la définition de la Loi Montagne, font l'objet d'OAP (pages ci-après) permettant d'encadrer l'urbanisation future.

Pour conserver l'identification des hameaux, le règlement du PLU encadre leur urbanisation. Les extensions et nouvelles constructions devront respecter l'architecture présente (article N.11 des zones Nh) et leur positionnement pourra se faire en fonction des orientations générales définies dans les OAP.

**Une Orientation d'Aménagement et de Programmation est ainsi prévue pour le Hameau de Lentier et une seconde pour les 3 hameaux. Ces OAP traitent du confortement des hameaux dans le respect des formes et architectures existantes.**



## **2. et 3. Préserver la silhouette du village perché / Préserver les caractéristiques urbaines et architecturales du village**

La qualité paysagère du village d'Ampus est due notamment à son superbe village perché en promontoire, avec un bâti resserré typique, un socle paysager composé composé d'une prairie verte et souligné par un alignement de platanes le long du bouldrome. Ce village perché représente un atout majeur pour l'attractivité de la commune, tant d'un point de vue résidentiel que touristique.

Référencé «Village de Caractère du Var» une des priorités du projet communal est de conserver ce référencement grâce à des mesures de protection et de valorisation du centre historique et de ses abords.

Les nouvelles opérations, qui se situent dans le même panorama paysager que la silhouette du village, notamment à l'Est, sont autorisées sous condition de ne pas lui porter atteinte et devront justifier de leur intégration paysagère. L'objectif est de maintenir la perception de « village perché » et de ne pas perturber les cônes de vues répertoriés.

Des cônes de vue sur le village perché ont été identifiés au sein de l'enveloppe urbaine. Ainsi, une coulée verte vient marquer la transition entre le village ancien et ses extensions récentes au Nord (quartier de l'Eglisonne).

Plus loin, la zone agricole située à l'Est est également protégée (Ap) pour éviter toute construction qui pourrait altérer les vues vers ou depuis le village.

Le développement urbain doit ainsi se faire en priorité dans les espaces déjà urbanisés. Compte tenu de la sensibilité paysagère très forte, les secteurs prioritaires de densification ont fait l'objet d'Orientation d'Aménagement et de Programmation, afin de prévoir un développement en harmonie avec la forme urbaine proche et l'architecture spécifique du centre ancien.

## **4. Travailler sur l'aménagement et la mise en valeur des espaces publics et des entrées de ville.**

Le village s'est développé au croisement des départementales RD49 et RD51. Ampus compte deux entrées de village, depuis la RD 49. La commune a engagé une réflexion avec le département sur le traitement de ces deux entrées dans un objectif de sécurisation et de valorisation paysagère. Par ailleurs, la requalification

de l'entrée Ouest du village s'intègre dans une réflexion sur le long terme au travers d'un projet de création de zone artisanale (cf axe 3.1 du PADD et la justification de l'OAP p26).

Le village d'Ampus dispose de peu d'espaces publics de rencontre et de détente au sein des secteurs urbanisés. Certains de ces espaces publics, notamment au Nord-ouest du village, sont peu valorisés (abords du groupe scolaire et des équipements sportifs, promenade le long du canal de Fontigon).

L'objectif est de proposer une requalification de ces espaces s'intégrant dans un projet global de valorisation du village.

*Une Orientation d'Aménagement et de Programmation est ainsi prévue sur l'ensemble de l'enveloppe villageoise. Cette OAP traitant des entrées de ville et espaces publics est en réalité transversale et s'articule également autour de la problématique des déplacements. Cette OAP est présentée en page 42.*






## **5. Préserver le patrimoine historique**

La commune d'Ampus abrite un patrimoine vernaculaire méritant d'être protégé et entretenu. Il s'agit notamment des éléments du petit patrimoine religieux, mais également des éléments qui servaient autrefois à la vie quotidienne, comme les lavoirs, les fontaines, etc.





Certains éléments du patrimoine sont classés au titre des monuments historiques ou sites inscrits (Chapelle Notre-Dame de Spéluque et Roche-Aiguille). Un travail de repérage des autres éléments a été réalisé par la commune dans le cadre du PLU afin de permettre leur préservation au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme (cf. Page XX sur les éléments identifiés au titre de l'article L.151-19 du CU)

### 4.3. OAP Hameau de Lentier

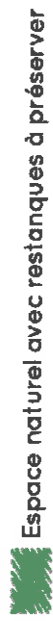



#### COMPOSITION URBAINE

-  Habitat groupé
-  Habitat individuel
-  Zone de réflexion pour une urbanisation future
-  Parking
-  Bâti existant

#### PRINCIPE D'URBANISATION

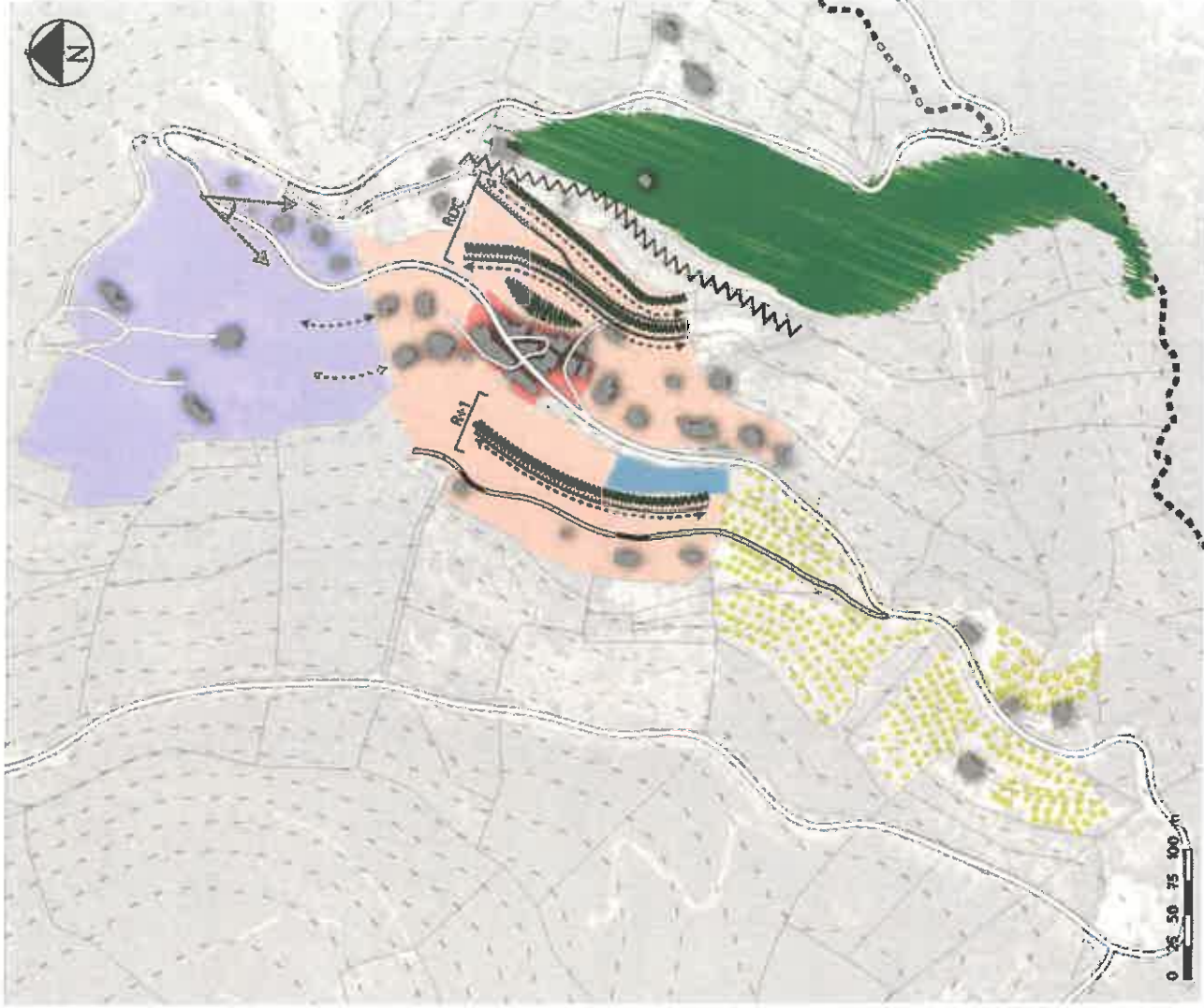
-  Alignement des constructions
-  R+1 Hauteur maximale des constructions
-  Restanques à conserver
-  Jardins

#### PAYSAGE

-  Espace naturel avec restanques à préserver
-  Rupture de pente
-  Perception d'entrée de village
-  Oliviers à préserver

#### ACCESSIBILITÉ ET DÉPLACEMENT

-  Voie existante
-  Voie existante à élargir



### **Lentier, un faubourg de Draguignan**

Le hameau de Lentier est situé au Sud de la commune d'Ampus, à près de 8km du noyau villageois. Il s'agit de la seconde entité urbaine de la commune.

Le hameau est caractérisé par sa proximité avec la commune de Draguignan et notamment le centre hospitalier situé à environ 4 kilomètres, soit environ 5 minutes en voiture. Cette situation privilégiée doit permettre de densifier le hameau, dans son enveloppe urbaine redimensionnée.

#### **Objectifs de l'OAP en lien avec le PADD**

- conforter l'offre de logements pour accueillir de nouveaux habitants
- diversifier l'habitat
- adapter les réseaux
- préserver les éléments fondateurs du cadre paysagers (restanques, oliveraies)
- définir les limites de l'urbanisation

#### **Les principes définis permettant de répondre aux objectifs**

##### ***Principe n°1 : une densification adaptée***

L'urbanisation devra présenter une densité de 10 logements/hectare. L'urbanisation future présentera ainsi une densité relativement similaire aux extensions du hameau existantes classées en UC (Coefficient d'emprise au sol de 15% en zone UC et 15 à 20% en zone 1AU).

Cette densification adaptée permet de ne pas bouleverser la forme urbaine générale, de travailler sur des transitions douces entre espaces bâtis et espaces naturels à l'Est et à l'Ouest, de prendre en compte l'environnement avec des emprises au sol moins importante et des coefficients de biodiversité plus élevés (50% en 1AU).

L'urbanisation sur le zone 1AUb (Ouest) se fera sous forme d'opérations d'ensemble tandis que l'urbanisation en 1AUc (Est) se fera par le biais d'initiatives individuelles.

##### ***Principe n°2 : une gradation de la composition urbaine***

Toujours dans un souci de préservation du cadre paysager et environnemental, les constructions nouvelles devront respecter les principes d'alignement et de

hauteurs en fonction des secteurs.

l'alignement des constructions se fera selon les courbes de niveau, selon un axe Nord-Sud, afin de s'adapter à la topographie du site.

Les restanques existantes seront préservées. Les constructions seront implantées selon le principe suivant :

- une restanque en amont occupée par les constructions,
- une restanque en aval occupée par des jardins.

La hauteur des constructions sera réglementée de la façon suivante :

- sur l'extension Est (1AUc) : les constructions ne devront excéder 3,50 m de haut (hauteur à l'égout).
- sur l'extension Ouest (1AUb) : les constructions ne devront pas excéder 7m de haut (hauteur à l'égout).

##### ***Principe n°3 : le traitement du maillage viaire***

L'OAP permet de mettre en exergue les voies à restructurer, à aménager mais également de tenir compte de la problématique du stationnement.

L'objectif est de limiter les nouveaux accès depuis la RD49 en s'appuyant sur les voies existantes mais qui nécessiteront un recalibrage (4m de large minimum).

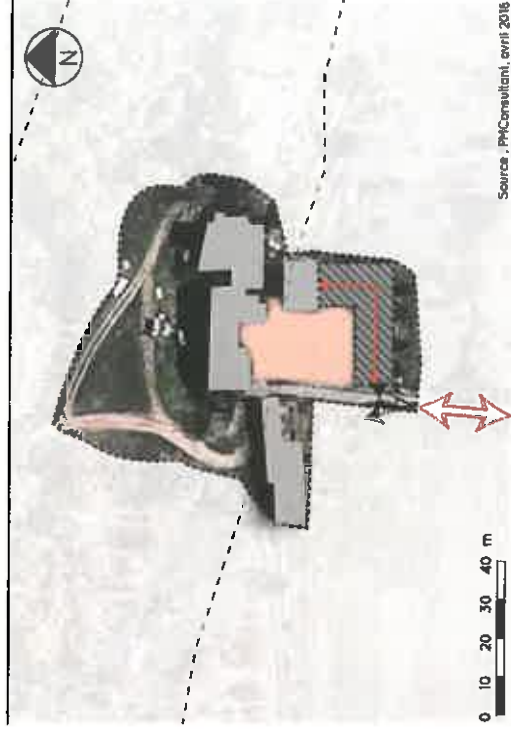
##### ***Principe n°4 : un traitement paysager global***

Le secteur Est peut présenter lors de son aménagement futur des impacts sur le paysages. Afin de préserver les vues depuis le coeur urbain du hameau et contre-bas, il s'agira de permettre des constructions d'un simple rez-de-chaussée, une restanque sur deux.

Par ailleurs, à l'échelle globale du hameau, dans le respect des espaces agricoles et naturels existants, les restanques devront être préservées à l'Est et les oliviers au Sud font l'objet d'une prescription spécifique assurant leur protection et leur maintien.

Il n'est pas prévu de Taxe d'Aménagement Majorée pour le moment.

## 4.4. OAP Trois hameaux



- COMPOSITION URBAINE**
- Bâti existant
  - Secteur d'extension
  - Alignement des constructions
  - Espace commun à créer
  - Jardins
- PAYSAGE**
- Espaces boisés à préserver
  - Espace agricole
  - Perception d'entrée dans le hameau
- ACCESSIBILITÉ ET DÉPLACEMENT**
- Accès principal au hameau





## **Objectifs de l'OAP en lien avec le PADD**

### **Conserver l'identité des hameaux**

Sur le territoire d'Ampus, les hameaux représentent des établissements humains anciens et indépendants du chef lieu de la commune et expriment une identité rurale forte.

Le bâti de ces hameaux se caractérise essentiellement par des constructions sur deux à trois niveaux, dont les façades sont en pierres apparentes ou enduites d'un revêtement de couleur claire. Les ouvertures se caractérisent par des menuiseries extérieures (portes et volets) en bois et peintes.

Une des orientations fortes de la commune visant à préserver le patrimoine historique conduit à la mise en valeur de trois hameaux : La Bastide Neuve, Les Fourmiers, Les Vergelins, ponctuant le paysage communal.

Ils se situent globalement dans le Nord-Ouest de la commune.

Les objectifs recherchés sont de :

- poursuivre le développement de ces hameaux en suivant leur organisation d'origine dans le respect de la trame viaire
- prévoir un confortement de l'habitat mesuré
- préserver l'architecture du bâti.

Les constructions nouvelles devront être en harmonie avec l'architecture et le caractère rural du hameau.

### **Les orientations données permettant de répondre aux objectifs :**

#### **Outil n°1 : des implantations de bâtis**

Le confortement des 3 hameaux passe par la définition de principes d'implantation de nouveaux bâtiments, la réhabilitation ou l'extension de bâtis existants, dans une logique de continuité de la forme architecturale et « urbaine » typique des hameaux historiques.

Il s'agit de recréer des espaces communs centraux au centre ou à côté des constructions (nouvelles et existantes). Les constructions nouvelles sont très mesurées, répondant aux critères de la Loi Montagne (en continuité de l'existant), et permettant d'accueillir des familles et nouveaux habitants dans ces anciens lieux

de vie.

#### **Outil n°2 : organisation des espaces communs**

L'OAP permet de faire ressortir les chemins ruraux (ou patecqs) à restructurer, à aménager, les espaces « publics » à repenser (placette).

Ainsi, sur le hameau de la Bastide Neuve l'objectif recherché est de terminer la forme urbaine en venant recréer un espace commun à l'image des patecqs.

Sur les hameaux des Fourmiers, le patecq est destiné à la voirie. Le bâti doit s'implanter de manière à respecter la trame viaire et son confortement est permis en arrière plan (vers le Sud).

A noter que sur le hameau des Vergelins s'est développé en bordure de le RD49 et que de ce fait aucun espace commun n'existe.

#### **Outil n°3 : un traitement paysager adapté**

Certains secteurs peuvent présenter, lors de leurs aménagements futurs, des impacts sur le paysage. Des zones tampons (espaces verts / jardins) devront être prévues dans les demandes d'autorisations de constructions, permettant de limiter l'impact paysager.

Les constructions devront de manière globale respecter les hauteurs existantes allant de 3,5m à 7m maximum à l'égoût du toit. En ce qui concerne l'aspect extérieur, les constructions devront être édifiées en pierres apparentes suivant le style architectural du hameau, avec des toitures à deux pans.

L'ensemble des orientations données doivent amener à un aménagement global de qualité, intégré, adapté à la forme urbaine typique des hameaux. Les schémas de confortement proposés vont permettre de densifier ces espaces, et d'optimiser le foncier, détenu exclusivement par des privés.

Il n'est pas prévu de Taxe d'Aménagement Majorée pour le moment.

## CHAPITRE III. AXE 2 - PRÉSERVER UN CADRE DE VIE DE QUALITÉ

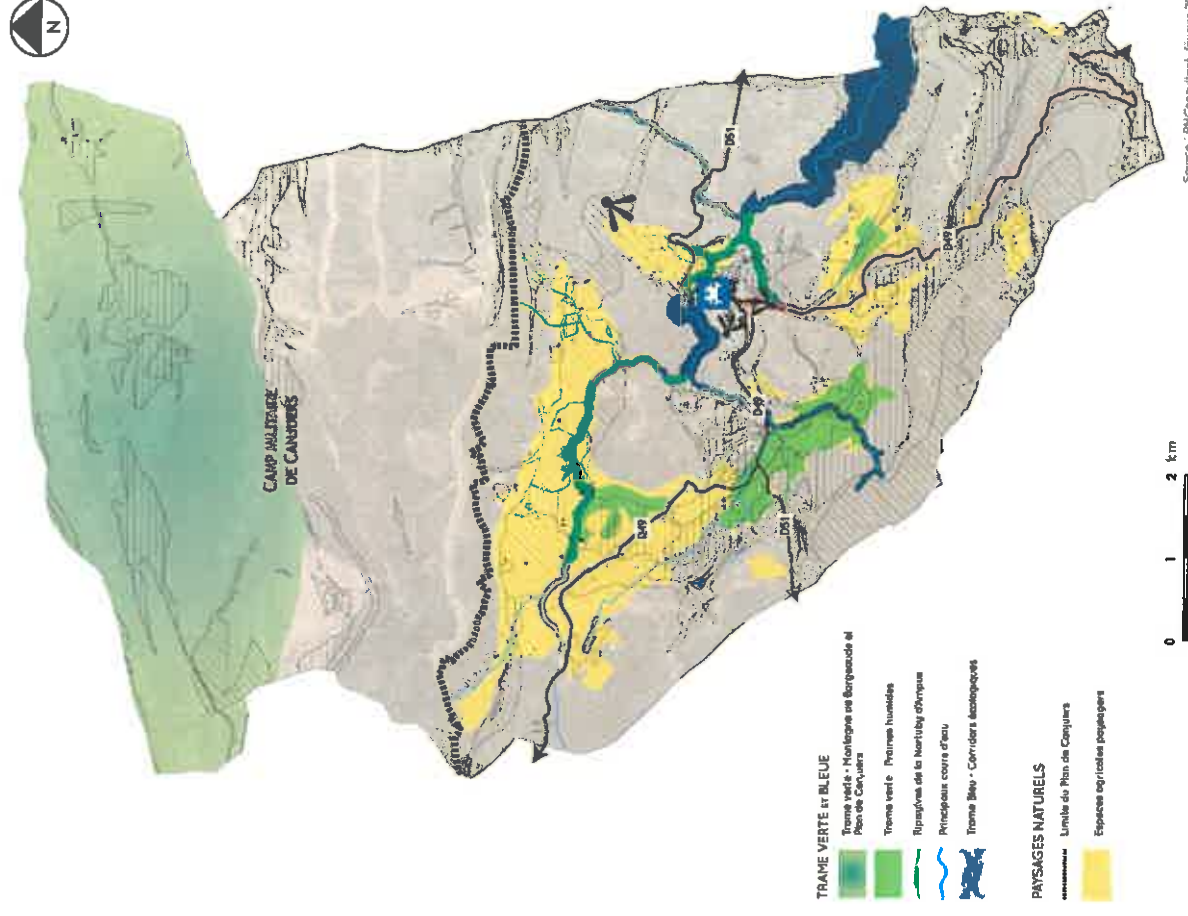
### Rappel des enjeux du diagnostic

La commune d'Ampus présente une richesse biologique très intéressante, mise en évidence dans le diagnostic. La présence de grands espaces forestiers du Nord au Sud, de terres agricoles exploitées, des cours d'eaux du Nord au Sud, favorisent la biodiversité.

On retrouve ainsi un principal corridor écologique, la Nartuby d'Ampus, liés aux trames vertes, bleues et aux espaces agricoles.

La protection de l'environnement va de pair avec la protection contre les risques : la commune est ainsi soumise à plusieurs risques, dont certains impactent la moitié Est du village (risque retrait-gonflement des argiles), avec un aléa faible à moyen. Par ailleurs, la commune d'Ampus est concernée par le Plan de Prévention de Risque Inondation de la commune de Châteaudoable, sur le secteur de Rebouillon (classé en A au PLU). Un des grands enjeux de la commune réside dans la prise en compte du cadre de vie, du paysage naturel et bâti (Axe 1.4).

La Commune d'Ampus a pour ambition de préserver le caractère rural de son territoire.



## **1. ORIENTATION 1 : PRÉSERVER LES RESSOURCES NATURELLES / ORIENTATION 2 : PRÉSERVER LA BIODIVERSITÉ ET LES PAYSAGES**

### **1.1. Les objectifs fixés par le PADD**

#### **Orientation 1**

- 1. Préserver les espaces agricoles, éléments identitaires du paysage communal*
- 2. Protéger la forêt*
- 3. Préserver la ressource en eau*
- 4. Encourager le développement des énergies renouvelables à partir des ressources du territoire (potentiel solaire, biomasse...)*

#### **Orientation 2**

- 1. Préserver et valoriser les grands espaces naturels du territoire*
- 2. Identifier et préserver les continuités écologiques : réservoirs de biodiversité et corridors aquatiques et terrestres*
- 3. Maintenir les activités permettant la gestion des milieux : agriculture, élevage*

### **1.2. Explication et justification des choix**

Les espaces naturels de la commune sont diversifiés et présentent une qualité écologique particulièrement riche. L'objectif est de protéger les espaces naturels sensibles et prendre en compte les exigences environnementales, notamment les mesures d'inventaire et de protection qui s'appliquent sur la commune.

La commune s'engage à préserver les sites ayant une grande valeur patrimoniale et environnementale, et à maintenir la diversité biologique sur son territoire dans une logique de développement durable.

Les zones naturelles (N) et agricoles (A) sont ainsi largement confortées au PLU :

- Zones N représentent environ 81,4% du territoire communal (80,2% au POS)
- Zones A représentent environ 18 % du territoire (contre 15,7% au POS)

La commune porte également ses efforts sur :

- Maintien de la diversité et des continuités biologiques du territoire par la protection des espaces naturels dans une logique de développement durable : reclassement d'une majorité d'anciennes zones NB en zones Naturelles, extension importante de l'espace agricole (zones A).
- Conservation de la trame verte et bleue pour sauvegarder un réseau écologique cohérent, à l'échelle du territoire : maintien, renforcement des espaces naturels au PLU (zones N).
- Redéfinition des Espaces Boisés Classés (EBC) de la commune en fonction de leur intérêt paysager et biologique. La ripisylve de la Nartuby d'Ampus représentant un intérêt environnemental (continuité écologique, trame verte et bleu) est classé en EBC. Les EBC définis dans le POS seront supprimés (le classement en zone N étant jugé suffisant pour préserver la forêt).
- Limiter l'accroissement de la forêt (et par là-même le risque incendie) par une reconquête des espaces agricoles, avec la remise en zone A de friches et d'anciens terrains anciennement cultivés, pouvant être exploités à nouveau.

Lors des dernières décennies, la commune d'Ampus n'a pas été très impactée par l'étalement urbain (30ha de zone NB) et le phénomène de pression foncière dans les zones agricoles. Le PLU s'évertue à poursuivre cette tendance en évitant la consommation de terres agricoles.

## 2. PRENDRE EN COMPTE LES RISQUES ET LES NUISANCES

### 2.1. Les objectifs fixés par le PADD

La commune est concernée par 4 types risques :

- Feu de forêt
- Séisme Zone de sismicité: 3, sismicité modérée
- Retrait-gonflement des argiles
- Inondation (ponctuellement sur Rebouillon)

L'objectif est de prendre en compte les risques dans la réglementation des zones concernées (dispositions générales du règlement et dans les règles des zones).

### 2.2. Explication et justification des choix

La commune s'engage, à travers son projet, à ne pas augmenter les enjeux dans les zones soumises à un aléa, de ne pas densifier des secteurs sensibles.

La zone urbaine n'est pas impactée par le risque « inondation » : cependant, pour prendre en compte l'enjeu du phénomène de ruissellement, les règles en terme d'urbanisation du PPRI de Draguignan ont été reprises dans le règlement en ce qui concerne le retrait des constructions par rapport aux canaux et vallons dans les zones urbaines.

Il faut appréhender ce risque de façon globale dans les aménagements, y compris dans des zones non directement impactées.

L'imperméabilisation croissante des sols augmente en effet le volume d'eau dans les rivières et diminue à la fois le temps de montée des eaux et celui de réaction des bassins versants. Il s'agit donc de limiter les imperméabilisations, et en favorisant la rétention des eaux à la parcelle sur les zones urbanisées.

Le risque « retrait-gonflement des argiles » est pris en compte : la totalité du hameau de Lentier est concerné par un risque faible à modéré, à l'instar de la moitié Est du village d'Ampus. Il faut appréhender ce risque de façon globale dans les aménagements, y compris dans des zones non directement impactées.

Concernant le risque feu de forêt, la commune redonne des terres à l'agriculture (= diminution de la forêt et du risque incendie).

## 3. PROPOSER DES ALTERNATIVES AU « TOUT-VOITURE »

### 3.1. Les objectifs fixés par le PADD

L'amélioration des déplacements à Ampus répond à plusieurs objectifs :

1. Encourager le covoiturage
2. Renforcer l'offre en transports collectifs
3. Optimiser et organiser le stationnement
4. Organiser les « modes doux » de déplacement

### 3.2. Explication et justification des choix

#### 1. Encourager le covoiturage

*La réduction des émissions de gaz à effet de serre et la lutte contre le changement climatique sont des objectifs majeurs qui se sont concrétisés par la loi de programmation et de mise en oeuvre du Grenelle de l'Environnement I (9 août 2009) et II (12 juillet 2010) qui visent notamment à réduire la partie de la voiture.*

L'objectif est de promouvoir le covoiturage comme levier potentiel de limitation de l'usage de la voiture entre Ampus et les bassins d'emploi.

#### 2. Renforcer l'offre en transports collectifs

L'objectif est de permettre à la commune d'être mieux desservie en terme de fréquence mais aussi d'amplitude horaire.

#### 3. Optimiser et organiser le stationnement

Globalement, Ampus est bien desservi en offre de stationnement. Néanmoins, cette offre est peu qualitative. L'objectif est d'apporter une plus-value paysagère aux espaces de stationnement en améliorant leur organisation (marquage au sol par exemple).

Aucun emplacement réservé ayant pour objectif de créer et d'étendre un espace de stationnement n'a été défini. En effet, les projets d'extension ou de création de la commune se situe sur terrains détenus aujourd'hui par la commune.



#### **4. Organiser les « modes doux » de déplacement**

La topographie du village rend difficile les déplacements pour les Personnes à Mobilité Réduite. Néanmoins, la commune a pour ambition de compléter l'offre de cheminements doux (piétons, vélos,...) dans un double objectifs :

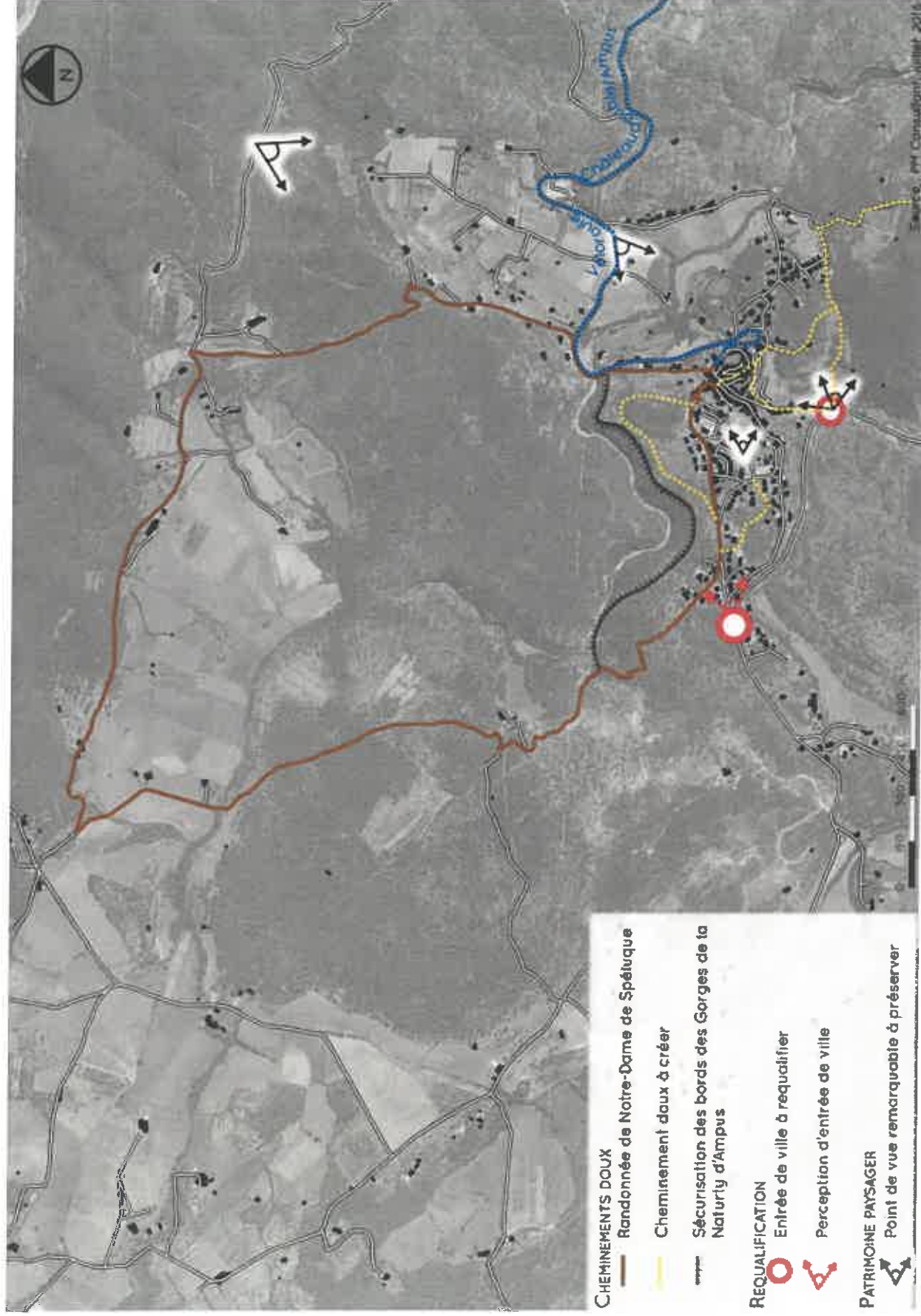
- Améliorer le cadre de vie des Ampusiens
- Apporter une offre touristique complémentaire avec des itinéraires de découverte du village et de son cadre paysager.

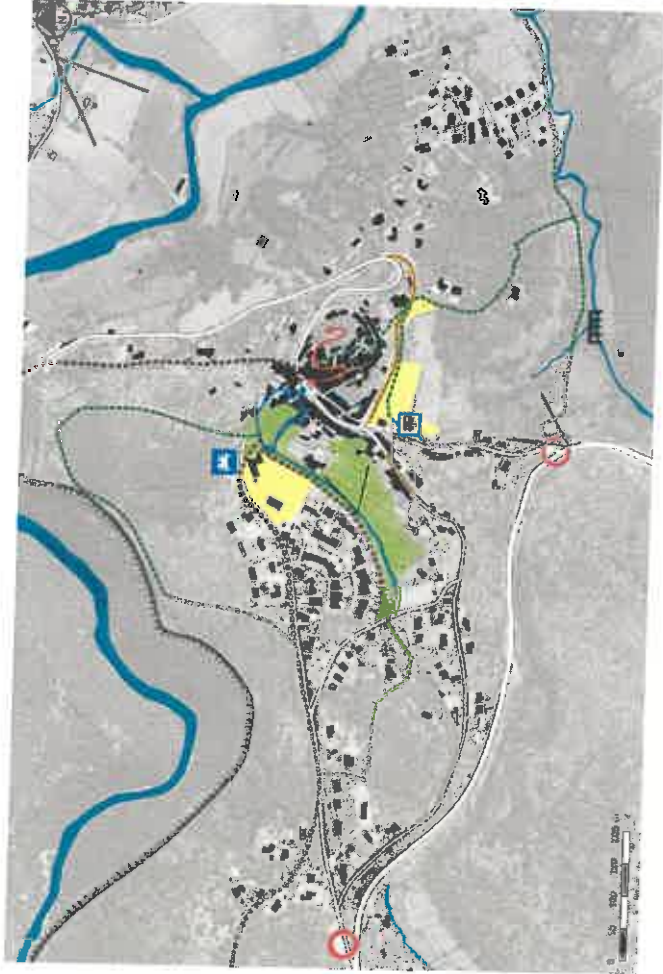
À cet effet, trois emplacements réservés ont été définis pour la création d'une voie douce :

- Création d'un cheminement doux (Malvoisin/Les Cantalus)
- Création d'un cheminement doux (Gorges de la Nartuby d'Ampus)
- Création d'un cheminement doux sur avenue Paul-Émile Victor

*Une Orientation d'Aménagement et de Programmation est ainsi prévue concernant le fonctionnement urbain de la commune et plus particulièrement de son village.*

### 3.3. OAP Fonctionnement urbain





- COMPOSITION PAYSAGÈRE**
- Espace public à valoriser ou requalifier
  - Espace vert temporaire
  - Bâti existant
  - Perception d'entrée de village
  - Cône de vue à préserver
  - Aqueduc du Val Claret
- COMPOSITION URBAINE**
- Entrée de village à aménager
  - Requalification du boulevard Georges Clemenceau et de ses abords
  - Réfection de la RD2051
- ACCESSIBILITÉ ET DÉPLACEMENT**
- Cheminement doux existant
  - Cheminement doux à créer
  - Sécurisation des bords des Gorges de la Riolong à Jempis
  - Chemin de l'eau (existent)
  - Chemin de Croix (existent)
  - Aire de covoiturage
  - Parking Camping-Car



- COMPOSITION URBAINE**
- Stationnements à matérialiser
  - Espace public : abords du boulevard Georges Clemenceau à traiter (cheminements, terrasses...)
  - Boulodroma
  - Bâti existant
  - Parking Camping-Car à réaliser
  - Barrière en bois
- COMPOSITION PAYSAGÈRE**
- Arbres à préserver
  - Haie végétale à conserver
- REQUALIFIER LE CENTRE RELIÉS**
- Réhabiliter les façades existantes
  - Réhabiliter les façades existantes
  - Réhabiliter les façades existantes
- COMPOSER LE TOURISME**
- Création de points de vue stratégiques
  - Mise en valeur des paysages
  - Mise en valeur des paysages

Source : PFC/Urbanisme, Juin 2016

Une OAP spécifique au fonctionnement urbain de la commune a été réalisée. Cette OAP transversale s'articule autour de trois éléments urbains :

- Les entrées de ville ;
- Les espaces publics (stationnement compris) ;
- Les cheminements doux.

Elle a pour objectifs de :

- améliorer le cadre de vie des Ampusiens dans le village.
- développer l'offre touristique autour du village

Quatre leviers d'actions ont été définis afin d'atteindre ces objectifs :

1. La création d'un schéma de déplacements « doux » dédié aux Ampusiens et aux touristes
2. La requalification/valorisation des entrées de village
3. L'aménagement des espaces publics aux abords du boulevard Georges Clémenceau
4. L'amélioration de la RD2051

L'action sur le village aura pour but d'améliorer le cadre de vie, déjà agréable, du village pour les habitants de la commune, et par la même occasion d'accroître l'attractivité touristique.

Le village est l'élément nucléaire sur lequel s'appuie les différents aménagements (cheminements doux, espaces publics, etc.). Son traitement a donc été décliné à diverses échelles, macroscopique à microscopique, pour mieux saisir son articulation avec le reste du territoire et l'atout que représenteront les divers aménagements tant pour l'attrait touristique de la commune que pour l'amélioration du cadre de vie des Ampusiens.

Une description sommaire de chacun des aménagements a été réalisée et s'accompagne de préconisations en matière d'aménagement, de signalétique,...

La réalisation des aménagements prévus dans cette OAP, à l'exception des cheminements doux, ne nécessite pas la définition d'Emplacements Réservés. En effet, la commune offre des espaces publics suffisamment dimensionnés ne nécessitant pas d'extension dans le secteur du boulevard Georges Clémenceau. Il s'agit essentiellement d'une requalification sur place.



## CHAPITRE IV. AXE 3 - SOUTENIR ET DYNAMISER L'ÉCONOMIE LOCALE

### Rappel des enjeux du diagnostic

L'économie d'Ampus repose sur plusieurs piliers :

- Le tourisme
- L'agriculture
- Le commerce et l'artisanat

Ampus a bénéficié ces trois dernières décennies d'un attrait résidentiel encore plus important avec un profil de population intermédiaire lui conférant un potentiel de consommation relativement élevé.

Les commerces de proximité rencontrent, à Ampus, certaines difficultés à se maintenir et à se renouveler. Pourtant, le potentiel local est optimisable avec l'apport régulier de populations nouvelles.

Globalement, la commune bénéficie de paramètres plutôt favorables en termes de dynamique démographique, économique et sociale.

La plupart des commerces et services sont concentrés dans et en périphérie du centre villageois et historique de la commune.

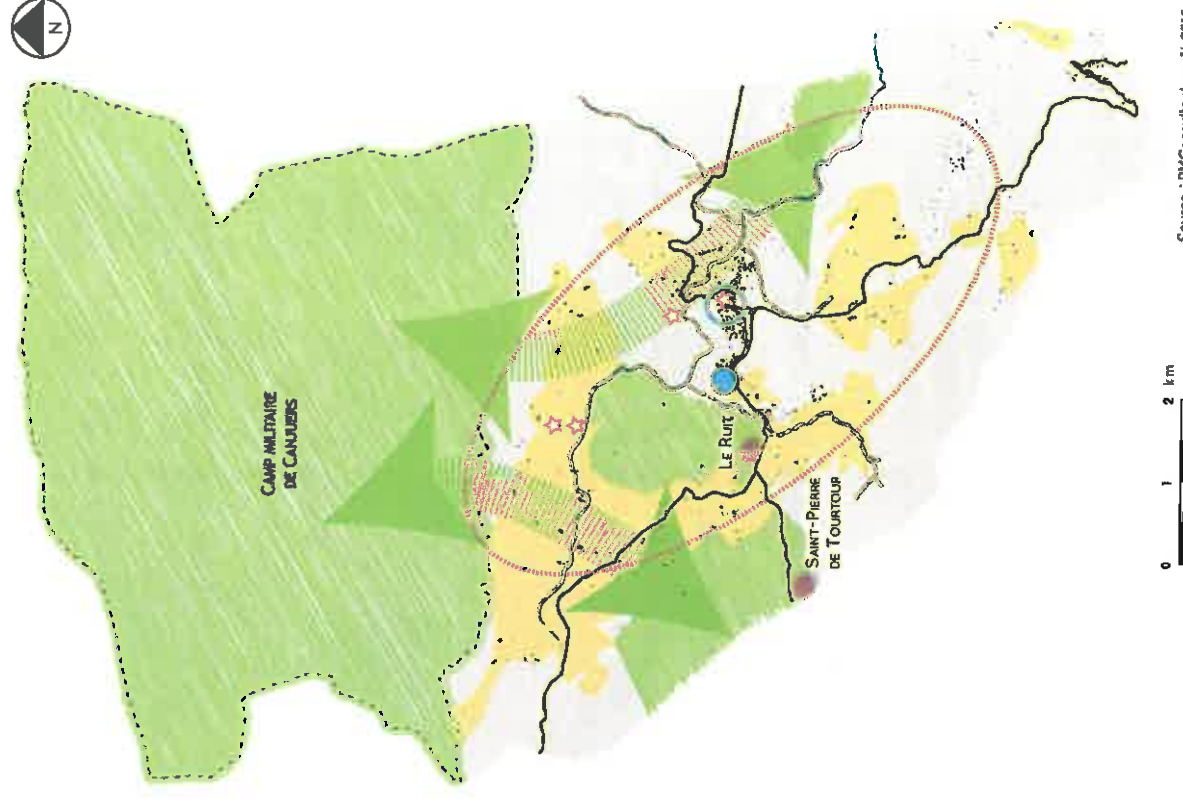
La commune d'Ampus dispose d'un certain nombre d'artisans et d'entreprises de services qui n'ont pas forcément de locaux dédiés mais qui contribuent à l'activité et à l'emploi. Ces activités sont néanmoins peu visibles dans l'ensemble du territoire communal.

Ampus bénéficie territoire avec un fort potentiel touristique (tourisme vert, patrimoine naturel, historique, etc.) mais une faible capacité d'accueil

L'activité agricole sur Ampus se caractérise essentiellement par :

- le pastoralisme
- les grandes cultures/prairies
- chènes truffiers
- oliviers/vergers

L'enjeu économique de la commune est de favoriser le maintien de son économie tout en diversifiant et densifiant le tissu économique.



## 1. ORIENTATION 1 : REVITALISER LE CENTRE VILLAGEOIS

### 1.1. Les objectifs fixés par le PADD

Dans le cadre de l'élaboration du diagnostic et du PADD, un atelier spécifique concernant les besoins et les projets dans les secteurs du commerce, de l'artisanat et des services a été organisé avec les artisans et commerçants de la commune et des acteurs locaux (CD83).

Dans une logique de développement durable et pour développer l'emploi pour les actifs résidant sur la commune, l'objectif est de favoriser le confortement et le développement d'activités diversifiées.

La Commune s'est fixée comme objectifs de :

- Pérenniser et promouvoir l'offre de proximité
- Encourager l'emploi local

### 1.2. Explication et justification des choix

**Valoriser et renforcer l'offre commerciale en place**

L'objectif est de maintenir et développer l'emploi dans le centre ancien, pour renforcer la mixité des fonctions urbaines. Ce tissu économique constitue un point d'attrait touristique qu'il est important de maintenir.

Il convient d'accompagner le renforcement du centre et de ses extensions proches en prévoyant l'installation de petites unités commerciales et de services de proximité dans le centre ancien, en rez-de-chaussée d'immeubles.

**Il est donc prévu, au règlement, l'autorisation d'implantation d'activités (commerces, services) en zone UA.**

**Soutenir le développement de l'offre artisanale**

Les artisans de la commune rencontrent actuellement des difficultés à trouver des locaux, notamment dans les secteurs du bâtiment, des travaux publics, de l'artisanat, du paysage.

La commune envisage la création d'une zone artisanale dans les espaces d'extensions proches du village, toujours dans la recherche d'une qualité architecturale et d'intégration paysagère. La réflexion se porte sur l'entrée Ouest du village. Seuls les locaux à vocation économique seraient autorisés, le logement strictement interdit.

Ce projet est en phase de réflexion et schéma de principe, aucun plan n'a été défini. Néanmoins, il est identifié dans le PADD afin d'anticiper sa création qui nécessitera une évolution du document d'urbanisme, sous forme de révision allégée. Le secteur présenté est actuellement classé en zone N à l'entrée ouest du village.

**Améliorer la signalétique et accompagner le développement numérique**

La commune souhaite améliorer la signalétique, afin de mieux identifier l'offre artisanale et commerciale sur le territoire.

Aujourd'hui, le développement économique passe aussi par l'accès aux réseaux numériques. La réalisation d'un schéma directeur territorial d'aménagement numérique (SDTAN) est menée par le Conseil Départemental du Var en partenariat avec la Dracénie.

## 2. ORIENTATION 2 : SOUTENIR L'ACTIVITÉ AGRICOLE

### 2.1. Les objectifs fixés par le PADD

Plusieurs objectifs sont définis :

- Maintenir et renforcer les surfaces agricoles
- Permettre le développement du sylvo-pastoralisme
- Encadrer le développement de l'accueil touristique en milieu agricole

### 2.2. Explication et justification des choix

#### *Maintenir et renforcer les surfaces agricoles*

La commune doit prendre en compte un certain nombre de contraintes inhérentes au territoire pour définir une emprise des espaces agricoles, qui correspondre à la réalité d'exploitation des agriculteurs : une topographie complexe et un climat pouvant limiter certaines cultures, un enclavement de certains secteurs (Plateau de Canjuers) rendant des parties du territoire difficilement accessibles.

Pour répondre à cet objectif, la commune a souhaité :

- Affirmer la vocation agricole et paysagère de la zone agricole à l'Est du village (au pied du Village, et à l'Est des Calades), en maintenant les espaces agricoles existant.
- Maintenir et renforcer les espaces agricoles sur l'ensemble du territoire communal, hors camp militaire de Canjuers (les Adrechs, la Rouvière, Lentier, etc.).
- Développer de nouveaux secteurs notamment sur le secteur de la Rouvière anciennement prévu pour un projet de golf et partiellement reclassé en zone agricole.
- Valoriser les espaces de naturels du village permettant de développer une offre de jardins familiaux (le long du canal de Fontigon, à côté du parking du Bd Georges Clémenceau, au quartier des Cantalus vers la station d'épuration).

La préservation des espaces agricoles, menacés par le pression foncière notamment aux alentours du village ou du hameau de Lentier passe par :

- La limitation du phénomène de diffusion de l'habitat qui nuit à la qualité environnementale et paysagère des sites, à travers des dispositions légales et l'affirmation des zones agricoles (A).
- La mise en place de règles permettant une urbanisation dont la densité s'accroît à mesure que l'on se rapproche du noyau villageois de la commune.

#### *Permettre le développement du sylvo-pastoralisme*

La commune souhaite également préserver la filière pastorale profitant notamment de secteurs de pâturages sur le plateau de Canjuers.

Cette objectif répond aussi à une préoccupation en terme d'entretien des forêts et pâturages très présents sur Ampus (85% de forêt), dans le cadre de la prévention du risque incendie.

#### *Encadrer le développement de l'accueil touristique en milieu agricole*

Concernant la diversification liée à l'agrotourisme, il n'a pas été identifié à ce stade de projet par les agriculteurs en terme de changement de destination. Cependant, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables prévoyant cette possibilité, tout projet ultérieur devra faire l'objet d'une adaptation du document d'urbanisme et d'un passage en Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF).

L'ensemble des objectifs fixés dans le PADD correspondent aux orientations données dans le SCoT.



### 3. ORIENTATION 3 : CONFORTER LE DÉVELOPPEMENT DU TOURISME

#### 3.1. Les objectifs fixés par le PADD

L'offre touristique d'Ampus est relativement diversifiée (tourisme « vert ») s'appuyant sur des dimensions culturelles, patrimoniales et naturelles tout en bénéficiant de l'offre touristique du grand territoire (Dracénie) avec un potentiel culturel, patrimonial et gastronomique.

De plus, Ampus bénéficie de l'offre touristique du grand territoire : la commune est située aux portes du Parc Naturel Régional du Verdon et à une vingtaine de minutes du Lac de Sainte Croix.

L'objectif est de développer ce secteur d'activité et conforter le positionnement touristique en renforçant les filières présentes (tourisme sportif, activité de pleine nature, tourisme culturel).

La commune d'Ampus a décidé d'engager la démarche pour obtenir la labellisation de « Village de caractère » afin de promouvoir l'activité touristique sur son territoire. Plusieurs communes du Var possèdent actuellement ce label.

Trois grands objectifs sont définis :

- Mettre en valeur et protéger le patrimoine naturel, historique, culturel et agricole
- Développer et diversifier l'offre en hébergement touristique
- Anticiper les projets touristiques

#### 3.2. Explication et justification des choix

**Mettre en valeur et protéger le patrimoine naturel, historique, culturel et agricole**

Les circuits de découvertes du village (chemin de l'eau et chemin de croix) constituent des éléments d'attrait touristique à protéger et valoriser.

Le patrimoine répertorié sera protégé, valorisé, avec la mise en place de dispositifs permettant sa protection (patrimoine architectural, religieux, naturel, historique, agricole,...)

**« Développer et diversifier l'offre en hébergement touristique » et « Anticiper les projets touristiques ».**

Le renforcement de l'offre en hébergement touristique doit se faire par l'élargissement de la gamme proposée avec un produit d'hôtellerie notamment.

Afin de répondre à cet objectif, la commune souhaite anticiper deux projets touristiques :

- Le projet de réhabilitation et d'extension du Ruit, situé sur le domaine des Hauts de Valségure. Il s'agit d'un projet touristique global (3 bâtiments déjà rénovés et proposé à la location touristique). Ce projet d'une surface de plancher supérieure (SDP) à 300 m<sup>2</sup> (environ 1200m<sup>2</sup>) devra faire l'objet d'une procédure spécifique du fait de sa SDP totale et dans le cadre du respect des dispositions de la Loi Montagne. Cette procédure est celle de l'Unité Touristique Nouvelle (UTN) et peut être enclenché en parallèle de la procédure d'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme

Après l'obtention de l'arrêté d'UTN et afin d'intégrer cette évolution, la commune devra lancer une procédure de révision allégée, le projet étant prévu au PADD, qui fera l'objet d'une évaluation environnementale.

- La commune souhaite également accompagner le domaine de Saint-Pierre de Tourtour dans son projet d'extension mesurée sur la commune d'Ampus sur le zone 2Aub. **La zone 2Aub ne pourra s'ouvrir à l'urbanisation qu'à une triple condition :**

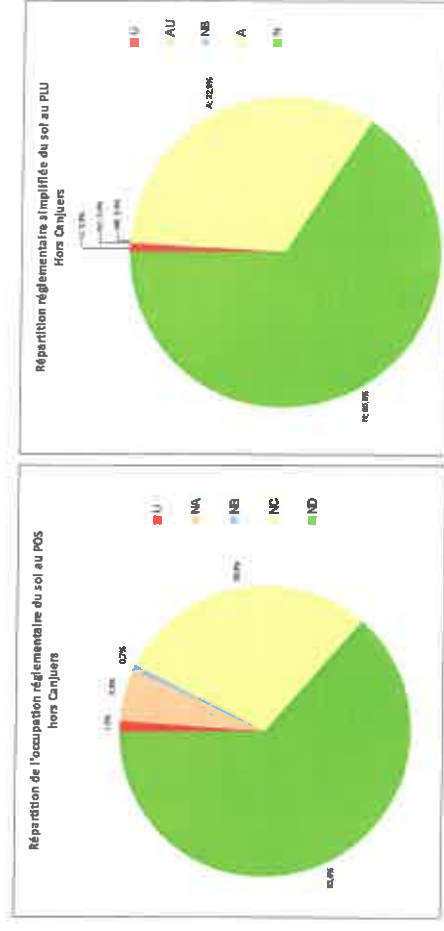
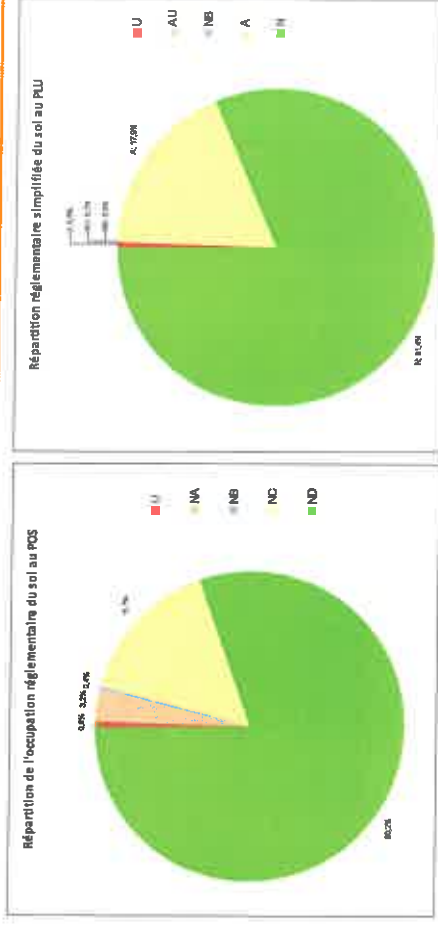
1. une modification du PLU ;
2. la réalisation d'une OAP précisant les orientations d'aménagement retenues sur le secteur, les équipements à réaliser et les vocations futures (hébergement touristique...) = projet à réaliser avec l'architecte ;
3. la réalisation d'un règlement précisant la forme urbaine retenue, les conditions d'accès, les occupations et utilisations du sol autorisées ...

Néanmoins, selon la nature du projet proposé sur la zone 2Aub, la commune devra s'assurer qu'il n'entre pas en concurrence avec le projet du Ruit, qui représente un projet touristique majeur pour Ampus à la fois pour le développement économique mais également le développement de l'offre touristique.

Le passage en CDNPS ne sera pas nécessaire. Il s'agira de justifier que l'extension n'est pas en discontinuité et qu'au regard de la superficie totale du domaine, l'extension ne représente pas un développement majeur.



# PARTIE III. EXPOSÉ DES MOTIFS RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES



# CHAPITRE I. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS PAR LE PASSAGE DU POS AU PLU

## 1. LE POS, UN DOCUMENT D'URBANISME À REPENSER DANS LE PERSPECTIVE D'UN PROJET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

### La mise en cohérence du zonage avec un projet de territoire

Le passage du POS au PLU révèle les orientations stratégiques de l'occupation du sol sur Ampus, et vise à les clarifier :

- l'occupation réglementaire du sol reste majoritairement agricole et naturelle, avec plus de 98% du territoire communal zoné en A (zone agricole) ou en N (zone naturelle) ;
- une adaptation du zonage pour des espaces anciennement naturels mais présentant un potentiel agricole intéressant (plus de 180 hectares environ reclassés en zone A, Ap, Ac et Aj).
- l'enveloppe des zones urbaines et à urbaniser se voit diminuée. En effet, la capacité d'accueil potentielle issue du POS était très importante (zones U, NA et NB) et ne correspondait plus aux objectifs de croissance de la commune.

La zone urbaine a été redéfinie en travaillant sur le resserrement près des centralités (centre historique et Lentier), la densification, la capacité de desserte par l'ensemble des réseaux.

Le zonage permet d'asseoir le projet politique, en clarifiant les espaces urbains, en prévoyant des espaces de projet notamment pour le développement d'activités et d'équipements, pourvoyeurs d'emplois (tourisme, zone artisanale).

La vocation agricole est renforcée, permettant à aussi de répondre à une demande de maintien et de développement de ces activités.

Les limites des zones U et AU sont bien définies, les transitions sont claires entre les zones urbaines et les espaces naturels et agricoles : le projet est en continuité par rapport au POS en limitant les extensions urbaines, pour travailler sur la densification des espaces déjà urbanisés.

|                     |             | Surface en hectare |          |
|---------------------|-------------|--------------------|----------|
| Zone urbaine        | POS 2001    | PLU 2016           |          |
| UA                  | 5           | 4,5                | UA       |
| UB                  | 12,5        | 5,5                | UB       |
| UC                  | 24,5        | 21                 | UC       |
| UL                  | 4           | 7,7                | UD       |
|                     |             | 1,3                | UL       |
|                     |             | 10,5               | 1AU      |
|                     |             | 5,5                | 2AU      |
| <b>Total U</b>      | <b>46</b>   | <b>40</b>          |          |
| <b>Total U + AU</b> | <b>46</b>   | <b>56</b>          |          |
| Zone N et A         |             | POS 2001           | PLU 2016 |
| NC                  | 1306        | 1347               | A        |
|                     |             | 78                 | Ap       |
|                     |             | 3                  | Aj       |
|                     |             | 64                 | Ac       |
| ND                  | 6691        | 2979               | N        |
| NB                  | 30          | 1,5                | Nh       |
| NA                  | 269         | 1                  | Ns       |
|                     |             | 5,5                | Ni       |
|                     |             | 3807               | Nm       |
| <b>Total U</b>      | <b>1306</b> | <b>1492</b>        |          |
| <b>Total U + AU</b> | <b>6990</b> | <b>6794</b>        |          |
| <b>TOTAL</b>        | <b>8342</b> | <b>8342</b>        |          |

## 2. L'ÉVOLUTION DE LA RÉPARTITION DES ZONAGES DU POS AU PLU

La comparaison entre le zonage du POS et le zonage du PLU permet d'identifier les secteurs dont la vocation réglementaire change. Le passage du POS vers le PLU modifie l'occupation réglementaire du sol sur le territoire communal, en supprimant notamment les zones d'habitat diffus (NB) et les zones de projet (NA). Sont créées des zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) correspondant aux objectifs de développement démographique et de resserrement du tissu urbain autour des 2 centralités de la commune (village et Lentier).

L'évolution du zonage du POS vers le zonage du PLU est donc très positive d'un point de vue environnemental, la part «artificialisée» étant diminuée, tandis que la part agro-naturelle est augmentée et adaptée aux usages.

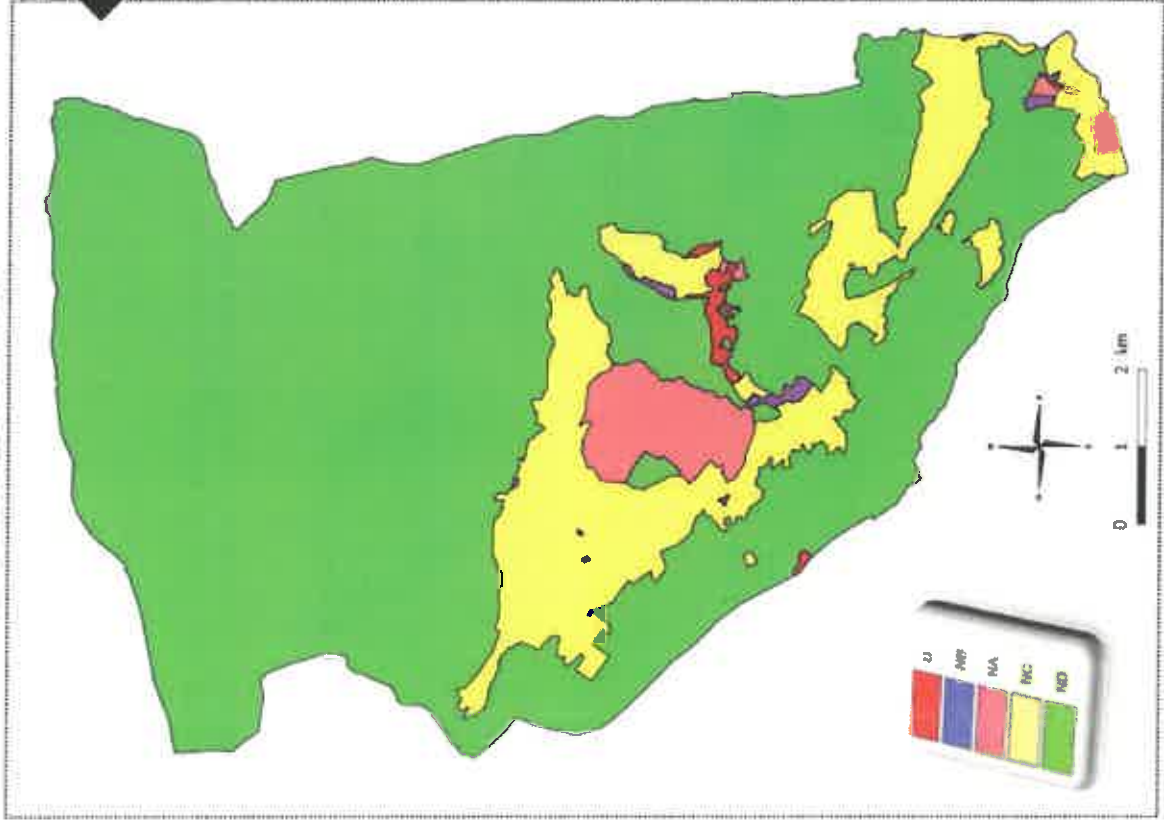
Cette évolution positive se traduit notamment par la diminution des zones urbaines U (-6 hectares) et des zones futures d'urbanisation, tout en assurant un développement urbain en cohérence avec la croissance démographique souhaitée à horizon PLU.

La zone AU (ouverture à l'urbanisation sous condition) est moyennement importante, totalisant 16 hectares. Il s'agit de réserves foncières non bâties à proximité ou au cœur d'espaces urbains centraux, nécessitant des mises à niveau et des créations de réseaux (assainissement, voiries, eau potable, incendie) en faisant l'objet d'OAP.

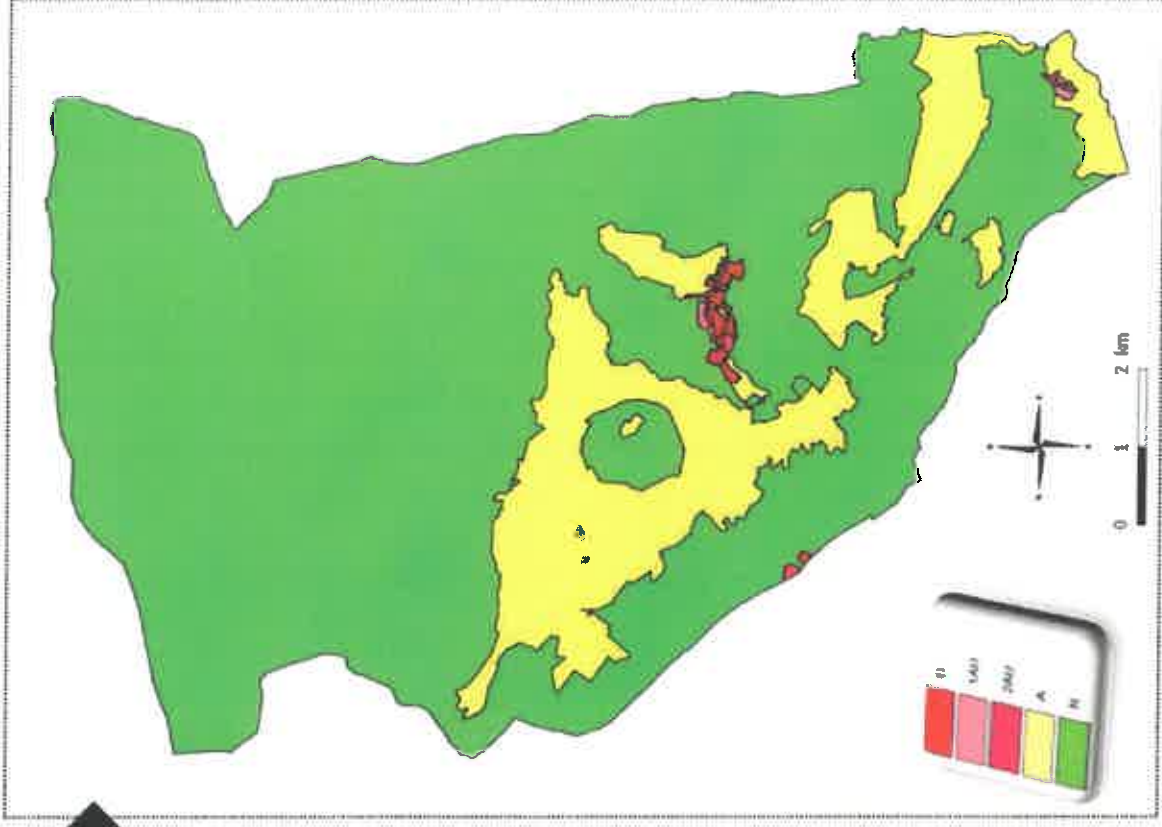
Le passage du POS vers le PLU modifie l'occupation réglementaire du sol sur le territoire communal avec notamment l'impact du reclassement des zones NB. Il s'agit des secteurs anciennement classés en NB au POS : ceux-ci disparaissant avec le passage au PLU, ils voient leurs vocations réglementaires évoluer ; Ainsi, environ les 30 hectares zones NB au POS deviennent des zones N au PLU avec une exception pour le secteur Combe de Magne-Grange Rimade qui conserve une constructibilité limitée.

### 3. DU POS AU PLU

Plan d'Occupation des Sols (POS)



Projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU)





# CHAPITRE II. EXPOSÉ DES MOTIFS RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET LES RÈGLES QUI Y SONT APPLICABLES

## Méthode et présentation

Pour chaque zone, l'explication des motifs retenus se fera de la manière suivante :

- 1 - Localisation (carte de la zone), superficie
- 2 - Potentiel de densification (zones urbaines et à urbaniser)
- 3 - Présentation des caractéristiques urbaines
- 4 - Les motifs retenus pour la délimitation de la zone
- 5 - les motifs retenus pour les dispositions réglementaires

*A noter que les articles 5 (caractéristiques des terrains) et 14 (coefficient d'occupation du sol) ne sont plus réglementés depuis la loi ALUR. Ils figurent au règlement écrit avec l'intitulé « non réglementé ».*

## 1. LES ZONES URBAINES

### 1.1. Zones UA - l'affirmation des noyaux historiques

#### 1.1.1. Localisation et superficie

La zone UA correspond aux noyaux historiques du village d'Ampus et du hameau de Lentier. Elle est affectée principalement à l'habitation ainsi qu'aux établissements, commerces et services qui en sont le complément habituel. Elle se caractérise par une implantation dense, et le plus souvent, continue à l'alignement des voies. Les constructions sont le plus souvent édifiées en ordre continu.

On retrouve donc deux secteurs UA :

- Un sur le village correspondant au village perché et son extension situé au Sud du Canal de Fontigon
- Un sur le hameau de Lentier

Superficie :

- 4,3 ha sur le village
- 0,3 ha sur Lentier



## 1.1.2. Le potentiel de densification

Le potentiel de densification est quasi-nul sur la zone UA.

Les enjeux concernant la remise sur le marché de logements vacants, la valorisation du parc existant, la mixité des fonctions.

La zone a été redéfinie par rapport au POS pour prendre en compte les enjeux paysagers et protéger les vues vers et depuis le village. Une zone agricole Aj joue le rôle de coulée verte (zone tampon) entre le noyau historique et l'extension Nord du village.

Seules 3 parcelles en zone UA (Village) pourraient faire l'objet d'une construction nouvelle, dans le prolongement du bâti existant (à l'alignement de la voie).

## 1.1.3. Présentation des caractéristiques urbaines

Le centre historique constitue un élément patrimonial important pour la commune.

C'est un secteur résidentiel, économique, administratif, offrant une vie sociale et culturelle intéressante, avec des équipements majeurs et des activités implantées (mairie, espace culturel, restaurants, hôtels).

C'est également un secteur touristique important, avec ses quelques commerces et restaurants, ses places ombragées, son patrimoine classé, etc.

La forme urbaine est marquée par une trame dense de ruelles étroites caractéristique des villages provençaux. La forme du village épouse le relief sur lequel il s'adosse en suivant les courbes de niveaux. Au cours du XIXe siècle, le village sort de ses limites traditionnelles avec le développement d'un faubourg à l'alignement des principales voies d'accès au village.

Le centre ancien d'Ampus est essentiellement composé d'un bâti de type villageois simple avec rez-de-chaussée surmonté de plusieurs étages. La façade type du bâti villageois simple comporte le plus souvent des encadrements d'ouvertures en pierres appareillées en rez-de-chaussée et un soubassement en pierres.

Caractéristiques architecturales :

- De maisons assez sobres à 2, 3 ou 4 niveaux, situées sur de petites parcelles.
- Le rez-de-chaussée est parfois occupé par une activité commerciale.

- Les façades sont planes, le plus souvent sans élément en saillie.
  - Elles sont revêtues d'un enduit à la chaux frottassé fin, coloré par un badigeon de chaux pigmenté par des terres.
  - Les génoises sont à 2 ou 3 rangs pleins.
  - Les volets sont en bois et peints.

L'ensemble de ces éléments donnent au vieux village un attrait patrimonial et architectural reconnu.

Préserver et valoriser le centre historique, c'est également maintenir une attractivité touristique, vitale à la survie économique des commerces implantés.

Le zonage du PLU a pris en compte cette composition urbaine, et le règlement s'applique à préserver l'unité architecturale présente.

## 1.1.4. Les moiffs retenus pour la délimitation de la zone

Les limites de la zones prennent en compte plusieurs paramètres :

- L'enveloppe bâtie traditionnelle / contours du village historique / l'ordonnement des rues
- Les périmètres des zones UA au POS
- La densité et les hauteurs des bâtiments
- L'enjeu paysager et patrimonial

## 1.1.5. Les moiffs retenus pour les dispositions réglementaires

### Articles 1 et 2

Les premières mesures permettant de protéger le cadre bâti du coeur historique résident dans les articles 1 et 2. Dans cette zone, sont en particulier exclues toutes constructions non compatibles avec le caractère urbain et résidentiel de la zone (comme les bâtiments industriels, les campings, etc.).

Afin de le dynamiser et de le rendre toujours aussi attractif, le règlement autorise mais encadre également le développement d'activités (commerces, services, hôtellerie) et les équipements publics :

- Les constructions ou installations destinées à l'artisanat, aux bureaux et au commerce, sous réserve qu'elles ne génèrent pas de nuisances incompatibles avec l'habitat, et qu'elles soient inférieures à 200 m<sup>2</sup> de SDP.

#### Articles 3 et 4

La rédaction de ces articles prend en compte la spécificité du bâti, notamment concernant la largeur des voiries. Les largeurs de voies demandées par le SDIS (soit une largeur minimale de 4 mètres ) ne peuvent pas être atteints par endroits compte tenu de la configuration particulière des ruelles.

Les raccordements aux réseaux collectifs (eau, assainissement) sont obligatoires.

Au niveau du pluvial, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ou vers le réseau collecteur prévu à cet effet. Dans les tous les cas, il pourra être exigé un dispositif individuel de rétention des eaux d'orage en fonction du projet envisagé (volume de rétention du bassin d'au minimum 100 L/m<sup>2</sup> imperméabilisé).

#### Articles 6-7-8

La réglementation est adaptée à la trame bâtie existante, privilégiant la conjugaison des trois règles de gabarit : les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques en UA, tout en donnant une marge d'appréciation en fonction des projets et de leur localisation.

Ainsi, des implantations différentes peuvent être admises ou imposées suivant les nécessités si l'aménagement proposé ne compromet pas l'ordonnement de la voie, par exemple lorsque la construction projetée est une annexe placée à l'arrière d'un bâtiment situé à l'alignement, lorsque la construction projetée doit réaliser une continuité avec les immeubles voisins situés en retrait de l'alignement, ou lorsque la construction projetée est une extension d'un bâtiment existant situé en retrait.

En UA, le règlement autorise 2 types d'implantation par rapport aux limites séparatives :

- les façades à l'alignement doivent être réalisées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre ;
- pour les terrains de plus de 10 mètres de largeur à l'alignement, l'implantation sur une seule limite séparative latérale pourra être admise. Dans ce cas, l'implantation par rapport à l'autre limite séparative latérale devra être distante d'au moins 3 mètres.

L'objectif est bien de conserver l'aspect architectural et patrimonial du village.

#### Articles 9 et 10

Comme pour la plupart des secteurs en zone urbaine, la hauteur maximale autorisée vise à se conformer au vélum urbain observé dans chaque secteur de bâti traditionnel ancien, afin d'en préserver sa silhouette générale et de ne pas créer de rupture trop importante avec les constructions existantes.

Le bâti traditionnel présente néanmoins des caractéristiques de hauteurs pouvant varier d'un secteur à l'autre.

Le règlement autorise ainsi une hauteur de 15 mètres à l'égout du toit correspondant à la forme urbaine établie. L'objectif est de pouvoir construire tout en restant dans la même forme architecturale, sans dépasser les hauteurs existantes.

Il n'y a pas de coefficient d'emprise au sol (CES) défini pour la zone UA afin de poursuivre la même forme urbaine dense représentative des centres historiques. Ainsi, la densification au sol qui pourrait résulter de cette absence de règle est apparue acceptable au regard du respect du paysage qui en découle.

#### Article 11

L'aspect extérieur des constructions est un élément important dans le centre ancien : d'une manière générale, les dispositions définies dans cet article visent à préserver les caractéristiques architecturales traditionnelles, en cohérence avec les objectifs de la zone UA. Aussi, malgré la difficulté de cet exercice, le PLU a fixé plusieurs dispositions, entrant dans le cadre de son champ d'application et de celui

des possibilités pratiques de les instruire.

Cet article a été largement remodelé entre le POS et le PLU. Les règles fixées prennent en compte l'analyse architecturale réalisée dans le diagnostic du PLU.

Les éléments prescriptifs vont plus loin, dans une logique de préservation de l'unité architecturale, et pour mieux valoriser ce patrimoine. Sont ainsi données des règles concernant l'adaptation de la construction au terrain, les toitures, les façades (dont les enduits), les ouvertures, les menuiseries, les clôtures et les réseaux électriques et télécommunication.

Des éléments sont interdits, afin de ne pas rompre avec la qualité du bâti et de sensibiliser les propriétaires au maintien des caractéristiques architecturales :

- Les fermetures de baies préexistantes possédant un encadrement en pierres taillées,
- La création de balcon sur l'espace public.
- Les canalisations apparentes, les conduits de fumée et de ventilation.
- Les évacuations de gouttières en PVC.
- Les garde-corps en bois, plexiglas, aluminium.
- Les auvents fixes au-dessus des portes.
- Les «sourcils» de tuiles qui dénaturent les façades.
- Les linteaux en bois laissés apparents.
- Les enduits de façades de teintes vives.
- Les enduits au ciment, les finitions d'enduits rustiques.
- Les revêtements plastiques épais.
- Les plaquages de pierres.
- La pose de volets extérieurs sur des baies à meneaux.
- Les vitrages- miroirs .
- L'implantation d'éolienne et de panneaux solaires.

### Article 12-13-14-15

Les règles en matière de stationnement et d'espaces verts tiennent compte également des possibilités techniques et physiques dans le centre.

Les règles en matière de stationnement sont similaires à celles d'autres zones urbaines pour les voitures et les 2 roues, afin d'éviter un stationnement illicite ou gênant sur les emprises publiques.

Pour ne pas pénaliser la requalification urbaine en UA dans des secteurs très contraints, cet article est non réglementé en cas d'impossibilité technique démontrée d'accès en voiture jusqu'à la propriété concernée.

Le règlement ne fixe pas de coefficient de végétalisation au regard des espaces verts/naturels très présents au pourtour de cette zone urbaine dense. Les zones N et Np ceinturant le centre ancien permettent de maintenir la silhouette du village perché et de conserver des espaces verts de grande qualité, des arbres de hautes tiges.

Les surfaces libres de toute construction devront être plantées, traitées et aménagées pour favoriser la nature et la biodiversité en centre ancien.

## 1.2. Zone UB

### 1.2.1. Localisation, superficie

La zone UB correspond au secteur d'extension du noyau villageois situé au Nord du Canal de Fontigon, d'une superficie de 5,6 hectares.

### 1.2.2. Présentation des caractéristiques urbaines

La zone UB correspond à des espaces urbains relativement denses, avec 20 logement/ha environ (déjà classés en U au POS) dont la vocation principale est destinée à l'habitat mais regroupant les principaux équipements scolaires, sportifs et de loisirs de la commune :

- Groupe scolaire
- Crèche
- Plateau sportif
- Salle polyvalente

### 1.2.3. Les motifs retenus pour la délimitation de la zone

Ce secteur correspond à une zone urbaine à dominante d'habitat pour laquelle l'objectif recherché est de terminer l'urbanisation par une densification adaptée, avec des emprises au sol cohérentes, permettant de ne pas bouleverser la forme urbaine générale existante :

- Il reste des terrains potentiellement mobilisables pouvant accueillir des demandes de constructions individuelles d'habitat mixte de renforcer des équipements municipaux.
- La trame urbaine existante est assez très homogène. L'enjeu est de permettre une densification adaptée de ce secteur à vocation d'habitat entièrement raccordée aux réseaux publics, et de conforter cette zone urbaine.





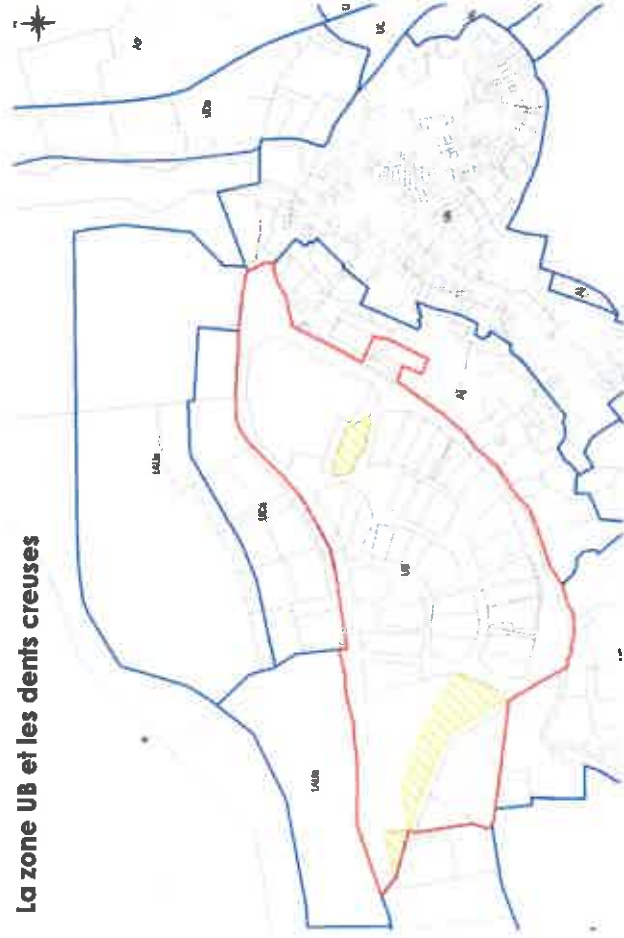
## 1.2.4. Le potentiel de densification

- **Potentiel foncier brut identifié = environ 0,3 ha**
- **Nombre de logements potentiels maximum estimé (dents creuses + densification de l'existant) = 5 à 6 logements**
- **Potentiel d'accueil estimé (dents creuses + densification de l'existant) = 10 à 15 habitants**

Le potentiel de densification de cette zone est relativement limité et se caractérise essentiellement par quelques terrains présentant des résiduels fonciers.

L'enjeu concerne essentiellement la terminaison de l'urbanisation de ce secteur dans le respect de la forme urbaine existante.

### La zone UB et les dents creuses



## 1.2.5. Les motifs retenus pour les dispositions réglementaires

### Articles 1 et 2

Les occupations des sols sont adaptées aux enjeux de diversification des fonctions dans ces secteurs, permettant de développer en priorité l'habitat, mais permettant également l'implantation d'activités, comme de l'hôtellerie et du commerce. L'objectif est de permettre, la mixité fonctionnelle.

Sont également admis les services de proximité, les hébergements touristiques et bien entendu les équipements publics. Seuls les locaux industriels sont interdits.

### Articles 3 et 4

La rédaction de ces articles permet de répondre aux enjeux de sécurisation de la desserte (largeurs de voies à adapter ultérieurement en fonction du nombre d'habitants desservis et sous contrôle du SDIS), et de gérer la problématique du ruissellement.

Le secteur est desservi par les réseaux collectifs et les nouvelles constructions devront s'y raccorder.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ou vers le réseau collecteur public. La collecte des eaux pluviales est à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et à la nature du terrain. Dans les tous les cas, il pourra être exigé un dispositif individuel ou collectif de rétention des eaux d'orage en fonction du projet envisagé. Le volume de rétention du bassin devra être calculé en fonction de la nature des sols, conformément à l'annexe réglementaire donnée par la mairie.

### Articles 6-7-8

La réglementation est adaptée à la trame bâtie existante, privilégiant la conjugaison des trois règles de gabarit.

Celles-ci sont adaptées en fonction de la zone UB, en lien avec la trame bâtie actuelle.

En UB, les règles édictées doivent permettre de créer un espace urbain dense :



= distances par rapport aux voies et emprises publiques : à une distance de 4 mètres de l'alignement des autres voies et emprises publiques ou privées existantes (ou futures s'il est prévu en emplacement réservé).

- distances par rapport aux limites séparatives : à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesurée à l'égoût du toit, sans être inférieure à 3 mètres.

Dans tous les cas, des implantations différentes sont admises si l'aménagement proposé ne compromet pas l'ordonnement de la voie, pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### Articles 9 et 10

L'article 9 définit des emprises au sol en cohérence avec celles observées dans la zone. La combinaison des 2 règles (emprise au sol et hauteur à l'égoût du toit) va permettre de conforter la forme urbaine de ces secteurs :

La hauteur est de 7 m mesurée à l'égoût du toit et le Coefficient d'Emprise au Sol (CES) de 25%. Ces 2 règles permettent de préserver la trame urbaine existante.

#### Article 11

Les règles fixées prennent en compte l'analyse architecturale réalisée dans le diagnostic du PLU. Les éléments prescriptifs sont donnés dans une logique de préservation de l'unité architecturale dans le secteur proche du centre ancien, et de recherche d'une plus grande qualité du bâti.

Sont données des règles adaptées concernant l'adaptation de la construction au terrain, les toitures, les façades (dont les enduits), les ouvertures, les menuiseries, les clôtures et les réseaux électriques et télécommunication.

En UB, les panneaux solaires ou cellules photovoltaïques pourront être autorisés, sous réserve des impacts paysagers, s'ils sont :

- disposés en partie haute des toitures,
- intégrés dans l'épaisseur de la couverture sans excéder 30 % de la surface de toiture du bâtiment où ils seront installés

#### Article 12-13-14-15

Les règles en matière de stationnement sont similaires à celles d'autres zones urbaines, afin d'éviter un stationnement illicite ou gênant sur les emprises publiques. La volonté est d'inciter la création de places de stationnement au sein des parcelles pour les logements nouveaux par tranche de SDP.

Le règlement prend en compte la nécessité de créer des espaces de stationnement pour les deux roues (motorisées ou non) à raison de 2 m<sup>2</sup> par tranche de 60 m<sup>2</sup> SDP.

Un coefficient de végétalisation de 35% est fixé au regard des espaces verts/naturels présents :

Les % fixés dépendent de l'aspect végétal déjà existant, et permettent de conforter la qualité du cadre de vie, et limiter l'imperméabilisation des sols pour mieux gérer la problématique des eaux de pluie à la parcelle.

Un plan d'aménagement paysager devra être annexé à toute demande de permis.

Les espaces non bâtis doivent être traités en espaces verts avec plantation d'arbres d'essences du pays, non allergènes (afin d'éviter le développement par exemple des cyprès).

## 1.3. Zones UC

### 1.3.1. Localisation, superficie

La zone UC est une zone urbaine périphérique à moyenne densité, bâtie en ordre discontinu, située en plaine principalement, dédiée à l'habitat.

Plusieurs zones sont à distinguer :

- UC : secteurs de la Gilone, des Cantalus et du Claret et extensions de Lentier
- UCa : lotissement les Irls et secteur au Sud de la RD 2051. Ces secteurs présentent des enjeux paysagers

Superficies :

- UC : 18,6 ha
- UCa : 2,4 ha



### 1.3.2. Présentation des caractéristiques urbaines

La zone UC correspond à des espaces urbains moyennement denses, bien desservis, à proximité des différentes centralités. Ces zones étaient déjà classées au POS en zone urbaine «U» (secteurs périphériques du village perché et extension du hameau de Lentier).

Secteurs bâtis en ordre discontinu, ils présentent 2 spécificités :

- UC : secteurs de la Gilone, des Cantalus et du Claret et extensions de Lentier
- UCa : lotissement les Iris et secteur au Sud de la RD 2051. Ces secteurs présentent des enjeux paysagers forts.

### 1.3.3. Les motifs retenus pour la délimitation de la zone

Ces secteurs correspondent à des espaces urbains à conforter et densifier :

- UC : ces secteurs sont en grande partie bâtis, et peuvent être densifiés sans porter atteinte de manière importante au paysage. La zone UC proche du village et d'extension du hameau de Lentier était déjà une zone urbaine au POS. L'objectif est de conforter ces trames urbaines existantes.
- UCa : ces secteurs en grande partie bâtis présentent des enjeux paysagers forts. Les dispositions réglementaires appliquées prennent compte de ces enjeux en terme de hauteur des constructions mais permettent néanmoins une densification mesurée et adaptée au secteur.

Les secteurs de zone UC ayant vocation à générer une densification adaptée des tissus urbains actuels, ont été analysés de façon complémentaire sur les aspects suivants :

- le classement au POS
- l'analyse urbaine
- le potentiel de densification du tissu urbain ;
- la proximité des sites de desserte par les transports en communs ;
- la proximité des axes structurants (RD) ;
- la proximité de services ;
- la présence et la capacité des réseaux.

### 1.3.4. Le potentiel de densification

- **Potentiel foncier brut identifié = environ 5,6 ha**
- **Nombre de logements potentiels maximum estimé (dents creuses + densification de l'existant) = 35 à 45 logements**
- **Potentiel d'accueil estimé (dents creuses + densification de l'existant) = 80 à 90 habitants**

Le potentiel de densification est intéressant sur l'ensemble des zones UC.

On recense de quelques dents creuses significatives, du foncier sous-utilisé.

#### **Le projet urbain de la commune repose en partie sur la densification et l'urbanisation de cette zone.**

Plusieurs sous-secteurs présentent des disponibilités foncières intéressantes :

- 1) La zone UC = environ 19 ha dont 5,2 ha en dents creuses

Tous les fonciers sous-utilisés et les dents creuses appartiennent à des privés.

La maîtrise du développement urbain est donc très limitée sur ce secteur, malgré sa superficie globale importante.

On retrouve notamment des poches foncières dans le secteur du Claret dont le foncier est peu contraint car il s'agit souvent de parcelles desservies par les réseaux ou pouvant l'être facilement du fait de la proximité de ceux-ci (eau, assainissement, incendie, voirie).

En favorisant la densité par un Coefficient d'Emprise au Sol adapté (15%), la commune encourage l'urbanisation de ces dents creuses, sans pour autant bouleverser la forme urbaine actuelle, en restant dans des volumes cohérents (R+1).

On parlera alors de densification douce, qui se caractérise par un processus de divisions parcellaires et de construction sur les parcelles divisées, ou sur des parcelles qui étaient jugées trop petites pour être construites avant. Il est ainsi possible d'augmenter la densité résidentielle du quartier, sans en augmenter fortement la densité bâtie.

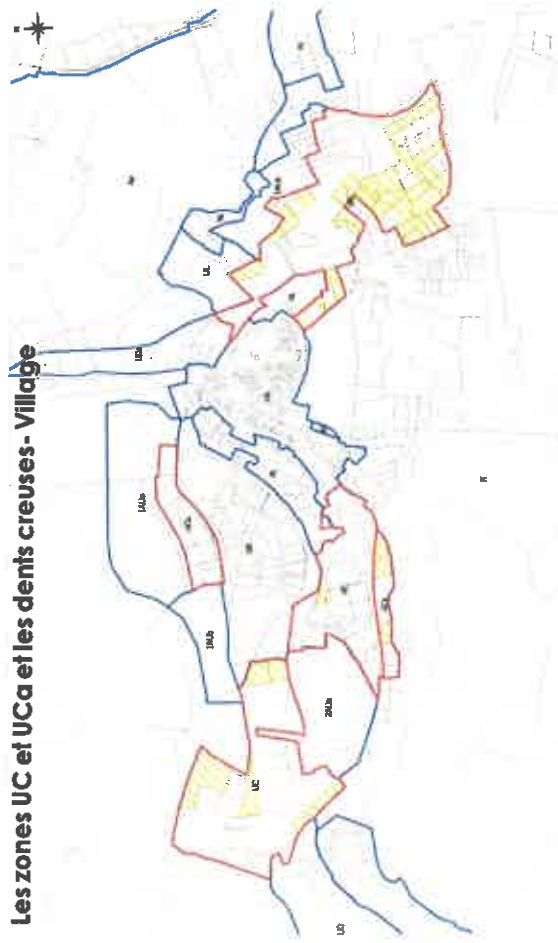
## 2) La zone UCa = 0.26 ha

Le foncier mobilisable est relativement restreint (2 600 m<sup>2</sup> maximum) et situé sur trois parcelles au sud de la RD2051

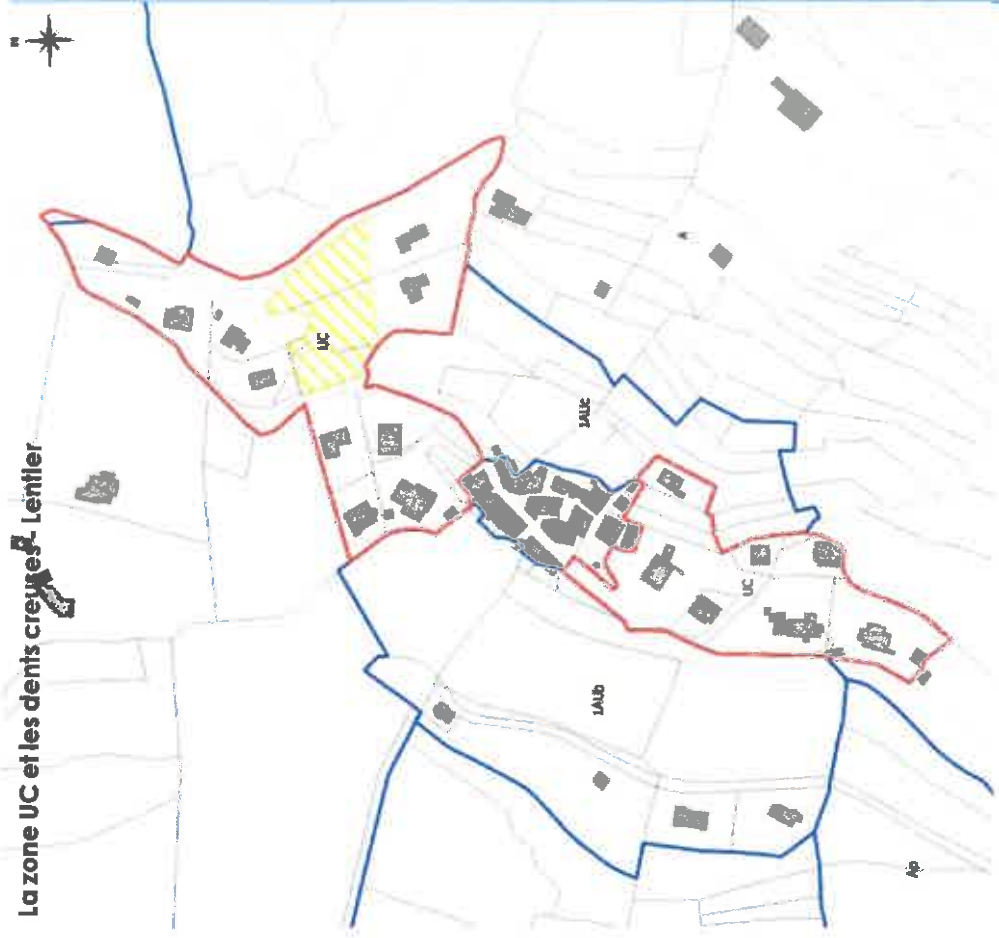
L'objectif est de terminer l'urbanisation de cette sous-zone nécessitant la prise en compte du paysage car cette zone est visible à l'entrée du village Sud depuis la RD49.

Le sous-zonage UCa permet une réglementation plus « stricte » en ce qui concerne les hauteurs maximums autorisées mesurées du sol à l'égoût du toit.

## Les zones UC et UCa et les dents creuses - Village



## La zone UC et les dents creuses - Lentier





### 1.3.5. Les moifis retenus pour les dispositions réglementaires

#### Articles 1 et 2

Les occupations des sols sont adaptées aux enjeux de diversification des fonctions dans ces secteurs, permettant de développer l'habitat, l'artisanat et les services de proximité, les hébergements touristiques et bien entendu les équipements publics.

Seuls les locaux industriels et commerciaux sont interdits.

#### Articles 3 et 4

La rédaction de ces articles permet de répondre aux enjeux de sécurisation de la desserte (largeurs de voies à adapter ultérieurement en fonction du nombre d'habitants desservis et sous contrôle du SDIS), et de gérer la problématique du ruissellement. Le secteur est desservi par les réseaux collectifs et les nouvelles constructions devront s'y raccorder.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ou vers le réseau collecteur public. La collecte des eaux pluviales est à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et à la nature du terrain. Dans les tous les cas, il pourra être exigé un dispositif individuel ou collectif de rétention des eaux d'orage en fonction du projet envisagé. Le volume de rétention du bassin devra être calculé en fonction de la nature des sols, conformément à l'annexe réglementaire donnée par la mairie.

#### Articles 6-7-8

La réglementation est adaptée à la trame bâtie existante, privilégiant la conjugaison des trois règles de gabarit, autorisant :

- Une distance de 4 m de l'axe des voies et 15 m des routes départementales ;
- Des marges de recul par rapport aux limites de parcelles suffisantes pour préserver le cadre urbain (avec la règle de proportion  $D=h/2$  avec un minimum de 4 m), avec des exceptions données pour permettre de construire sur limite séparative si une construction est déjà existante, permettant une continuité bâtie adaptée ;
- Une distance de 3 m entre 2 constructions, sauf pour les garages qui doivent être accolés afin d'homogénéiser l'aspect architectural général ;

L'enjeu est de donner une forme urbaine un peu plus resserrée (mixité des fonctions urbaines) et de densifier progressivement sans dénaturer la morphologie urbaine générale. Dans tous les cas, des implantations différentes sont admises si l'aménagement proposé ne compromet pas l'ordonnement de la voie, pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### Articles 9 et 10

L'article 9 définit des emprises au sol en cohérence avec celles observées dans la zone, en tenant compte des variations typomorphologiques liées à l'histoire urbaine de ces secteurs. La combinaison des 2 règles (emprise au sol et hauteur à l'égout du toit) va permettre de conforter la forme urbaine de ces deux quartiers :

- Pour les zones UC, la hauteur maximale est de 7 m (R+1) pour rester dans la morphologie urbaine actuelle. Par contre, les annexes sont plafonnées à 3.5 m de hauteur pour ne pas altérer la qualité architecturale et le volume des constructions, à dominante individuelle.
- Pour les zones UCa, la hauteur maximale est de 3,5m (RDC) afin de respecter les contraintes paysagères.
- Les CES sont adaptés aux enjeux urbains et au potentiel de densification analysé ci-avant: 15% en UC, 20% en UCa.

La densification au sol doit s'opérer dans ces secteurs sans pour autant bouleverser les équilibres urbains et garantir une qualité de vie aux habitants.

#### Article 11

Les règles fixées prennent en compte l'analyse architecturale réalisée dans le diagnostic du PLU.

Sont ainsi données des règles concernant l'adaptation de la construction au terrain, les toitures, les façades (dont les enduits), les ouvertures, les menuiseries, les clôtures et les réseaux électriques et télécommunication.

Le règlement encourage les conceptions architecturales contemporaines, et notamment les dispositifs favorisant les économies d'énergie, mais de façon encadrer pur ne pas nuire à la qualité paysagère du site classé.

La distinction entre les sous-secteurs concerne les prescriptions pour les panneaux photovoltaïque (comme en UB).

Les panneaux solaires sont :

- Interdits en UCa.
- Autorisés en UC, sous réserve des impacts paysagers, et s'ils sont :
  - disposés en partie haute des toitures,
  - intégrés dans l'épaisseur de la couverture sans excéder 30 % de la surface de toiture du bâtiment où ils seront installés

#### Article 12-13-14-15

Les règles en matière de stationnement sont similaires à celles d'autres zones urbaines, afin d'éviter un stationnement illicite ou gênant sur les emprises publiques. La volonté est d'inciter la création de places de stationnement au sein des parcelles pour les logements nouveaux par tranche de SDP.

Le règlement prend en compte la nécessité de créer des espaces de stationnement pour les deux roues (motorisées ou non) à raison de 2 m<sup>2</sup> par tranche de 80 m<sup>2</sup> ou 60 m<sup>2</sup> SDP.

Des coefficients de végétalisation sont fixés au regard des espaces verts/naturels assez présents :

- Zone UC : 50%
- Zone UCa : 45%

Les % fixés dépendent de l'aspect végétal déjà existant, et permettent de conforter la qualité du cadre de vie, et limiter l'imperméabilisation des sols pour mieux gérer la problématique des eaux de pluie à la parcelle.

Un plan d'aménagement paysager devra être annexé à toute demande de permis.

Les espaces non bâtis doivent être traités en espaces verts avec plantation d'arbres d'essences du pays, non allergènes (afin d'éviter le développement par exemple des cyprès).



## 1.4. Zones UD

### 1.4.1. Localisation, superficie

La zone UD est une zone urbaine éloignée des centralités urbaines, dédiées à l'habitat.

Elle correspond aux groupes d'habitation aux sorties Est et Ouest et au domaine Saint-Pierre de Tourtour.

Un sous-secteur UDa : groupe d'habitation à l'Est du village présentant des enjeux paysagers depuis la route de Châteaudouble.

Superficies :

- UD : 5,8 ha.
- UDa : 1,9 ha



### 1.4.2. Présentation des caractéristiques urbaines

La zone UD correspond à des groupes d'habitations assez peu dense, fonctionnant en autonomie complète au niveau assainissement.

Cette zone est « mono-fonctionnelles », dans le sens où elle n'accueille que de l'habitat permanent ou secondaire.

Elle est très éloignée du centre ancien (topographie ou distance). L'un des secteurs et en continuité du domaine de Saint-Pierre de Tourtour, en majeure partie située sur la commune de Tourtour.

Cet éloignement des 2 centralités, des équipements et commerces, confèrent à ces secteur un « statut » à part dans l'organisation urbaine de la commune.

L'objectif est de conserver ces groupes d'habitations en tant que zone « urbaine » compte tenu de la trame bâtie, de permettre de remplir les quelques dents creuses encore présentes, puis de terminer l'urbanisation sur cette partie du territoire

### 1.4.3. Les motifs retenus pour la délimitation de la zone

Ces groupes d'habitation ont pour vocation de rester des espaces résidentiels, pouvant accueillir encore quelques constructions supplémentaires, de façon très mesurée, à vocation d'habitat.

La zone UD, ayant simplement vocation à générer une très légère densification, a été analysée de façon complémentaire sur les aspects suivants :

- le classement au POS
- le potentiel de densification du tissu urbain (analyse des dents creuses) ;
- les enjeux de préservation des zones naturels et agricoles proches ;
- la capacité résiduelle des réseaux

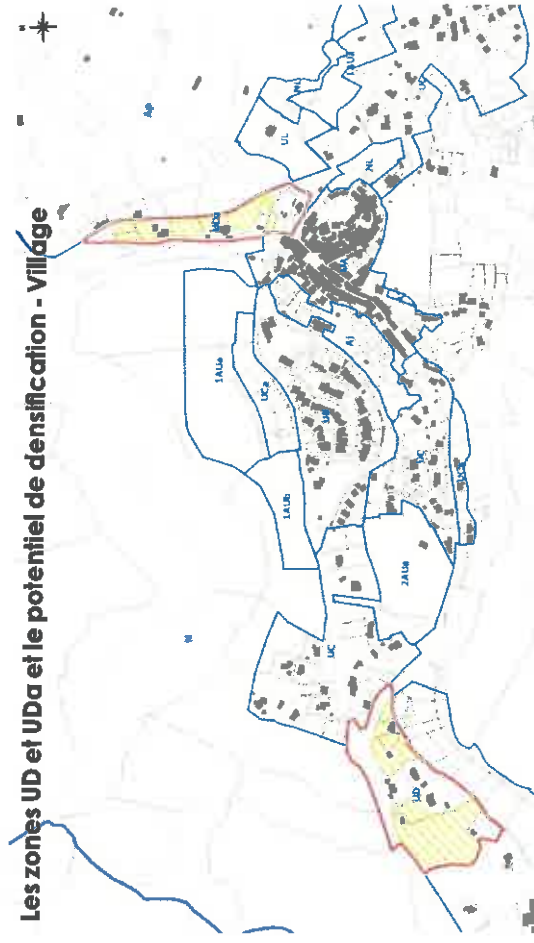
### 1.4.4. Le potentiel de densification

- **Potentiel foncier brut identifié = environ 4,3 ha**
- **Nombre de logements potentiels maximum estimé (dents creuses + densification de l'existant) = 25 à 30 logements**
- **Potentiel d'accueil estimé (dents creuses + densification de l'existant) = 50 à 60 habitants**

Ces secteurs ne constituent pas une zone de développement pour la commune.

Des extensions de maisons sont possibles.

### Les zones UD et UDA et le potentiel de densification - Village





## 1.4.5. Les moifis retenus pour les dispositions réglementaires

### Articles 1 et 2

Les occupations des sols sont adaptées aux enjeux de confortement de la vocation résidentielle. Le règlement permet de développer uniquement de l'habitat.

Toutes les activités (service, commerce, industrie, tourisme) sont interdites, afin de limiter les risques de changements de destination.

### Articles 3 et 4

La rédaction de ces articles permet de répondre aux enjeux de sécurisation de la desserte (largeurs de voies à adapter ultérieurement en fonction du nombre d'habitants desservis et sous contrôle du SDIS), et de gérer la problématique du ruissellement.

Le secteur est partiellement desservi par les réseaux collectifs et les nouvelles constructions devront s'y raccorder. L'assainissement non collectif pourra être autorisé pour toutes constructions, sous réserve que le pétitionnaire justifie d'un dispositif conforme à la réglementation en vigueur (SPANC).

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ou vers le réseau collecteur public. La collecte des eaux pluviales est à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et à la nature du terrain. Dans les tous les cas, il pourra être exigé un dispositif individuel ou collectif de rétention des eaux d'orage en fonction du projet envisagé. Le volume de rétention du bassin devra être calculé en fonction de la nature des sols, conformément à l'annexe réglementaire donnée par la mairie.

### Articles 6-7-8

La réglementation est adaptée à la trame bâtie existante, privilégiant la conjugaison des trois règles de gabarit, autorisant :

- Une distance de 5 m de l'axe des voies (pour les piscines, 3 m à la limite des voies publiques ou privées). Pour les routes départementales, une distance de 15 m de l'axe de la voie devra être appliquée ;
- Des marges de recul par rapport aux limites de parcelles suffisantes

pour préserver le cadre urbain (avec la règle de proportion  $D=h/2$  avec un minimum de 3 m), avec des exceptions données pour permettre de construire sur limite séparative ;

- Le règlement ne fixe pas de distance entre 2 constructions

L'enjeu est de finir l'urbanisation de ces groupes d'habitations sans en modifier la forme urbaine.

#### Articles 9 et 10

L'article 9 définit des emprises au sol en cohérence avec celles observées dans la zone, en tenant compte des variations typomorphologiques liées à l'histoire urbaine de ce groupe d'habitation excentré.

La combinaison des 2 règles (emprise au sol et hauteur à l'égout du toit) va permettre de conforter la forme urbaine de ces secteurs :

- Pour les zones UD :
  - = La hauteur est de 7 m, dans une logique de prolongement de la forme urbaine pavillonnaire.
  - Le CES est de 10%, permettant de finir le remplissage de cette zone tout en maintenant un caractère résidentiel.
- Pour les zones UDa
  - = La hauteur est de 3,5 m, dans une logique de préservation du cadre paysager
  - = Le CES est de 15%, permettant de finir le remplissage de cette zone tout en maintenant un caractère résidentiel.

La densification au sol doit s'opérer dans ces secteurs, sans pour autant bouleverser les équilibres urbains et garantir une qualité de vie aux habitants.

#### Article 11

Cet article a été largement remodelé entre le POS et le PLU. Les règles fixées prennent en compte l'analyse architecturale réalisée dans le diagnostic du PLU.

Les éléments prescriptifs sont donnés dans une logique de préservation de l'unité architecturale du lotissement au sein de la commune, et de recherche d'une plus grande qualité du bâti.

Sont ainsi données des règles concernant l'adaptation de la construction au terrain, les toitures, les façades (dont les enduits), les ouvertures, les menuiseries, les clôtures et les réseaux électriques et télécommunication.

Le règlement encourage les conceptions architecturales contemporaines, et notamment les dispositifs favorisant les économies d'énergie.

#### Article 12-13-14-15

Les règles en matière de stationnement sont similaires à celles d'autres zones urbaines, afin d'éviter un stationnement illicite ou gênant sur les emprises publiques. La volonté est d'inciter la création de places de stationnement au sein des parcelles pour les logements nouveaux par tranche de SDP.

Le règlement prend en compte la nécessité de créer des espaces de stationnement pour les deux roues (motorisées ou non) à raison de 2 m<sup>2</sup> par tranche de 80 m<sup>2</sup> ou 60 m<sup>2</sup> SDP.

60% au moins du terrain d'assiette de l'opération ou de la construction à édifier est traitée en espaces végétalisés en pleine terre, pour notamment planter des arbres à haute tige à raison d'une unité par tranche de 200 m<sup>2</sup> d'espace de pleine terre.

L'objectif fixé est de conforter la qualité du cadre de vie, et limiter l'imperméabilisation des sols pour mieux gérer la problématique des eaux de pluie à la parcelle.

Un plan d'aménagement paysager devra être annexé à toute demande de permis. Les espaces non bâtis doivent être traités en espaces verts avec plantation d'arbres d'essences du pays, non allergènes (afin d'éviter le développement par exemple des cyprès).



## 1.5. Zones UL

### 1.5.1. Localisation, superficie

La zone UL est une zone destinée à l'implantation d'équipements publics, culturels, touristiques, sportifs et de loisirs.

Superficie : UL : 1,3 ha



### 1.5.2. Présentation des caractéristiques urbaines

Cette zone a une vocation spécifique et non résidentielle.

Elle se caractérise par des activités et équipements déjà implantés, et qui pourraient être complétés, confortés, développés dans les 10 années à venir.

Il peut s'agir d'équipements publics (loisirs, sportifs, culturels, touristiques) ou de constructions ou occupations dédiées à l'accueil touristique.

L'objectif est de délimiter une zone dans laquelle l'habitat n'est pas admis (en dehors des logements de fonction rendus nécessaires et obligatoires par l'activité implantée ).

### 1.5.3. Les motifs retenus pour la délimitation de la zone

Ce zonage correspond aux activités à conforter telles que définies dans le PADD, permettant de maintenir l'attractivité et le dynamisme de la commune.

### Evolution du POS au PLU



## **1.5.4. Les mollifs retenus pour les dispositions réglementaires**

### Articles 1 et 2

Les occupations des sols sont adaptées aux enjeux de confortement des vocations actuelles et celles à développer pour les différentes zones.

Sont interdits :

- les constructions ou installations à usage d'habitation autres que celles autorisées à l'Article 2
- les constructions ou installations destinées à l'artisanat
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation
- les constructions ou installations destinées à l'exploitation agricole ou forestière
- les constructions ou installations destinées à l'industrie
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt
- les dépôts de véhicules
- l'ouverture de carrière et la décharge de matériaux inertes

### Articles 3 et 4

La rédaction de ces articles permet de répondre aux enjeux de sécurisation de la desserte (largeurs de voies portées à 5 m, accès vers les parcelles privées), et de gérer la problématique du ruissellement.

Cette zone est déjà desservie par l'ensemble des réseaux.

### Articles 6-7-8

La réglementation est adaptée aux activités et à la prise en compte de distances suffisantes pour ne pas générer de nuisances (quand il y a des zones résidentielles à proximité notamment), privilégiant la conjugaison des trois règles de gabarit.

- En UL : une distance entre 4 m par rapport aux axes aux voies publiques et privées et aux limites séparatives, ce retrait permettant d'assurer une zone tampon suffisante pour assurer une qualité paysagère, limiter les nuisances et

gènes visuelles, tout en préservant des possibilités de construire suffisantes pour créer les équipements publics suffisants ;

Une distance de 15 mètres par rapport à l'axe de la route départementale RD51 (Route de Châteaudouble) doit être appliquée.

Des implantations différentes sont admises ou imposées suivant les nécessités si l'aménagement proposé ne compromet pas l'ordonnement de la voie, pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### Articles 9 et 10

La combinaison des 2 règles (emprise au sol et hauteur) va permettre de conforter la forme urbaine de ces deux quartiers :

- UL : la hauteur est de 3,5 m afin de prendre en compte les contraintes paysagères. La zone est située au pied du village perché et est visible depuis la route de Châteaudouble. Le CES n'est pas réglementé, l'emprise maximale au sol des constructions sera fixée au cas par cas en fonction des besoins.

### Article 11

Cet article a évolué entre le POS et le PLU, même pour cette zone non résidentielles, afin d'encadrer les futures constructions et favoriser une certaine qualité et homogénéité architecturale. Sont ainsi données des règles concernant l'adaptation de la construction au terrain, les toitures, les façades (dont les enduits), les ouvertures, les menuiseries, les clôtures et les réseaux électriques et télécommunication.

Les éléments prescriptifs sont adaptés à la zone et à sa vocation.

Des toitures terrasses sont admises pour ces secteurs

### Article 12-13-14-15

Les règles en matière de stationnement sont similaires à celles d'autres zones urbaines, afin d'éviter un stationnement illicite ou gênant sur les emprises publiques.

La volonté est d'inciter la création de places de stationnement au sein des parcelles



pour les logements nouveaux.

Le règlement prend en compte la nécessité de créer des espaces de stationnement pour les deux roues (motorisées ou non).

Le coefficient de végétalisation est fixé à 30% en zone UL au regard des espaces verts/naturels déjà présents dans cette zone spécifique.

L'enjeu est de garder une qualité paysagère, ce secteur espaces voué à recevoir du public.

Un plan d'aménagement paysager devra être annexé à toute demande de permis. Les espaces non bâtis doivent être traités en espaces verts avec plantation d'arbres d'essences du pays, non allergènes. La linéarité des volumes de grande dimension devra être rompue par un traitement végétal d'arbres de hautes tiges.

L'objectif est de maintenir un % suffisamment de terrain végétalisé pour conforter la qualité du cadre de vie, et limiter l'imperméabilisation des sols pour mieux gérer la problématique des eaux de pluie à la parcelle.

## 2. LES ZONES À URBANISER

### 2.1. Zones à urbaniser à court terme : 1AUa, 1AUb, 1AUc

#### 2.1.1. Localisation, superficie

On retrouve 3 sous-secteurs :

- Zone 1AUa : extension du quartier de l'Eglisonne au Nord et l'Est des Cantalou, à proximité du centre, sous forme d'opération d'ensemble.
- Zone 1AUb : secteur situé à l'Ouest de l'extension de l'Eglisonne et extension du hameau de Lentier en amont, sous forme d'opération d'ensemble
- Zone 1AUc : extension en aval du hameau de Lentier (restanques)

Superficies :

- 1AUa : 5,2 ha
- 1AUb : 4 ha
- 1AUc : 1,2 ha

#### 2.1.2. Présentation des caractéristiques urbaines

La distinction entre les zones tient à la forme urbaine actuelle, les vocations actuelles et futures, et à la densification envisagée lors de l'ouverture à l'urbanisation.

Ce sont des zones anciennement U, NC ou ND au POS, peu ou non bâties, et qui présentent un foncier mobilisable important sur lequel repose le projet communal.

Les zones 1AUa concernent le quartier de l'Eglisonne au Nord et à l'Est sur le plateau entre le village et les Gorges de la Nartuby d'Ampus et le versant Est des Cantalou.

La densification sera adaptée pour respecter le cadre urbain, paysager et naturel.

La zone 1AUb correspond à l'extension Ouest de l'extension de l'Eglisonne (1AUa), ainsi qu'à l'extension Ouest du hameau de Lentier (en amont). Ces zones étaient classées en ND ou NC au POS.

La zone 1AUc correspond à l'extension du hameau de Lentier sur les restanques situées en aval.

#### 2.1.3. Les motifs retenus pour la délimitation de la zone

Les zones AU à dominante d'habitat permettent la mise en oeuvre des orientations du PADD en matière d'ambition démographique, à travers leur volume global et leur répartition sur le territoire.

Il ne s'agit pas pour autant de zones entièrement non bâties.

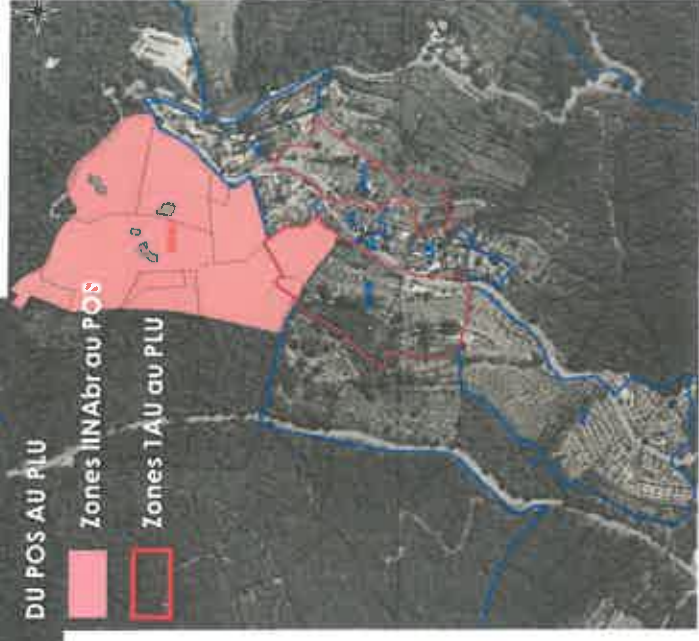
Ces secteurs pourront donc progressivement se remplir et se densifier, pour conforter l'urbanisation et l'habitat.

Le classement en «urbanisation future à court terme» (1AU) est justifié ici par la capacité des réseaux à accueillir des constructions supplémentaires. En effet, dans ces secteurs, voués principalement à la densification de l'habitat, les réseaux ne sont pas suffisamment dimensionnés pour absorber de nouvelles constructions

Les secteurs 1AUa et 1AUb sont situés près du noyau villageois, mais nécessitent la création d'une voie de desserte et le raccordement au réseau d'assainissement : cette zone était une zone ND au POS. Le développement se fera une fois les réseaux mis à niveau, dans une volonté d'homogénéisation globale de la forme urbaine dans cette partie de la commune.

L'urbanisation se fera par le biais d'opération d'ensemble en 1AUa et 1AUb pour mieux maîtriser la forme urbaine future, et permettre un remplissage progressif et homogène de la zone.

Le secteur 1AUc se situe à l'Est du hameau de Lentier sur les restanques en aval. Cet emplacement nécessite d'avoir une opération intégrée et qualitative au niveau architectural. L'aménagement repose sur le respect du cadre paysager existant et le maintien des restanques. L'ouverture à l'urbanisation est cependant conditionnée à la desserte.



## 2.1.4. Le potentiel de densification

Le potentiel de densification est important sur l'ensemble des zones 1AU pour l'habitat.

La plupart de ces terrains étaient classés en NC ou ND au POS. Compte tenu de la nécessité de la commune de développer son enveloppe urbaine tout en restant dans une urbanisation mesurée et maîtrisée, ces secteurs ont été classés en 1AU, permettant une urbanisation future après mise à niveau des réseaux.

Le projet urbain de la commune repose en partie sur la densification et l'urbanisation de cette zone.

Plusieurs sous-secteurs présentent des disponibilités foncières intéressantes :

### 2.1.4.1. La zone 1AUa L'Eglisonne et les Cantalais

- **Potentiel foncier brut identifié = 5,2 ha**
- **Nombre de logements potentiels maximum estimé = entre 30 et 35 logements**
- **Potentiel d'accueil estimé (dents creuses + densification de l'existant) = environ 60 à 70 habitants**

Les fonciers sous-utilisés et les dents creuses appartiennent en majeurs parties à des privés.

Les dents creuses identifiées à l'intérieur de la zone (carte ci-contre), représentent environ 5,2 ha bruts mobilisables.

La commune souhaite conforter l'urbanisation de ces espaces à court terme, après mise à niveau des réseaux, sans pour autant bouleverser la forme urbaine proche et l'environnement naturel de grande qualité (secteur collinaire).

Les opérations futures dans ces zones 1AUa devront présenter une densité moyenne de 15 logements à l'hectare, comme déterminé dans l'OAP.

La zone 1AUa n'est pas bâtie mais représente une extension mesurée en continuité de l'existant. Elle permet d'épaissir la forme urbaine du village sans venir la bouleverser. Le classement en 1AU se justifie par l'obligation de désenclavement routier des terrains, et par la mise à niveau des réseaux eau et assainissement.

La localisation de ces deux secteurs dans des cônes de vue paysagers justifie une hauteur des constructions plus stricte et limitée à 3,5 mètres (RDC).

Sont autorisées sous conditions dans les zones 1AUa les constructions destinées à l'habitation à condition qu'elles soient réalisées au travers d'une opération d'ensemble.

### 2.1.4.2. La zone 1AUB (l'Eglisonne et Lentier)

- **Potentiel foncier brut identifié = environ 4 ha**
- **Nombre de logements potentiels maximum estimé = 32 à 37 logements**
- **Potentiel d'accueil estimé (dents creuses + densification de l'existant) = environ 70 à 75 habitants**

La totalité des fonciers disponibles appartiennent à des privés.

Les fonciers identifiés à l'intérieur de la zone (carte ci-contre), représentent environ 4 ha bruts mobilisables.

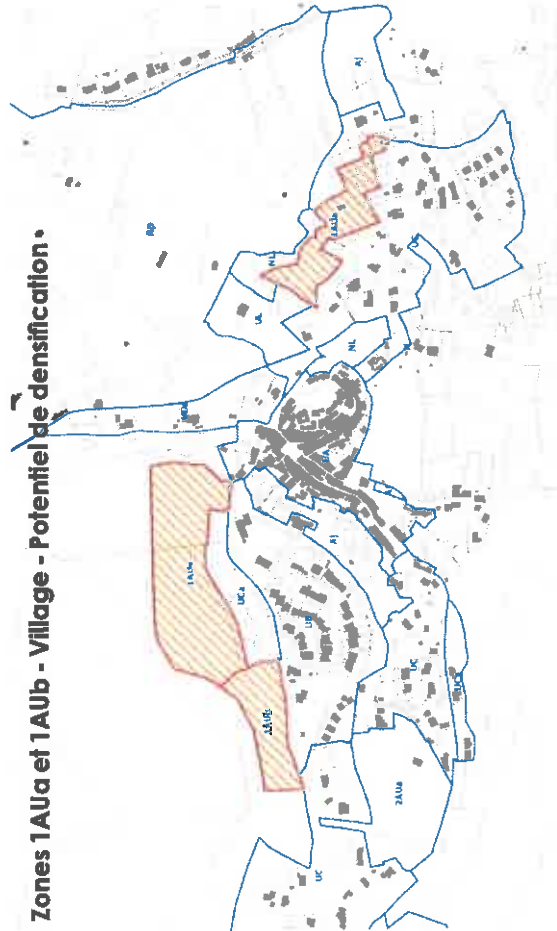
Dans le secteur de l'Eglisonne, la zone 1AUB vient dans le prolongement de la zone 1AUa. Ce secteur est moins impacté par les contraintes paysagères de la zone 1AUa, permettant ainsi une densification plus importante.

La commune souhaite conforter le hameau de Lentier à court terme, après mise à niveau des réseaux et de la voirie. Il s'agit de l'opportunité de développement démographique et urbain importante qui se justifie par la proximité du hameau par rapport à la ville de Draguignan.

Les opérations futures dans ces zones 1AUB devront présenter une densité moyenne de 10 à 15 logements à l'hectare. Sur le hameau de Lentier, l'implantation des constructions devra respecter les principes définis dans l'OAP n°2, à savoir une restanque sur deux, l'une étant réservée aux espaces de jardins.

En 1AUB les constructions doivent être réalisées au travers d'une opération d'ensemble





**2.1.4.3. La zone 1AUC (Lentier)**

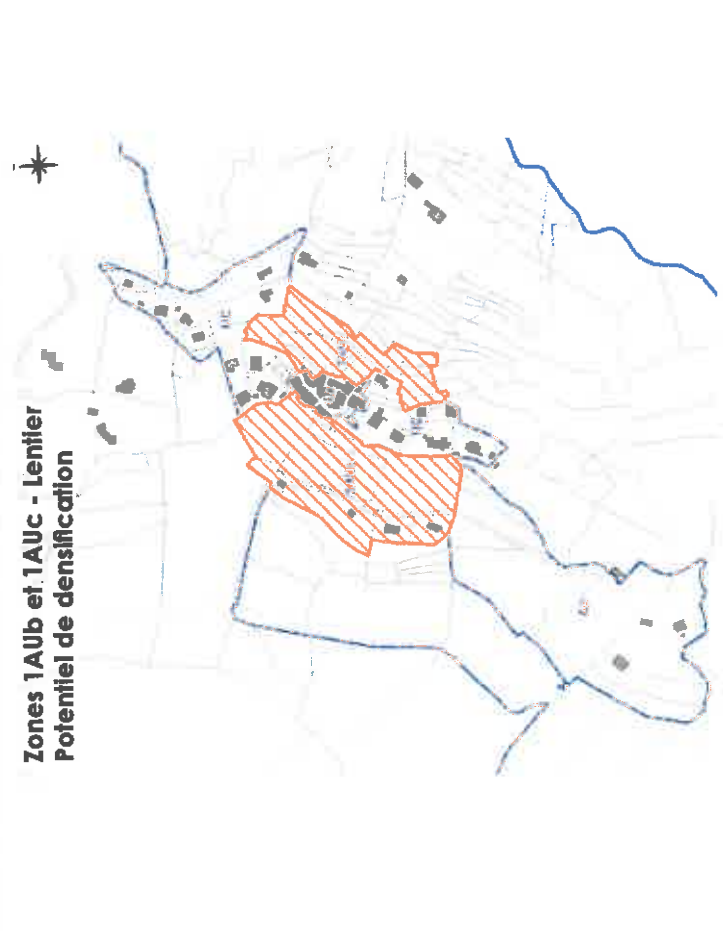
- **Potentiel foncier brut identifié = environ 1,2 ha**
- **Nombre de logements potentiels maximum estimé = 5 à 7 logements**
- **Potentiel d'accueil estimé (dents creuses + densification de l'existant) = environ 10 à 15 habitants**

Les fonciers disponibles appartiennent à des privés.

Pour autant, la commune souhaite permettre un développement mesurée (« épaissement ») tout en préservant le cadre paysager du hameau sur sa partie aval.

Ainsi, les constructions nouvelles devront respecter les principes d'aménagement défini dans l'OAP n°2 (Développement du hameau de Lentier), en préservant les restanques existantes et en n'autorisant les constructions qu'une restanque sur deux.

L'OAP donne des orientations permettant de « donner du corps » au hameau tout en préservant ses spécificités paysagères (densité, hauteur en simple rez-de-chaussée).



## 2.1.5. Les moiffs retenus pour les dispositions réglementaires

### Articles 1 et 2

Les occupations des sols sont adaptées aux enjeux de confortement des vocations actuelles et celles à développer pour les 4 zones. Seule la zone 1AUc peut accueillir des activités. Les autres zones sont vouées à du résidentiel.

En 1AUa et 1AUb, les constructions destinées à l'habitation sont autorisées sous conditions (opération d'ensemble).

### Articles 3 et 4

La rédaction de ces articles permet de répondre aux enjeux de sécurisation de la desserte (largeurs de voies à adapter en fonction du nombre d'habitants desservis - règles du SDIS), et de gérer la problématique du ruissellement.

Tout nouvel accès sur la RD53 autre que ceux indiqués dans l'Orientation d'Aménagement et de programmation est interdit sauf s'il n'y a pas d'autres possibilités correctes d'accès.

### Articles 6-7-8

La réglementation est adaptée à la trame bâtie existante, privilégiant la conjugaison des trois règles de gabarit.

- Une distance de 4 m par rapport aux axes des voies publiques et privées, sauf en 1AUb (Lentier) pour laquelle la distance devra être supérieure ou égale à 15 m de l'alignement de la RD49 : ce retrait permet d'assurer une zone tampon suffisante entre le terrain à bâtir et la voie pour assurer une qualité paysagère ;
- Une distance de 3 ou 4 m minimum de la limite séparative pour éviter d'avoir des constructions trop proches, pour ne pas nuire à la qualité paysagère et urbaine.
- Une distance de 3 m entre 2 constructions sur un même terrain.

Des implantations différentes sont admises ou imposées suivant les nécessités si l'aménagement proposé ne compromet pas l'ordonnement de la voie, pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Des implantations différentes pourront être autorisées dans 2 cas :

- dans le cas d'une construction autorisée antérieurement, dont l'implantation existante par rapport aux voies et emprises publiques ne respecte pas les dispositions énoncées ci-dessus, l'extension au sol de cette construction et/ou sa surélévation seront admises dans le prolongement de la façade existante qui ne respecte pas ces dispositions.
- si les constructions avoisinantes autorisées ont une implantation différente dans ce cas, l'implantation à prendre en compte sera celle établie en continuité des façades voisines.

L'objectif est de permettre d'avoir une forme urbaine homogène.

### Articles 9 et 10

La combinaison des 2 règles (emprise au sol et hauteur) va permettre de proposer des formes urbaines adaptées pour le développement de ces quartiers :

- 1AUa et 1AUc: CES de 20%,
- 1AUB : CES de 15%

Dans les zones 1AUa et 1AUc, la hauteur est de 3,5 m à l'égout du toit. Dans la zone 1AUB, la hauteur à l'égout du toit est de 7m.

### Article 11

Les règles fixées prennent en compte l'analyse urbaine réalisée dans le diagnostic du PLU et la volonté d'avoir des constructions et opérations de qualité.

Sont ainsi données des règles concernant l'adaptation de la construction au terrain, les toitures, les façades (dont les enduits), les ouvertures, les menuiseries, les clôtures et les réseaux électriques et télécommunication. Excepté en 1AUd, des toitures terrasses non accessibles pourront être admises, compte tenu des caractéristiques de la construction projetée.

Sont interdits pour les façades et enduits les teintes vives, les imitations de matériaux, les revêtements plastiques épais, etc.

Le règlement encourage les conceptions architecturales contemporaines, et



notamment les dispositifs favorisant les économies d'énergie.

puissent y venir.

En 1AUb, les panneaux solaires ou cellules photovoltaïques pourront être autorisés, sous réserve des impacts paysagers, s'ils sont :

- disposés en partie haute des toitures,
- intégrés dans l'épaisseur de la couverture sans excéder 30 % de la surface de toiture du bâtiment où ils seront installés

Dans les zones 1AUa et 1AUc les panneaux solaires ou cellules photovoltaïques sont interdits.

#### Articles 12-13-14-15

Les règles en matière de stationnement sont similaires à celles d'autres zones urbaines, afin d'éviter un stationnement illicite ou gênant sur les emprises publiques (1 place par tranche de 60 m<sup>2</sup> de SDP).

La volonté est d'inciter la création de places de stationnement au sein des parcelles pour les logements nouveaux.

Le règlement prend en compte la nécessité de créer des espaces de stationnement pour les deux roues (motorisées ou non), avec 1 place de 2 m<sup>2</sup> minimum par construction.

Un coefficient de végétalisation est fixé de façon adaptée selon les secteurs, au regard des espaces verts/naturels déjà présents dans ces zones spécifiques.

L'objectif est de maintenir une qualité urbaine avec des espaces verts suffisamment importants. Le coefficient de biodiversité est ainsi fixé à 50% pour toutes les zones.

Un plan d'aménagement paysager devra être annexé à toute demande de permis.

Les espaces non bâtis doivent être traités en espaces verts avec plantation d'arbres d'essences du pays, non allergènes. La linéarité des volumes de grande dimension devra être rompue par un traitement végétal d'arbres de hautes tiges.

L'objectif est de maintenir un % suffisamment de terrain végétalisé pour conforter la qualité du cadre de vie, et limiter l'imperméabilisation des sols pour mieux gérer la problématique des eaux de pluie à la parcelle. Mais c'est également une règle permettant de garantir une végétalisation suffisante pour que les espèces observées

## 2.2. Zones à urbaniser à moyen et long termes : 2AUa et 2AUb

### 2.2.1. Localisation, superficie

On retrouve plusieurs sous-secteurs, répartis en 3 «groupes» :

- Zone 2AUa : quartier de la Glione. Compte tenu de la position stratégique de ce secteur, pour le moment insuffisamment équipé, le développement de l'urbanisation sera subordonné à une (des) opération(s) d'ensemble.
- Zone 2AUb : extension du domaine de Saint-Pierre de Tourtour sur la commune d'Ampus. Secteur permettant une extension mesurée et en continuité du groupe d'habitations existant sur Tourtour sous condition d'un projet cohérent et mesuré.

Toutes ces zones s'ouvriront ultérieurement par le biais de modifications du PLU.

Superficies :

- 2AUa : 2.8 ha / 2AUb : 3 ha



## 2.2.2. Présentation des caractéristiques urbaines et motifs retenus pour la délimitation des zones

Les deux zones sont des réserves foncières pour la commune, permettant à moyen terme d'ouvrir à l'urbanisation des secteurs actuellement contraints par des problématiques d'accès, de réseaux.

Mais les deux zones ne présentent pas les mêmes degrés de contraintes, et ont chacune leurs spécificités.

### Une zone de développement de l'habitat avec des fonciers non bâtis

La zone 2AU 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 Gilone.

Le classement en «urbanisation future à moyen terme» (2AU) 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 (Gilone), les réseaux doivent être acheminés sur le secteur qui par ailleurs doit être désenclavé par la réalisation d'une voirie interne.

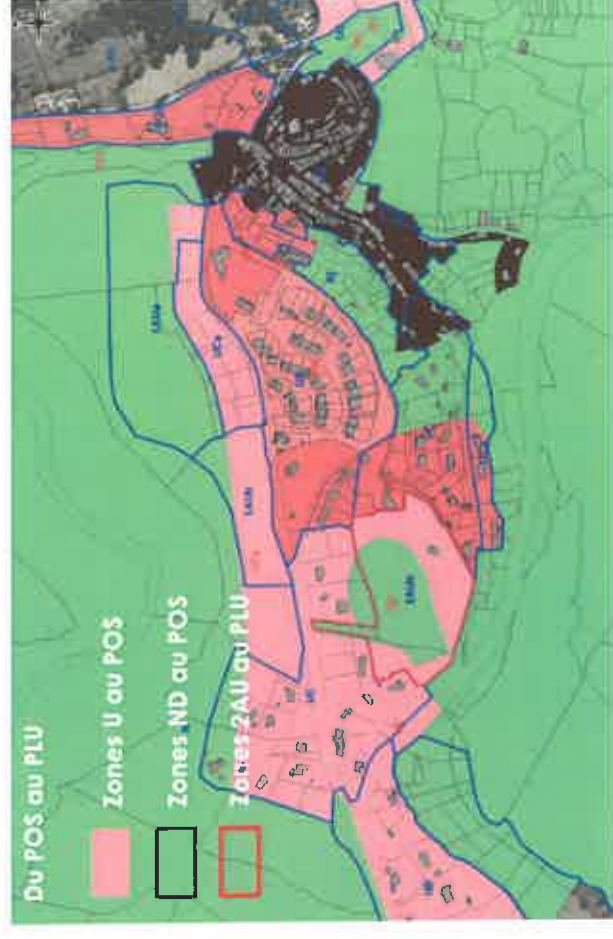
### La particularité du domaine de Saint-Pierre de Tourtour

La commune souhaite également accompagner le domaine de Saint-Pierre de Tourtour dans son projet d'extension mesurée sur la commune d'Ampus sur le zone 2AUB. **La zone 2AUB ne pourra s'ouvrir à l'urbanisation qu'à une triple condition :**

1. une modification du PLU ;
2. la réalisation d'une OAP précisant les orientations d'aménagement retenues sur le secteur, les équipements à réaliser et les vocations futures (hébergement touristique...) = projet à réaliser avec l'architecte ;
3. la réalisation d'un règlement précisant la forme urbaine retenue, les conditions d'accès, les occupations et utilisations du sol autorisées ...

Compte-tenu de la superficie du domaine de Saint-Pierre de Tourtour (92h) sur Tourtour et du projet d'extension sur Ampus (3ha), cette extension reste mesurée et ne représente pas un développement nécessitant une dérogation au titre de la loi Montagne.

Il est rappelé que le principe de discontinuité ne s'applique pas en fonction de limites administratives mais d'un cadre physique et géographique.



### 2.2.3. Les motifs retenus pour les dispositions réglementaires

**Les zones ZAU étant dites «fermées», leur ouverture à l'urbanisation nécessitera une modification du document d'urbanisme.**

**L'ensemble des zones ZAU ne seront ouvertes à l'urbanisation qu'une fois les travaux de mise en conformité des réseaux réalisés, l'ensemble des études paysagères et urbaines réalisées et les potentialités de développement de l'habitat quasi-épuisées dans les zones urbaines «U» et à urbaniser «1AU».**

Seuls quelques articles sont réglementés pour les occupations du sol existantes pouvant faire l'objet de travaux et d'aménagements à la marge.

#### Articles 1 et 2

Sont autorisés uniquement

- Les installations, ouvrages techniques, et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leur réalisation soit liée :
  - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
  - à des aménagements paysagers,
  - à des aménagements hydrauliques,
  - à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
  - qu'elle contribue à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique

#### Article 3 et 4

Non réglementés

#### Articles 6-7-8

La réglementation sera à adapter ultérieurement.

Le règlement donne quelques règles pour les ouvrages et aménagements autorisés au niveau du recul à maintenir par rapport aux cours d'eau, ruisseaux, fonds de vallon.

#### Articles 10

Le règlement donne une règle de hauteur de 7 m pour les ouvrages et aménagements autorisés.

#### Articles 11 à 16

Les travaux affectant les constructions existantes, qu'ils soient d'entretien courant ou de transformation et soumis ou non à permis de construire, devront être compatibles avec le caractère architectural de ces constructions et tendre à conserver ou à restituer leur qualité originelle, au moins en aspect visuel. Cette règle concerne surtout la zone 1AUc.

Les autres articles ne sont pas réglementés.

Il feront l'objet des modifications du PLU au fur et à mesure des ouvertures à l'urbanisation.

## 3. LES ZONES AGRICOLES

### 3.1. Localisation, superficie

Les zones A correspondent aux secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Superficie : la zone agricole représente 1492 ha, dont :

- A : 1347 ha
- Ap : 78 ha
- Ac : 64 ha
- Aj : 3 ha

On retrouve des espaces agricoles importants et constituant des tènements fonciers homogènes permettant de valoriser pleinement l'agriculture (Les Adrechs, la Rouvière, au Nord-Est du village), et quelques des poches agricoles à préserver à l'ouest, dans les espaces collinaires (prairies et oliveraies).

Environ 6 % de la zone agricole est classée en Ap pour des raisons paysagères au pied du village perché, à l'Est.

Environ 5% de la zone agricole est classée en zone Ac au Nord-ouest du territoire communal, autour de la source de Fontigon au titre de sa protection environnementale.

### 3.2. Présentation des caractéristiques physiques

Au regard de la carte ci-contre, indiquant les zones agricoles «A» au PLU, on se rend compte de l'importance «physique» de cette vocation : même si elle ne représente que moins de 18 % de l'espace communal (Seulement 1% pour les espaces urbains!), il faut surtout retenir une hausse significative des surfaces par rapport au POS (+ 186 ha).

L'espace agricole a été défini en croisant plusieurs analyses :

- La prise en compte des exploitations actuelles, des besoins des agriculteurs pour le maintien et le développement de leurs activités ;
- Le recensement des besoins issus du registre de concertation ou des ateliers thématiques du 10 novembre 2015 (+ diagnostic agricole) ;
- Les visites de terrain effectuées, rendant compte de la réalité de l'usage des sols et du potentiel ;
- L'analyse par photo aérienne, permettant de mieux localiser et donner des limites plus claires et plus adaptées ;
- La prise en compte des analyses et données fournis par la Communauté d'Agglomération Dracénoise et les données du SCoT ;

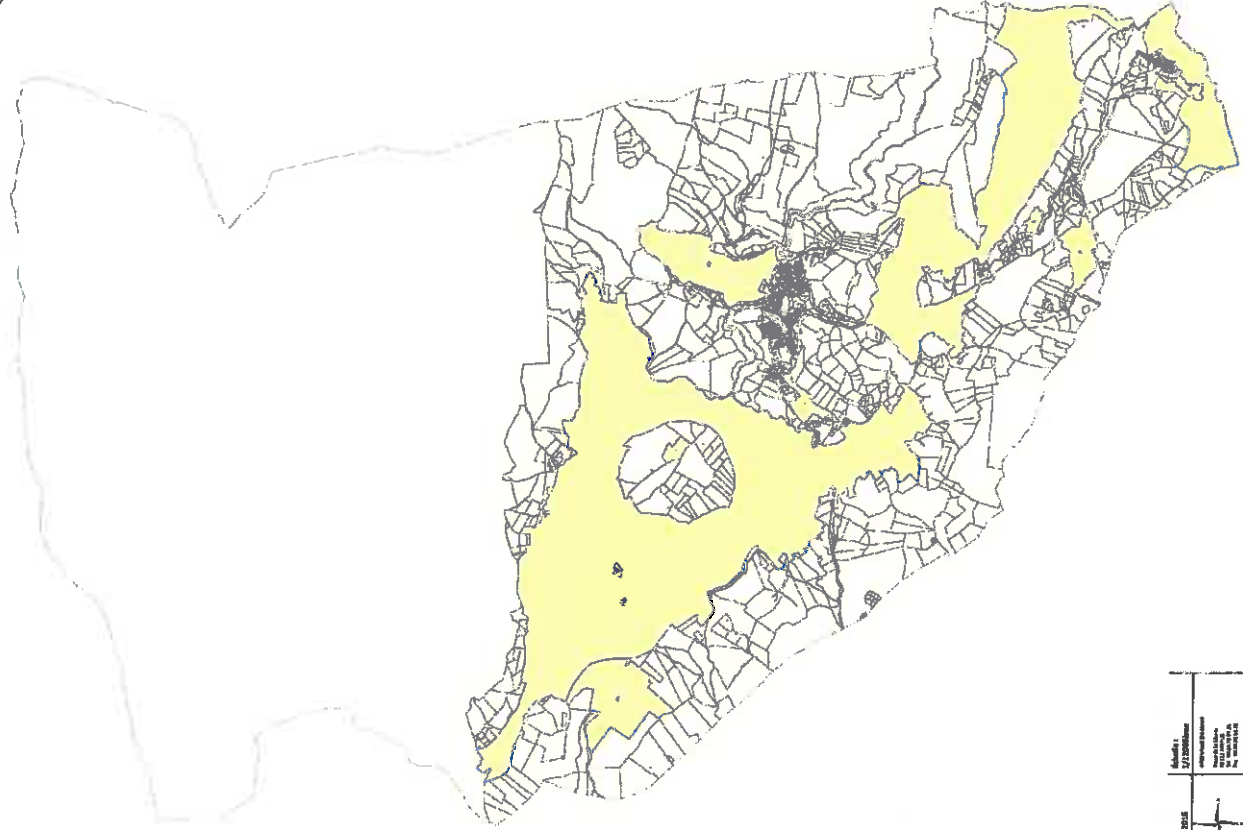
Les données MOS (mode d'occupation des sols), issues de l'étude agricole réalisée par la Dracénie, intégrant les analyses de toutes les communes, permettent d'identifier les parcelles vouées à l'agriculture.

On retrouve un certain nombre de friches, 22 ha (en vert sur la carte page suivante) un peu partout sur la commune, qui sont des relicats fonciers n'étant plus exploités.

La superposition entre le zonage du PLU et les données MOS démontre bien la volonté de maintenir des espaces agricoles cohérents avec l'usage réel du sol. En-dehors des quelques parcelles vouées à l'arboriculture (oliviers) et à quelques prairies isolées, la majorité des fonciers agricoles est classée en A au PLU.



**Les zones agricoles (A, Aj, Ac, Ap)  
au PLU**

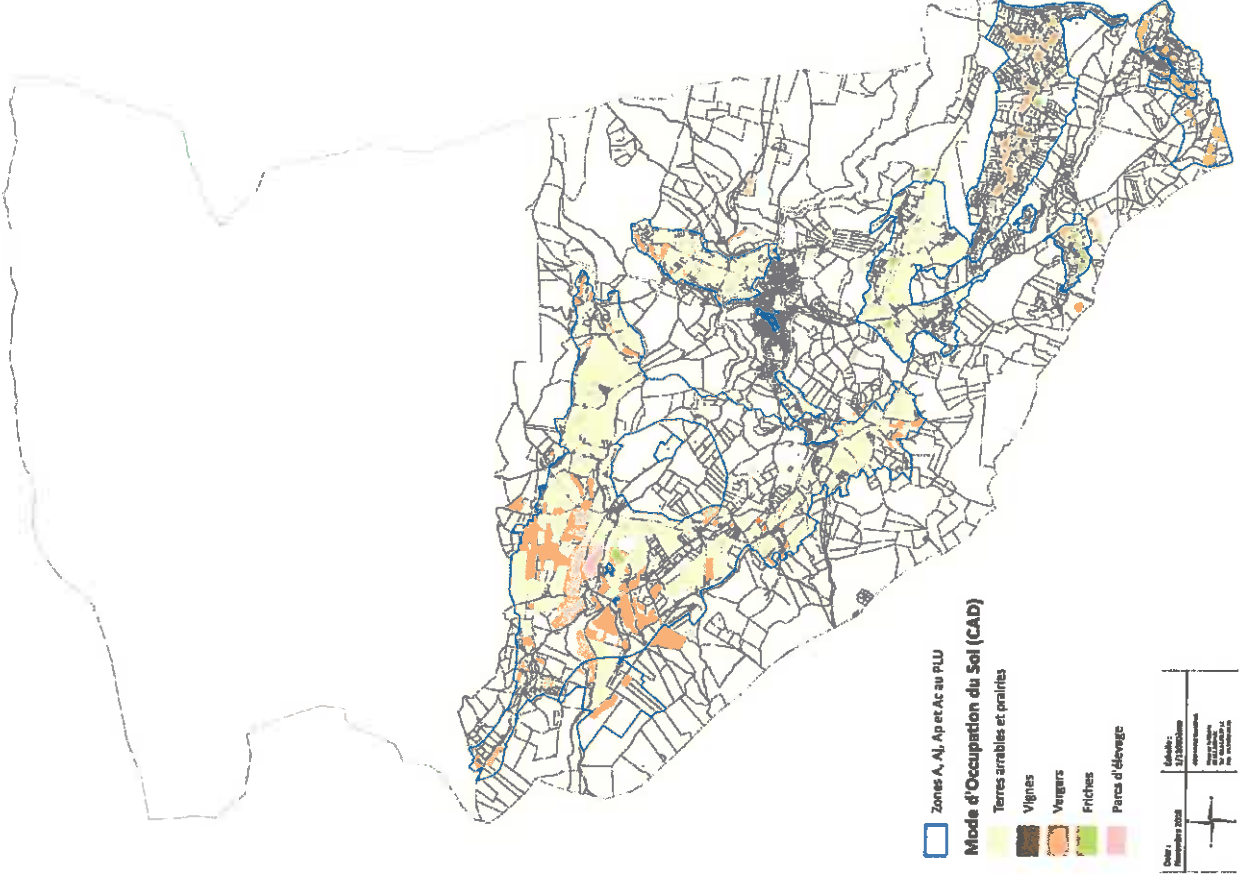


Date :  
 Septembre 2018

Echelle :  
 1/25000ème

Approuvé par le  
 Conseil Municipal  
 le 12/09/2018

**Les zones agricoles (A, Aj, Ac, Ap) au PLU  
Cohérence avec le Mode d'Occupation des Sols**



Zones A, Aj, Ap et Ac au PLU

Mode d'Occupation du Sol (CAD)

- Terres arables et prairies
- Vignes
- Vergers
- Friches
- Parcs d'élevage

Date :  
 Septembre 2018

Echelle :  
 1/25000ème

Approuvé par le  
 Conseil Municipal  
 le 12/09/2018



### 3.3. Les motifs retenus pour les dispositions réglementaires

#### Articles 1 et 2

Les occupations des sols sont adaptées aux enjeux de confortement de l'agriculture. Ainsi, toute construction nouvelle à usage d'habitation est interdite sauf pour les exploitants agricoles.

L'objectif est de favoriser le développement des activités en autorisant les constructions destinées aux activités agricoles, à l'accueil journalier des salariés de l'exploitation, à l'aménagement d'un local permettant la vente directe des produits de l'exploitation (de façon encadrée).

D'autres constructions sont admises sous conditions :

- Des constructions permettant de diversifier les activités agricoles : accueil de campeurs (limite de 6 emplacements et de 20 campeurs par exploitation agricole, pour une durée maximale d'ouverture de 3 mois par an ;
- Équipements et installations publics ;
- D'autres constructions sont admises sous conditions, en A et sous réserve qu'elles n'en compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, à savoir les extensions mesurées des constructions à usage d'habitation, légalement existantes à la date d'approbation du PLU, et d'une superficie supérieure ou égale à 50 m<sup>2</sup> de SDP.
- On retrouve en effet quelques terrains supportant déjà des habitations dans la zone agricole, mais de façon très marginale. Ce sont soit d'anciennes fermes ayant muté en habitat, du fait de l'arrêt de l'exploitant, soit des secteurs présentant des habitations autorisées depuis longtemps.

Pour ne pas pénaliser ces habitants, est autorisée l'extension mesurée, avec un maximum de 30% de SDP supplémentaire, calculée par rapport à la surface initiale, sans excéder au total 200 m<sup>2</sup> de SDP.

Les extensions sont très encadrées : réalisation en continuité du bâti existant ou dans un rayon maximum de 30 m (schéma intégré au règlements écrit), possibilité d'extension en une ou plusieurs phases (dans le respect des plafonds donnés ci-

dessus), avec des matériaux identiques à ceux d'origine.

Quelques éléments annexes sont autorisés sous réserve qu'il soit situé à proximité immédiate de l'habitation (rayon de 20 m) :

- les abris de jardin d'une superficie inférieure à 15 m<sup>2</sup> d'emprise au sol,
- les garages à raison d'1 par construction à usage d'habitation, ayant une existence légale à la date d'approbation du PLU, d'une superficie inférieure à 25 m<sup>2</sup> d'emprise au sol
- des piscines non couverte ainsi que sa plage et les locaux techniques (6 m<sup>2</sup> au sol maximum)
- d'autres annexes pour une superficie totale de 10 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

En zones Ap et Ac, sont autorisés uniquement les travaux permettant de restaurer des bâtiments existants et les ouvrages techniques à condition qu'ils soient directement nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs ou à des services publics sans porter atteinte au caractère de la zone. La démolition est autorisée.

L'enjeu est de limiter le plus possible les constructions sur ces zones pour ne pas altérer la qualité des paysages (notamment des oliveraies) ou porter atteinte à la qualité environnementale.

Les oliveraies sont par ailleurs protégées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, afin d'éviter leur suppression, étant un marqueur fort du paysage d'Ampus et permettant de souligner la silhouette du village

En zone Aj, sont uniquement autorisées la création de jardins familiaux et d'abris de jardin n'ayant que simple vocation à permettre le stockage de matériels de jardinage.

Le règlement favorise donc les agriculteurs / exploitants, mais ne pénalise pas complètement les autres propriétaires en autorisant des constructions, mais de manière encadrée et adaptée à la zone.

A noter que des règles sont données pour les espaces naturels protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme et reportés au plan graphique de zonage, limitant au maximum les nuisances et risques de destruction des habitats et de la flore.

#### Articles 3 et 4

La rédaction de ces articles permet de répondre aux enjeux de sécurisation de la desserte données par le SDIS.

Il n'y a pas d'obligation à se raccorder à des réseaux publics, mais les installations techniques des constructions doivent répondre aux réglementations en vigueur (notamment en matière d'assainissement).

#### Articles 6-7-8

La réglementation est adaptée à la vocation des sols, privilégiant la conjugaison des trois règles de gabarit.

- Une distance entre 10 m par rapport à l'axe des voies publiques (et davantage avec les voies de circulation principales/RD, à savoir 20 mètres) : ce retrait permet d'assurer une zone tampon suffisante entre le terrain à bâtir et la voie pour assurer une qualité paysagère.

Pour les serres le recul est porté à 15 m ;

- Une distance de 4 m minimum de la limite séparative pour éviter d'avoir des constructions trop proches, qui pourraient à terme nuire à la qualité paysagère et urbaine générale ;

Des implantations différentes sont admises ou imposées suivant les nécessités si l'aménagement proposé ne compromet pas l'ordonnement de la voie, pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### Articles 9 et 10

Les hauteurs des constructions sont adaptées aux usages :

- 7 mètres pour de l'habitations,
- 3,5 mètres pour les annexes,
- 7 mètres pour les bâtiments techniques. Pour les bâtiments agricoles dont la spécificité technique nécessite une hauteur différente, cet article n'est pas réglementé.

#### Article 11

Sont données des règles concernant l'adaptation de la construction au terrain et les clôtures. Les clôtures seront aussi discrètes que possibles, et ne doivent pas cloisonner l'espace. La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,8 m, pouvant comprendre une partie maçonnée de 0.20 mètre maximum, sous réserve de ne pas porter atteinte au libre écoulement des eaux et au passage de la petite faune.

#### Article 12-13-14-15-16

Le stationnement est réglementé uniquement pour les véhicules correspondant aux besoins des constructions et des extensions ou installations nouvelles.

Il doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, sur des emplacements prévus à cet effet.

En cas de projet touristique et d'accueil du public, le stationnement ne devra pas affecter le bâti existant, il ne devra pas dénaturer les terres agricoles et le paysage. Il fera l'objet d'une insertion paysagère afin de limiter au maximum son impact sur le paysage et les terres agricoles.

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. Afin d'encadrer cette mesure, le pétitionnaire devra démontrer que l'activité de production d'énergie photovoltaïque ne vient pas en concurrence des activités agricoles de l'exploitation. Ces équipements doivent être intégrés à l'environnement et ne pas porter atteinte au paysage.

## 4. LES ZONES NATURELLES

### 4.1. Localisation, superficie

Les zones naturelles correspondre à des secteurs réservés pour la protection de la nature, la conservation des paysages et la qualité de l'environnement, et le développement d'activités intégrées aux sites.

Superficie : la zone naturelle représente 6 794 ha (dont 3 807 ha sur Canjuers).

On retrouve plusieurs sous-secteurs :

- N : zone naturelle
- NI : zone naturelle à vocation de loisirs
- Nnm : zone délimitée l'intégralité de la partie du territoire communal couverte par la Camp militaire de Canjuers.
- Nh : secteurs des hameaux
- Ns : secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (La Combe de Magne et la Grange Rimade)

Tout aménagement ou construction réalisé devra être compatible avec les principes définis dans les deux orientations d'aménagement et de programmation suivante :  
3 hameaux (Nh) – Combe de Magne et Grange Rimade (Ns)



## 4.2. Présentation des caractéristiques physiques

Il s'agit en grande partie de zones forestières, avec des pentes plus ou moins fortes, allant du sud (Nord du Hameau de Lentier) jusqu'au plateau de Canjeurs (secteur militaire).

La zone naturelle augmente de façon sensible entre le POS et le PLU, du fait du reclassement d'une ancienne zone NA (au POS) partiellement en N (au PLU).

De plus, la commune a affiché clairement la volonté de protéger et préserver la richesse biologique du territoire dans son PADD. Cette orientation est donc bien reprise en terme de vocation des sols, permettant de stopper l'urbanisation diffuse dans les espaces collinaires et forestiers, bien qu'Ampus ait été très peu concernée par le phénomène de mitage urbain. En effet, la commune possédait très peu de zones NB (habitat diffus) dans son POS : 30 hectares.

L'objectif est à la fois de protéger ces espaces naturels présentant une biodiversité remarquable (trame verte et bleue), mais également de favoriser l'utilisation de la forêt. Il pourra s'agir de recréer des parcours de sylvo-pastoralisme, de faciliter le pâturage, mais également valoriser la filière « bois » du territoire.

La préservation de ces espaces concourt également à valoriser les paysages, à promouvoir le tourisme vert (chemins de randonnées).

Des sous-zonages sont donnés en fonction de plusieurs critères : prise en compte des hameaux, de la protection paysagère, du camp militaire de Canjeurs et de deux groupes d'habitations (définition de la loi Montagne).

### La spécificité des hameaux en lien avec le respect de la Loi Montagne

Plusieurs hameaux sont présents sur la commune. Pour autant, le choix s'est porté sur le renforcement de 3 hameaux principaux, avec un objectif de renforcement de l'habitat de façon intégrée, limitée, permettant de redonner une forme urbaine typique et historique de ces espaces.

Les 3 hameaux présentent un bâti ancien, groupé, en plus ou moins bon état, regroupé autour d'un paterac pour deux d'entre eux.

Ils font l'objet d'une OAP définissant les terrains pouvant recevoir un nouveau bâti ou une extension de bâti, l'orientation des toitures, le confortement de l'espace public.

La commune souhaite valoriser son histoire et son patrimoine agricole.

### La spécificité des groupes d'habitations en lien avec le respect de la Loi Montagne

Malgré une faible part de zones NB sur le territoire ampusien, quelques groupes d'habitations se sont développés sur le territoire, à proximité du village.

La commune souhaite conserver une constructibilité limitée et mesurée pour deux d'entre eux. Ce choix se justifie selon les critères suivants :

- Répond à la définition de groupes d'habitations telles qu'elle est appliquée en région PACA (d'après guide d'application de la loi Montagne par la DREAL PACA)
- Ces deux secteurs sont desservis par l'ensemble des réseaux nécessaires (eau, voirie, incendie) et dans un bon dimensionnement.
- Pour les nouvelles constructions, l'assainissement non collectif pourra être autorisé sous d'acceptation du SPANC (Service Public d'Assainissement Non Collectif).

## 4.3. Les motifs retenus pour les dispositions réglementaires

### Articles 1 et 2

Les occupations des sols sont adaptées aux enjeux de préservation des espaces naturels, forestiers de la commune. Ainsi, toute construction nouvelle à usage d'habitation ou d'activités, autre qu'agricole et d'exploitation forestière, est interdite.

Les équipements et installations publics sont autorisés dans toutes les zones.

A noter que des règles sont données pour les espaces naturels protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme et reportés au plan graphique de zonage, limitant au maximum les nuisances et risques de destruction des habitats et de la flore.

En N, d'autres constructions sont admises sous conditions :

• Extensions mesurées des logements existants, et sous réserve qu'elles n'en compromettent pas la qualité paysagère du site.

Les constructions doivent être légalement existantes à la date d'approbation du PLU, et d'une superficie supérieure ou égale à 30 m<sup>2</sup> de SDP sont autorisées.

Est autorisée l'extension mesurée, avec un maximum de 30% de SDP supplémentaire, calculée par rapport à la surface initiale, sans excéder au total 200 m<sup>2</sup> de SDP.

Les extensions sont très encadrées : réalisation en continuité du bâti existant ou dans un rayon maximum de 30 m (schéma donné dans le règlement écrit), possibilité d'extension en une ou plusieurs phases (dans le respect des plafonds donnés) :

- D'un abri de jardin d'une superficie inférieure à 20 m<sup>2</sup> de SDP, par construction à usage d'habitation.
- D'une piscine non couverte, ainsi que sa plage et ses locaux techniques (8 m<sup>2</sup>).
- D'un garage d'une superficie inférieure à 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, par construction d'habitation ayant une existence légale à la date d'approbation du PLU sous réserve qu'il soit accolé à l'habitation.
- D'autres annexes pour une superficie totale de 20m<sup>2</sup>.
- Les annexes et garages sont implantés sur un seul niveau.
- Les annexes créées après la date d'approbation du PLU ne pourront être transformées en nouveaux logements

En zone Nh et Ns, les constructions à usage d'habitation sont autorisées sous réserve des prescriptions données dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

En zone Nm sont autorisés :

- toutes les occupations et installations, classées ou non, et modes particuliers d'utilisation du sol nécessaires au bon fonctionnement du service public militaire.
- Les ouvrages techniques divers et nécessaires au fonctionnement des services publics.

En zone Nl, sont autorisés :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les activités de loisirs publiques (piscine, salle polyvalente, parcours de santé, tennis, terrain multisports, etc..) ainsi que les constructions nécessaires à leur fonctionnement (club-house, logement de fonction, locaux techniques annexes, etc.).
- les installations, constructions ou ouvrages techniques, sous réserve de démontrer la nécessité technique de leur implantation et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère de la zone.

La restauration d'un bâtiment identifié au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme (listé dans les annexes au PLU), sans changement de destination, sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment est autorisée.

#### Articles 3 et 4

La rédaction de ces articles permet de répondre aux enjeux de sécurisation de la desserte données par le SDIS (la largeur carrossable minimum de la voie = 4 mètres).

Il n'y a pas d'obligation à se raccorder à des réseaux publics (sauf si ceux-ci existent), mais les installations techniques des constructions doivent répondre aux réglementations en vigueur (notamment en matière d'assainissement).

#### Articles 6-7-8

La réglementation est adaptée à la vocation des sols, privilégiant la conjugaison des 2 règles de gabarit, en N, Nl et Nm :

- Une distance entre 10 m par rapport aux voies publiques et plus lorsqu'il s'agit de routes départementales : ce retrait permet d'assurer une zone tampon suffisante entre le terrain à bâtir et la voie pour assurer une qualité paysagère ;
- Une distance de 4 m minimum de la limite séparative pour éviter d'avoir des constructions trop proches, qui pourraient à terme nuire à la qualité paysagère et urbaine générale ;



Des implantations différentes sont admises ou imposées suivant les nécessités si l'aménagement proposé ne compromet pas l'ordonnement de la voie, notamment pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

En Nh et Ns, les règles diffèrent pour tenir compte du bâti et des prescriptions données dans l'OAP. Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques si le document graphique de l'OAP l'autorise.

L'implantation en retrait de l'alignement pourra être autorisée en compatibilité avec le schéma donné dans l'OAP.

Les constructions pourront être édifiées à une distance minimale en limite séparative ou avec un retrait, conformément au schéma donné dans l'OAP.

#### Articles 9 et 10

Les hauteurs des constructions sont adaptées aux usages :

- En Nl et Nm : non réglementé.
- En N : la hauteur maximale des constructions, mesurée du sol naturel à l'égout du toit, est fixée à 7 mètres, sauf pour les annexes et garages pour lesquelles la hauteur est limitée à 3 mètres. Pour les bâtiments techniques, la hauteur ne devra pas excéder 10 mètres à l'égout du toit. Toutefois, cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments agricoles dont la spécificité technique nécessite une hauteur différente.
- En Nh et Ns : la hauteur des constructions nouvelles devra respecter les prescriptions données dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Elle devra être sensiblement égale à la hauteur moyenne des bâtiments existants situés dans le même alignement ou à proximité au sein du hameau (si les bâtiments ne sont pas accolés ou mitoyen), sans toutefois pouvoir excéder 9 mètres à l'égout du toit. L'objectif est de favoriser une unité architecturale et éviter toute rupture.

Les emprise au sol ne sont pas réglementées, sauf en Nh : l'emprise au sol devra respecter les prescriptions données dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation

#### Article 11

Sont données des règles concernant l'adaptation de la construction au terrain et les clôtures.

Les clôtures seront aussi discrètes que possibles, et ne doivent pas cloisonner l'espace. La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,8 m, pouvant comprendre une partie maçonnée de 0.20 mètre maximum, sous réserve de ne pas porter atteinte au libre écoulement des eaux et au passage de la petite faune.

Pour les modification et extension de bâtiments existants, les travaux, qu'ils soient d'entretien courant ou de transformation et soumis ou non à un permis de construire, devront être compatibles avec le caractère architectural de ces constructions et tendre à conserver ou à restituer leur qualité originelle. Les matériaux mis en œuvre, tant en toiture qu'en façade, les proportions et dimensions des ouvertures à réaliser, seront ceux employés traditionnellement dans l'architecture locale.

En zone Nh, tout projet pourra être soumis à un avis consultatif de l'Architecte des Bâtiments de France.

Le règlement vise à assurer la préservation des principales caractéristiques de ces bâtiments et de leurs abords immédiats. les prescriptions vont assez loin pour garder une homogénéité architecturale et assurer le maintien et la valorisation du patrimoine identitaire des hameaux.

#### Article 12-13-14-15-16

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des extensions ou installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, sur des emplacements prévus à cet effet.

En Nh et Ns, pour les nouveaux logements, est demandée une place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de SDP avec un minimum d'une place par logement. Compte tenu de la configuration des hameaux, la localisation et l'aménagement du stationnement devront être compatibles avec l'environnement bâti, naturel ou agricole. Il n'y a pas d'obligation à assurer un stationnement à côté du bâtiment, mais la distance devra entre l'habitation et la place de stationnement devra rester cohérente.



# CHAPITRE III. EXPOSÉ DE MOTIFS RETENUS POUR LA DÉFINITION DES DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

## 1. LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Le projet de PLU nécessite la mise en place d'emplacements réservés (ER).

Ce sont 23 ER qui sont prévus au PLU, dont les bénéficiaires sont :

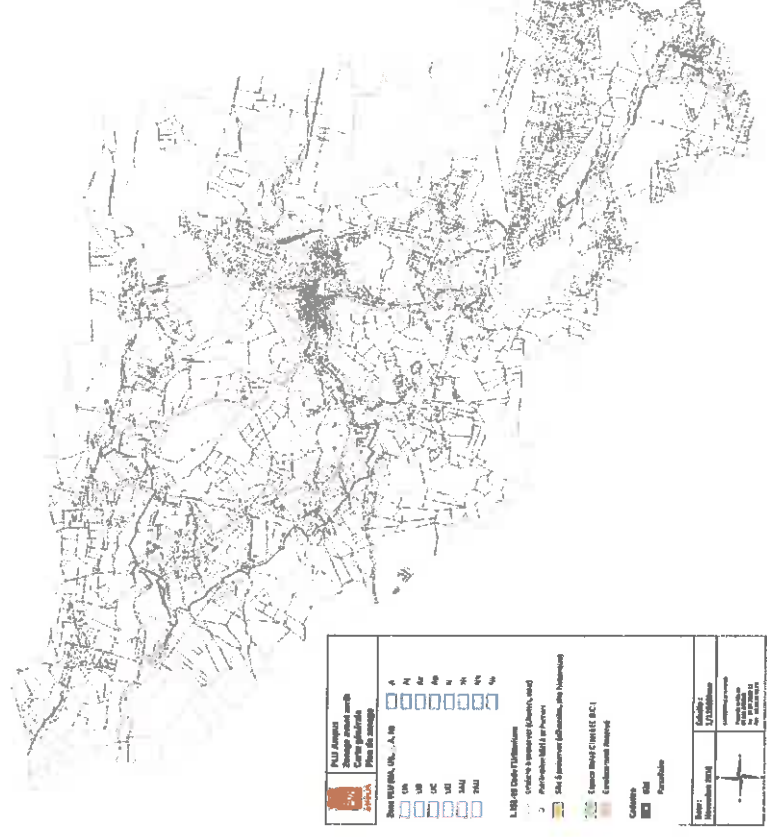
- La commune (18 ER)
- Le département (5 ER)

La plupart des Emplacements réservés concernent des élargissements et créations de voies pour améliorer la desserte des différentes zones urbaines et permettre la densification de ces espaces avec l'accueil de nouvelles populations.

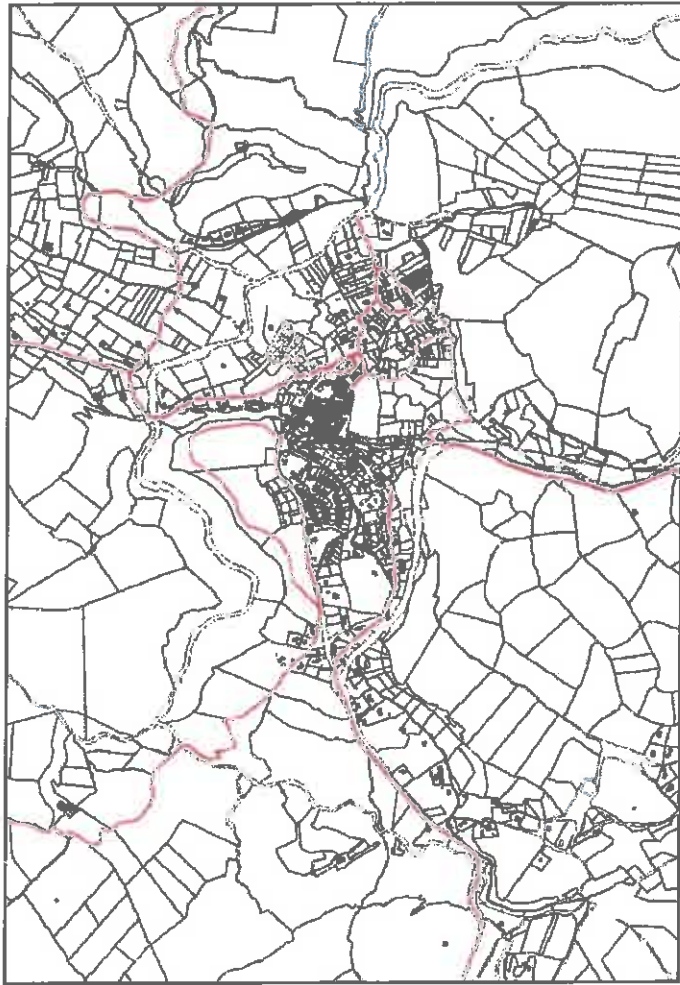
On retrouve également la création de chemins et voies piétonnes, permettant de mieux mailler les espaces urbains entre eux, et notamment depuis les quartiers du Claret, de l'Eglisonne et de la Gilione.

Aucun Emplacement Réservé n'a été prévu au titre de la création ou de l'extension d'espaces de stationnement. Les projets prévus par la commune se situent sur des terrains appartenant à celle-ci.

Par ces prescriptions, la commune accompagne le développement du village par la mise à niveau des accès notamment.



Localisation des emplacements réservés au PLU- zoom village



Localisation des emplacements réservés au PLU- zoom Lentier



## 2. LES BÂTIMENTS IDENTIFIÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

L'article 151-19 du code de l'urbanisme permet de : « identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation ».

La commune a identifié 44 éléments de patrimoine bâtis ou arborés qu'elle souhaite protéger et mettre en valeur au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

La liste des sites ou éléments du patrimoine reconnus par la commune est donnée dans les annexes («prescriptions réglementaires»).

On y retrouve par exemple en patrimoine bâti :

- Des puits et fontaines
- Un patrimoine religieux (chapelles, oratoire)
- Un patrimoine civil (aqueduc, voie aurélienne)
- Un patrimoine hydraulique spécifique (canal)
- Un patrimoine historique (site préhistorique)
- Un patrimoine agricole ( bories)

A également été identifié un patrimoine non bâti (oliveraies). Il s'agit d'une protection permettant de conserver ces arbres identifiés dans l'OAP du hameau de Lentier.

L'objectif de ce recensement est de permettre à terme de conserver, restaurer, pour ensuite valoriser ces éléments historiques et identitaires pour la commune.

Ils sont localisés sur toute la commune, avec une concentration plus importante dans le centre ancien (notamment les éléments tels que les fontaines, lavoirs, puits, oliveraies sur Lentier), mais également dans les secteurs naturels et agricoles avec des éléments tels que des bories, dolmens, oratoires, etc., qu'il convient de préserver et restaurer pour marquer l'histoire agricole du territoire.





Le patrimoine recensé au titre de l'article L.151-19 du CU - zoom village



Le patrimoine recensé au titre de l'article L.151-19 du CU - zoom Lentier



**L.151-19 Code d'Urbanisme**

-  Linéaire à préserver (chemin, voie)
-  Patrimoine bâti à préserver
-  Site à préserver (olivetales, site historique)

**Espace Boisé Classé (E.B.C.)**

-  Emplacement Réserve

**Cadastr**

-  Bâti
-  Parcelaire

### 3. LES ESPACES BOISÉS CLASSÉS (EBC)

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier.

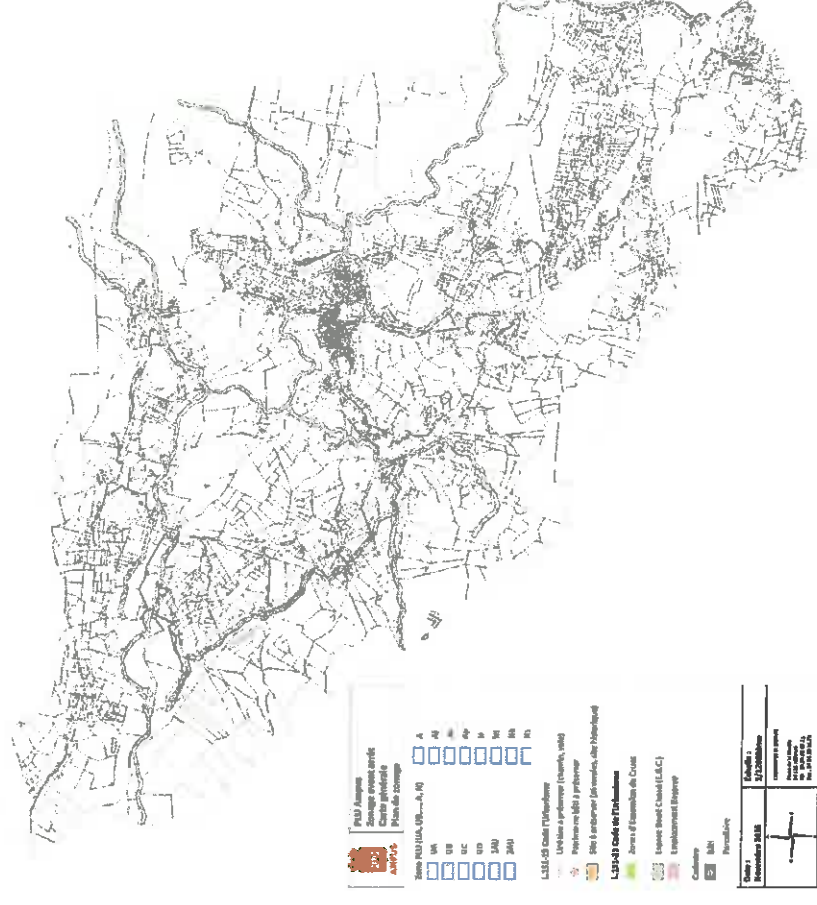
Les Espaces Boisés Classés sont repérés sur le plan de zonage du PLU.

Ces EBC concernent en majorité les ripisylves des cours d'eau identifiées dans le PADD au titre de la Trame Verte et Bleue.

Aucun EBC du POS n'a été conservé. Le simple classement des secteurs concernés en zone naturelle N apparaît suffisant au regard la sensibilité écologique.

Un EBC a été défini au titre de la protection paysagère du boisement situé au Sud de Notre-Dame de Spéluque.

Ils couvrent au total une surface de 127 hectares.



#### 4. LES CORRIDORS IDENTIFIÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Les articles L.151-22 & 23 donnent la faculté aux auteurs d'un PLU de sécuriser à différentes échelles des prescriptions de remise en bon état ou de préservation des continuités écologiques.

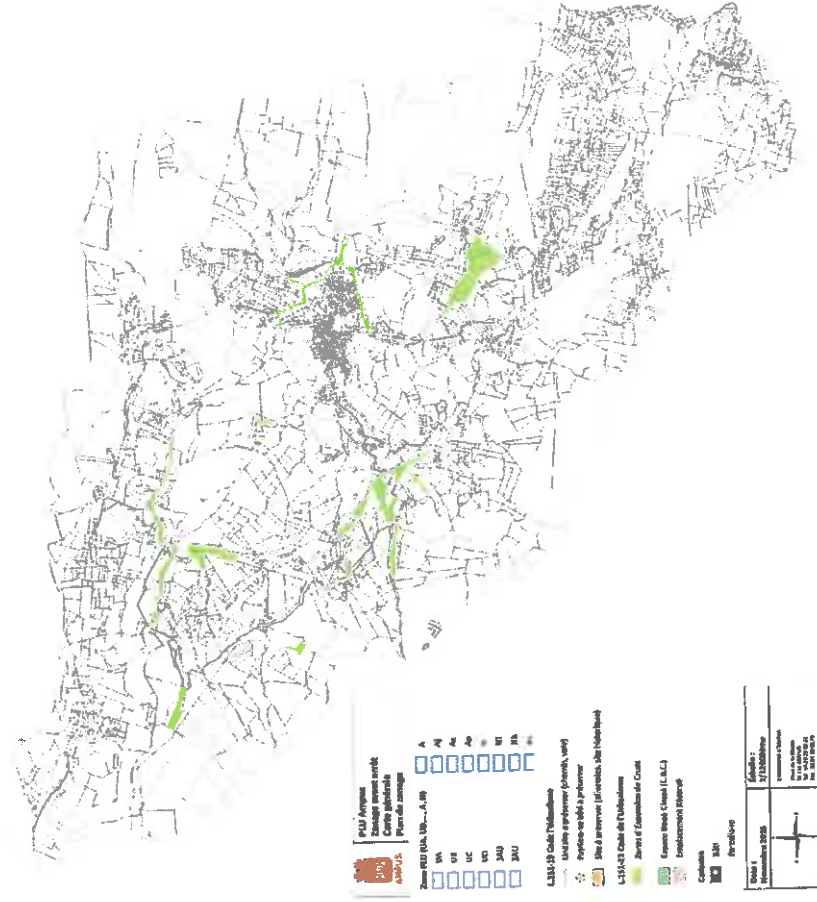
La commune d'Ampus a souhaité protéger ses corridors hydro-écologiques et des espaces sensibles au niveau de la richesse biologique, en mettant en place une protection complémentaire au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme.

Sont ainsi délimités les éléments à protéger, mettre en valeur ou qualifier, notamment pour la préservation et le maintien des continuités écologiques.

Les secteurs concernés sont ceux présentant des enjeux écologiques majeurs et identifiés comme Zones Humides.

Des prescriptions pour des motifs d'ordre écologique sont indiquées dans le règlement, notamment pour les continuités écologiques.

Ils couvrent au total une surface de 56 hectares.





---

## PARTIE IV. INCIDENCES DE LA MISE EN OEUVRE DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES ENVISAGÉES

---



# CHAPITRE I. ANALYSE DE LA PERTINENCE DU PADD VIS-À-VIS DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

## 1. ANALYSE DE LA PRISE EN COMPTE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX DANS LE PADD

L'état initial de l'environnement (EIE) a permis d'identifier un certain nombre d'atouts et de faiblesses sur le territoire de la commune, qui, associés à des tendances, ont contribué à faire émerger les enjeux pour un développement durable du territoire. Ces enjeux sont présentés précédemment en synthèse du chapitre «État Initial de l'Environnement».

Le premier axe d'analyse du PADD a consisté à vérifier la bonne prise en compte de ces enjeux au sein du projet communal.

Le PADD doit se construire dans un cadre de croissance démographique prédéfini, intégrant à la fois la réalité de la demande et l'évolution possible du territoire en termes de logements et de démographie, et prenant également en compte les notions de développement durable. Afin d'assurer la compatibilité de son projet avec les objectifs du SCoT de la Communauté d'Agglomération Dracénoise en cours de révision, la commune doit s'inscrire dans un scénario de croissance maîtrisée du développement urbain.

Sur cette base, le conseil municipal a élaboré un projet d'aménagement et de développement durable qui permet d'affirmer une nouvelle dynamique et un équilibre pérenne. Le projet d'Ampus permettra de développer la ville «sans compromettre la capacité des générations futures à répondre à leurs besoins» (rapport Brundtland). Il s'attache aussi au critère écologique du développement durable et cherche à atteindre un équilibre entre développement et préservation.

Le PADD prévoit donc un certain nombre de mesures visant à économiser largement l'espace communal, tout en cherchant à proposer une offre diversifiée en logements et un cadre de vie de qualité, en améliorant les déplacements. L'ensemble de ces aménagements s'accompagnera d'une prise en compte de l'environnement, que ce soit à travers les risques majeurs, la valorisation du patrimoine et la préservation des paysages ou des milieux naturels.

Le projet communal du PADD entend préserver l'environnement de qualité, en protégeant le patrimoine naturel et bâti, mais aussi en améliorant le cadre de vie, notamment grâce aux alternatives au tout-voiture et à la prise en compte des risques incendie, mouvement de terrain et inondation. La gestion intégrée des eaux pluviales, permettant la contre l'imperméabilisation des sols permettra à la fois de limiter le risque inondation et la turbidité l'eau.

Le dernier volet important du PADD a pour objectif le maintien d'une économie locale dynamique. Il s'appuie en premier lieu sur la valorisation de l'offre commerciale du centre villageois, mais prend également en compte l'agriculture et le tourisme dans ses enjeux. Certains axes thématiques sont en synergie entre eux, tels que la préservation de terroirs de qualité, pouvant soutenir le développement touristique, agricole et commercial. Le sylvopastoralisme également serait en synergie avec la volonté d'entretien des espaces forestiers et de protection face au risque incendie.

Le projet communal témoigne donc globalement d'une bonne cohérence vis-à-vis de l'ensemble des contraintes et des besoins du territoire. Issu d'une réflexion concertée et intelligente, il permet tout d'abord de satisfaire les objectifs de développement durable exigés par la réglementation française ; d'autre part, il prend en compte l'ensemble des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau national et communautaire. Le projet communal d'Ampus respecte donc bien ces objectifs réglementaires, auxquelles elle est soumise en tant que commune française et européenne.

Le tableau suivant indique quels enjeux environnementaux sont traités au sein des différents axes du PADD.

Croisement des enjeux de l'EIE avec les axes stratégiques du PADD

| Enjeux environnementaux   | Axe 1 : Maîtriser le développement urbain | Axe 2 : Préserver un cadre de vie de qualité | Axe 3 : Soutenir et redynamiser l'économie locale |
|---|---|--|---|
| Conserver les points de vue vers le village   | X   | X  |   |
| Préserver les pâturages de montagne par le maintien des espaces agricoles   |   | X  | X   |
| Identifier et préserver les éléments du petit patrimoine bâti.  | X   | X  |   |
| Améliorer la performance des réseaux de distribution d'eau potable et encourager les économies d'eau.   |   | X  |   |
| Conditionner l'ouverture à l'urbanisation à une desserte en réseau d'eau potable adapté.  | X   |  |   |
| Etudier les possibilités de développement des énergies renouvelables dans le respect des enjeux écologiques et paysagers, notamment le bois-énergie.                        |   | X  |   |
| Prendre en compte les milieux faisant l'objet de périmètre de protection réglementaire et d'inventaires patrimoniaux dans le projet communal.                               | X   | X  |   |
| Assurer la préservation des milieux de nature ordinaire identifiés comme majeurs et garants de la cohérence du territoire.  |   | X  |   |
| Préserver les milieux aquatiques : cours d'eau et zones humides   |   | X  |   |
| Mettre en place une trame verte et bleue multifonctionnelle alliant développement touristique et respect des milieux.   |   | X  |   |
| Prendre en compte le risque inondation dans l'aménagement, notamment par la prise en compte des ZEC et du PPRI Dracénie.  |   | X  |   |
| Prendre en compte le risque feu de forêt par une desserte adaptée des zones et une bonne gestion du massif.   |   | X  |   |
| Prendre en compte le risque mouvement de terrain, en particulier près du hameau de Lentier  |   | X  |   |
| Limiter l'imperméabilisation des sols pour améliorer l'infiltration des eaux pluviales et limiter ainsi le risque inondation par ruissellement et la surcharge des réseaux. |   | X  |   |
| Conditionner l'ouverture à l'urbanisation au raccordement au réseau d'assainissement collectif.   |   | X  |   |

## 2. ANALYSE DES INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES PAR ORIENTATION DU PADD

L'évaluation des incidences des orientations du Plan d'Aménagement et de Développement Durable porte à la fois sur les composantes de l'environnement et sur les critères de développement durable qui sont soulignés par la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (loi dite SRU n° 2000-1208 du 13 décembre 2000).

Pour rappel, le PADD d'Ampus se décline en 3 grandes orientations, chacune d'elle se précisant en un certain nombre d'objectifs. Il s'agit donc tout d'abord d'évaluer les incidences générales de chacune des orientations du PADD déclinées en passant en revue les incidences possibles sur les thématiques environnementales développées dans l'État Initial de l'Environnement. Le système de notation ci-dessous a été utilisé pour déterminer les incidences de chacune des 3 orientations du PADD sur l'environnement :

| Note | Signification   |
|------|---|
| -    | Incidences négatives importantes                                  |
| -    | Incidences négatives  |
| 0    | Incidences globalement neutres                                    |
| +    | Incidences positives  |
| ++   | Mesures importantes en faveur de la protection de l'environnement |
| NC   | Non Concerné  |

### Orientation 1 : Maîtriser le développement urbain

#### Objectifs :

1. Permettre une croissance démographique raisonnée
2. Diversifier et équilibrer l'offre en logements
3. Maîtriser et encadrer le développement urbain

| Thème                                   | Incidences  | Note |
|---|---|------|
| <b>Air</b>                              | NON CONCERNE  | NC   |
| <b>Bruit</b>                            | NON CONCERNE  | NC   |
| <b>Eau</b>                              | L'augmentation de la population va entraîner une augmentation de la consommation d'eau.   | -    |
| <b>Assainissement</b>                   | L'augmentation de la population va entraîner une augmentation des besoins en assainissement   | -    |
| <b>Déchets</b>                          | NON CONCERNE  | NC   |
| <b>Risques</b>                          | NON CONCERNE  | NC   |
| <b>Sols et sous-sols</b>                | Les espaces agricoles péri-urbains seront préservés   | +    |
| <b>Énergie</b>                          | La réhabilitation des logements dégradés permettra d'économiser de l'énergie  | +    |
| <b>Paysages et patrimoine</b>           | La préservation du cadre de vie et d'un caractère villageois est le fil directeur du développement urbain   | ++   |
|   | Le développement de l'habitat s'effectue dans une logique de continuité des formes urbaines existantes  | +    |
| <b>Milieux naturels et biodiversité</b> | La lutte contre l'étalement urbain et l'effort mis sur la densification des dents creuses permet de limiter la consommation d'espaces naturels ou agricoles | ++   |

### Orientation n°2 : Préserver un cadre de vie de qualité

#### Objectifs

1. Préserver le patrimoine bâti et valoriser les espaces urbains
2. Préserver les ressources naturelles
3. Préserver la biodiversité et les paysages naturels
4. Prendre en compte les risques et les nuisances
5. Proposer des alternatives au « tout-voiture »

### Orientation n°3 : Soutenir et redynamiser l'économie locale

#### Objectifs :

1. Revitaliser le centre villageois
2. Soutenir l'activité agricole
3. Conforter le développement du tourisme

| Thème                                   | Incidences   | Note |
|---|--|------|
| <b>Air</b>                              | Encourager le covoiturage et les transports collectifs permettra de réduire les nuisances liées au flux routier                                  | +    |
|   | Un éventuel projet énergétique à partir de valorisation de biomasse pourrait avoir une influence négative sur la qualité de l'air                | -    |
| <b>Bruit</b>                            | Encourager le covoiturage et les transports collectifs permettra de réduire les nuisances liées au flux routier                                  | +    |
| <b>Eau</b>                              | L'aménagement prendra en compte la préservation des zones de captage et de la ressource en eau tant d'un point de vue qualitatif que quantitatif | +    |
| <b>Assainissement</b>                   | La préservation de la ressource en eau d'un point de vue qualitatif conditionnera l'aménagement.   | +    |
| <b>Déchets</b>                          | NON CONCERNE   | NC   |
| <b>Risques</b>                          | L'aménagement prendra en compte les risques feu de forêt et mouvements de terrain en particulier   | ++   |
|   | Le développement des « dents creuses » en priorité permet la limitation de l'imperméabilisation des sols sur les zones de ruissellement          | +    |
| <b>Sols et sous-sols</b>                | La préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers permet de protéger les sols  | +    |
| <b>Énergie</b>                          | La limitation de l'imperméabilisation des sols est prise en compte   | +    |
|   | Le développement des énergies renouvelables à partir des ressources du territoire sera encouragé (potentiel solaire et biomasse notamment)       | ++   |
| <b>Paysages et patrimoine</b>           | Les points de vue vers le village seront protégés et les caractéristiques urbaines et architecturales préservées                                 | ++   |
|   | Le patrimoine historique sera préservé et entretenu et les entrées de ville revalorisées.  | ++   |
| <b>Milieux naturels et biodiversité</b> | La préservation des corridors écologiques et réservoirs de biodiversité conditionnera l'aménagement.   | ++   |
|   | Les espaces naturels seront valorisés pour le développement d'un tourisme vert   | 0    |
|   | Les boisements, qui représentent 85% du territoire, seront protégés par des garanties de gestion durable   | +    |

| Thème                                   | Incidences   | Note |
|---|--|------|
| <b>Air</b>                              | NON CONCERNE   | NC   |
| <b>Bruit</b>                            | NON CONCERNE   | NC   |
| <b>Eau</b>                              | L'augmentation des activités agricoles et touristiques engendra une augmentation de la consommation de la ressource en eau   | -    |
| <b>Assainissement</b>                   | L'augmentation de la fréquentation touristique et l'accueil de nouvelles populations va nécessiter la mise en adéquation des capacités de traitement des systèmes d'assainissement             | -    |
| <b>Déchets</b>                          | Le développement d'activités et de services va entraîner une augmentation de la production de déchets qui sera gérée par une adéquation des moyens de collecte...                              | 0    |
| <b>Risques</b>                          | L'entretien des espaces boisés et des milieux ouverts par les activités pastorales participe à la protection contre les incendies  | ++   |
| <b>Sols et sous-sols</b>                | Augmentation de l'activité agricole qui peut avoir des incidences sur l'état des sols  | 0    |
| <b>Énergie</b>                          | NC   | NC   |
| <b>Paysages et patrimoine</b>           | Entretien des forêts et pâturages par le sylvopastoralisme   | +    |
|   | Le développement de petites zones artisanales confortent l'esprit de « village » et de qualité paysagère   | +    |
| <b>Milieux naturels et biodiversité</b> | Le développement touristique entraînera une augmentation de la fréquentation des sites néanmoins géré par la volonté de ne pas porter atteintes aux espaces agricoles et naturels identitaires | 0    |

### 3. SYNTHÈSE DE L'IMPACT SUR L'ENVIRONNEMENT DU PROJET DE PADD

Le tableau suivant synthétise l'ensemble des incidences, positives ou négatives, du Plan d'Aménagement et de Développement Durable.

Chaque thème s'est vu affecté une note par orientations, en fonction de la moyenne des notations accordées à chacun des objectifs pris par le PLU.

| Thème                            | Or.1 | Or.2 | Or.3 | Bilan par thème |
|----------------------------------|------|------|------|-----------------|
| Air                              | NC   | 0    | NC   | 0               |
| Bruit                            | NC   | +    | NC   | 0               |
| Eau                              | -    | +    | -    | 0               |
| Assainissement                   | -    | +    | -    | 0               |
| Déchets                          | NC   | NC   | 0    | 0               |
| Risques                          | NC   | ++   | ++   | +               |
| Sols et sous-sol                 | +    | +    | 0    | +               |
| Énergie                          | +    | ++   | NC   | +               |
| Paysages et patrimoine           | ++   | ++   | +    | ++              |
| Milieux naturels et biodiversité | ++   | +    | 0    | ++              |

**Il en ressort une plus-value importante avec de nombreuses incidences positives pour quelques incidences négatives ; l'effet global du PADD apparaît donc positif vis-à-vis de l'environnement.**

Le PADD apportera une large amélioration quant à la préservation et la valorisation des paysages, du patrimoine et des milieux écologiques sur la commune, ainsi qu'à la prise en compte des risques. De plus, le changement des modes d'urbanisation

devrait permettre de limiter l'étalement urbain, et donc de consommer moins de ressource « espaces ». Le PADD d'Ampus permet donc de pérenniser les caractères identitaires de son territoire, en mettant largement en valeur ses principaux atouts.

Le PADD affiche une évidence plus-value environnementale au regard du document d'urbanisme aujourd'hui en vigueur :

- La réflexion en termes de déplacement, permettra d'offrir une circulation plus fluide, apaisée et surtout sécurisée. Elle s'attache en effet à développer les transports en commun et les modes de liaisons douces via des déplacements piétonniers et cyclables. Ce nouveau « schéma » permettra aussi de limiter les émissions de polluants et de gaz à effet de serre, ainsi que les émissions sonores. Il s'agit donc d'un projet structurant très positif vis-à-vis du cadre de vie des habitants de la commune.
- La problématique énergétique est bien prise en compte dans le projet communal avec la promotion des énergies renouvelables, notamment à un niveau plus local dans les nouvelles constructions.
- Le nouveau projet communal entend préserver et valoriser les attraits de son identité, aussi bien du point de vue du patrimoine bâti et paysager que de sa richesse écologique. Les caractéristiques villageoises sont protégées et valorisées. Le territoire naturel et agricole voit sa protection renforcée ; et la commune s'attachera à préserver les zones boisées, le réseau hydrographique ainsi que la biodiversité du territoire qui participent de façon significative à l'attractivité paysagère.
- Les risques naturels et leurs prises en compte sont davantage intégrés dans le nouveau document de planification d'Ampus en particulier les risques liés aux feux de forêt et aux mouvements de terrain.

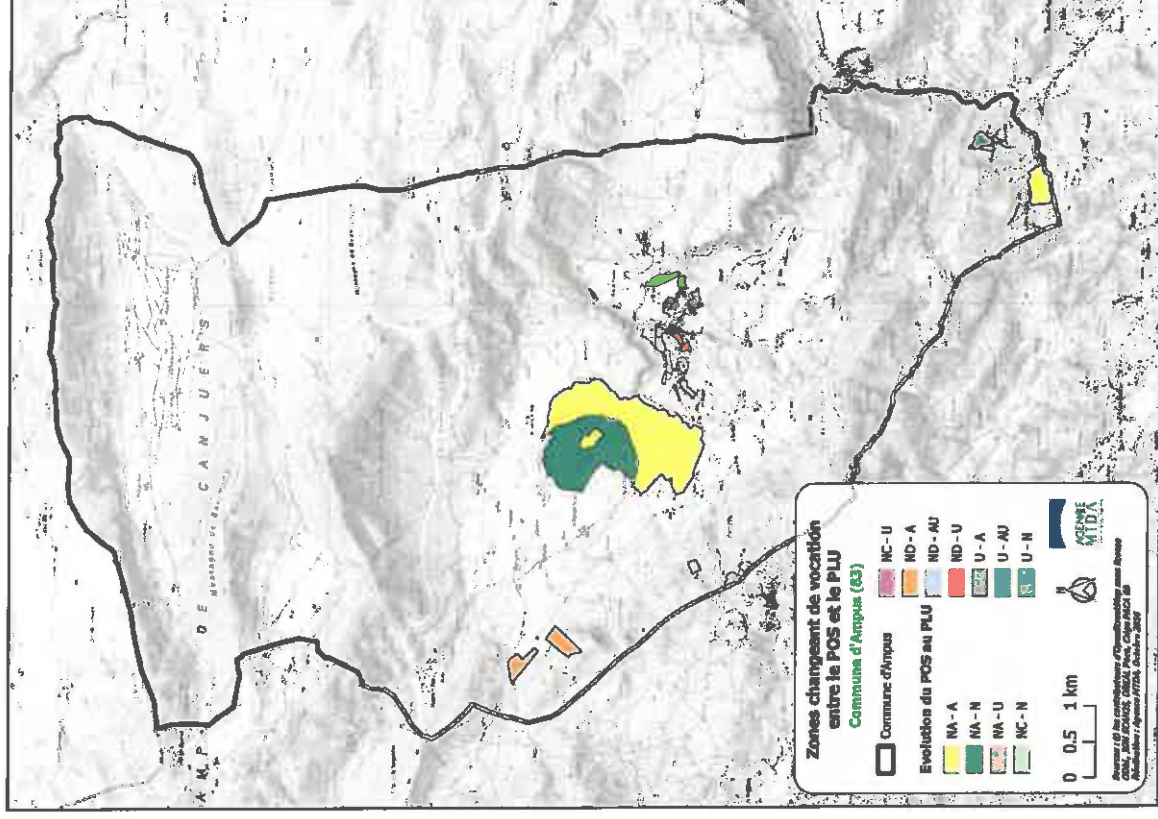


## CHAPITRE II. EXPOSITION DES CONSÉQUENCES ÉVENTUELLES DE L'ADOPTION DU PLAN SUR LA PROTECTION DES ZONES REVÊTANT UNE IMPORTANCE PARTICULIÈRE POUR L'ENVIRONNEMENT

### 1. ANALYSE DES CHANGEMENTS DE VOCATION DES ZONES ENTRE LE POS ET LE PLU

#### 1.1. Localisation des secteurs changeant de vocation

Les cartographies suivantes présentent les secteurs qui changent de vocation entre le POS et le PLU (vue générale et zoom sur le centre), c'est-à-dire que leur zonage et règlement associés ont évolué.



## 1.2. Évolution des zones agricoles

Les zones agricoles sont en augmentation sur la commune du fait du reclassement d'anciennes zones NA en zone agricole, sur 167 ha environ.

Certaines zones ND aux abords du village sont également reclassés en zone agricole, en particulier en jardins partagés (zone Aj), sur 2,8 hectares.

17,1 ha de zones ND sont également reclassées en zone Ac à l'ouest de la commune.

## 1.3. Évolution des zones naturelles

Globalement les zones naturelles sont en augmentation au sein du PLU, avec :

- le reclassement de 96,2 ha de zones NA en zones N
- le reclassement de 5,7 ha de zones U en zones N, aux abords du village.

Certaines zones naturelles, au nord du village notamment sont ouvertes à l'urbanisation dans le Plu. L'impact de ce classement est étudié dans le chapitre sur les incidences des secteurs susceptibles d'être impactés ;

## 2. DÉTERMINATION DES SECTEURS SUSCEPTIBLES D'ÊTRE IMPACTÉS

Afin d'analyser les incidences du zonage sur l'environnement, nous identifions dans un premier temps les secteurs susceptibles d'être impactés par le projet de PLU.

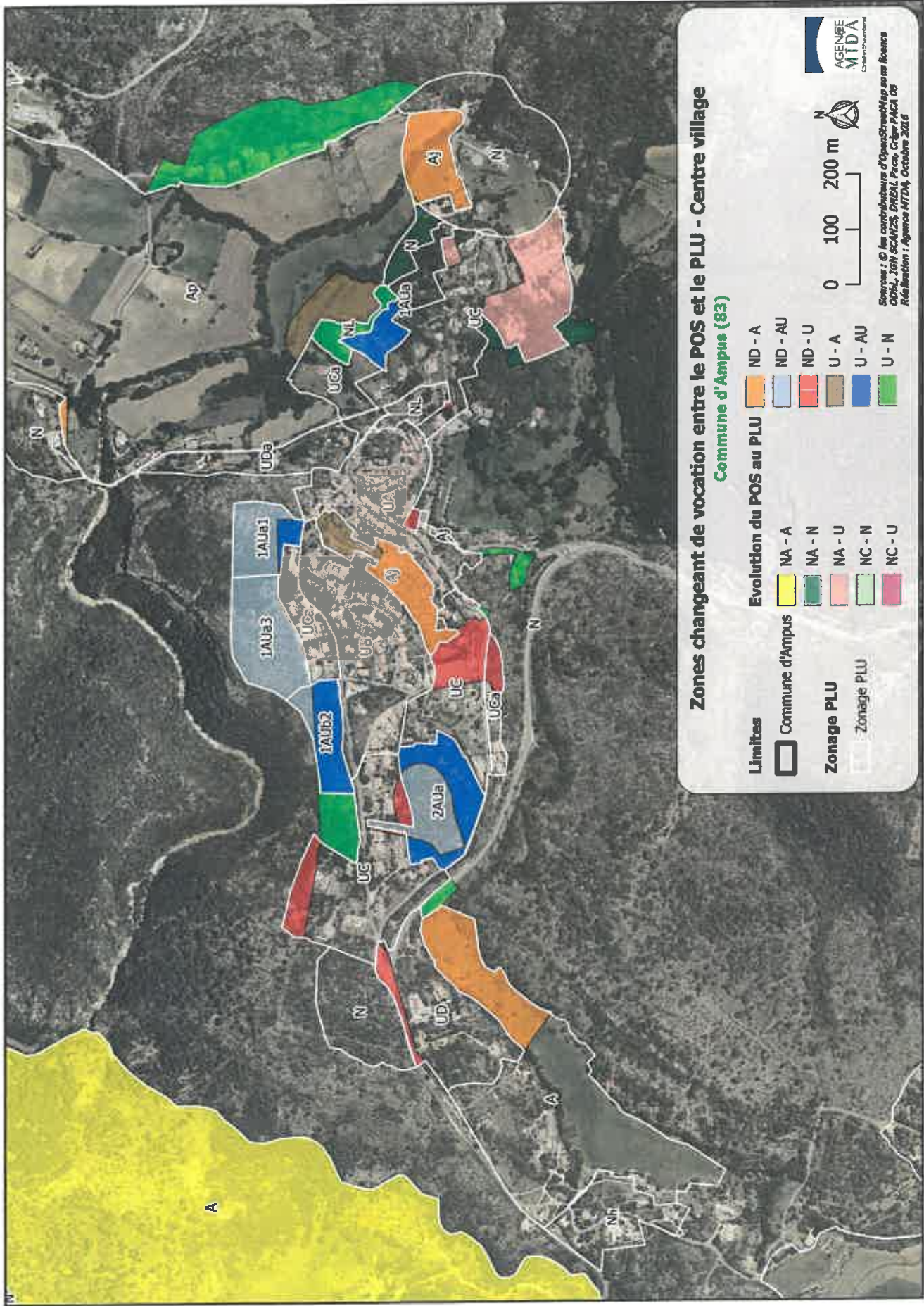
Les secteurs susceptibles d'être impactés sont les zones présentant une occupation du sol encore majoritairement naturelle ou agricole et sur lesquels l'urbanisation ou des aménagements sont possibles d'après le PLU (zone U, AU, Nh, Ns, NL).

Ces secteurs sont localisés sur la carte page suivante.

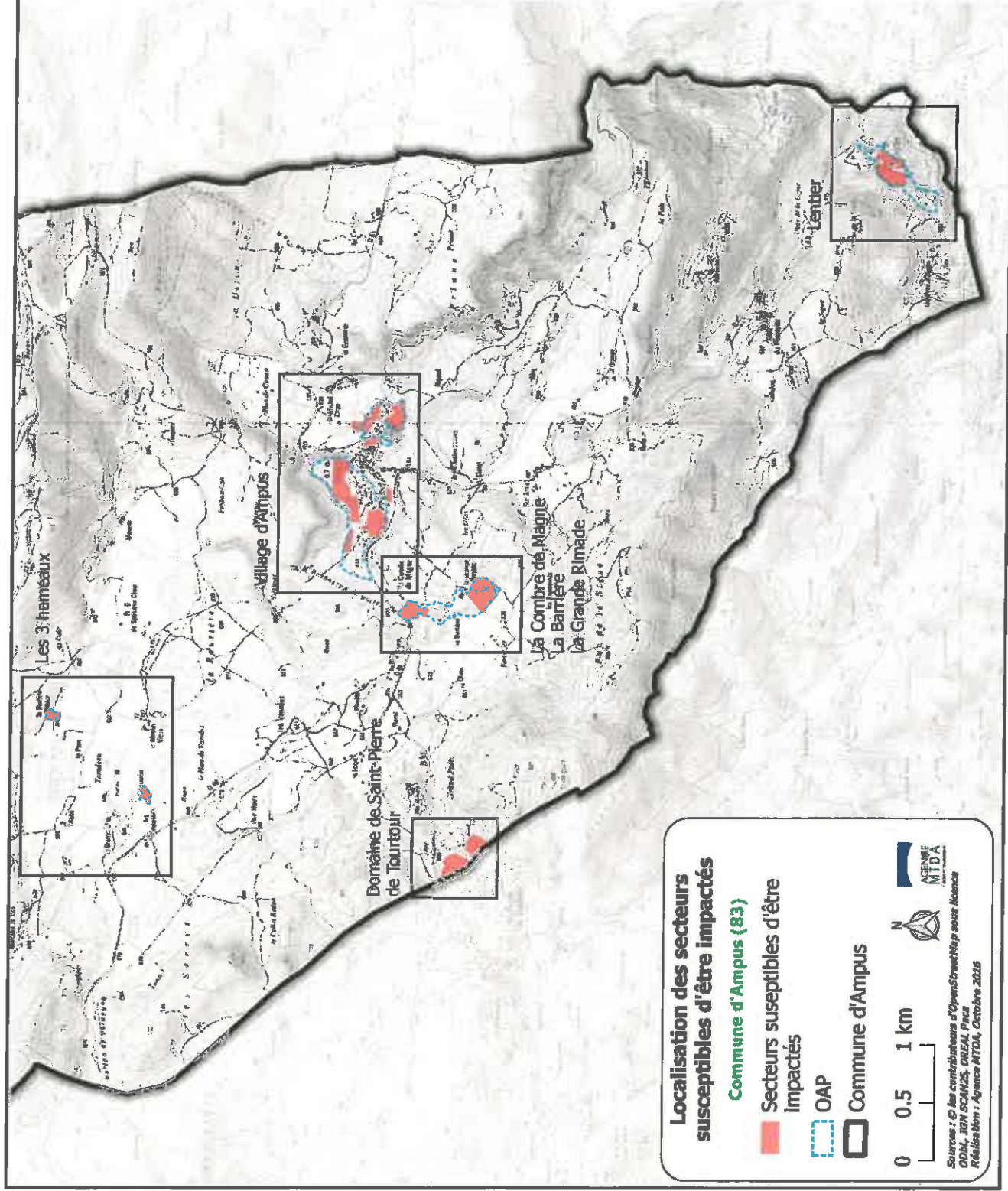
Certains de ces secteurs font l'objet d'une Orientation d'aménagement et de Programmation (OAP), définissant plus précisément le projet sur le secteur.

Les secteurs susceptibles d'être impactés sont finalement les secteurs d'orientations d'aménagement et de programmation, ainsi que le domaine de Saint-Pierre de Tourtour :

- Les 3 hameaux
- Le village d'Ampus
- La Combe de Magne – La Barrière – La Grande Rimade
- Lentier
- Le domaine de Saint-Pierre de Tourtour.







### 3. CARACTÉRISTIQUES DES SECTEURS SUSCEPTIBLES D'ÊTRE IMPACTÉS

La description de la sensibilité écologique des secteurs se base sur des prospections de terrains.

Pour les autres thématiques, un croisement cartographique a permis d'identifier les enjeux environnementaux sur chaque secteur susceptible d'être impactés.

Les périmètres des secteurs susceptibles d'être impactés ont donc été croisés cartographiquement avec des enjeux prioritaires et spatialisables sous SIG identifiés par l'état initial de l'environnement : les continuités écologiques, les enjeux liés au risque inondation, les enjeux liés au risque mouvement de terrain, les enjeux liés au risque feu de forêt et les enjeux liés au paysage.

### 3.1. Caractéristiques écologiques des secteurs susceptibles d'être impactés

#### 3.1.1. Localisation des zones d'étude

Le diagnostic écologique a été réalisé au niveau des périmètres des OAP et des secteurs concernés par une évolution du zonage susceptible d'induire des incidences sur les milieux naturels.

Les zones d'étude sont localisées sur la carte page suivante.

#### 3.1.2. Calendrier des visites de terrain

Deux visites de terrain ont été réalisées au printemps et à l'automne 2016, périodes favorables pour l'observation de la plupart des espèces, les taxons nécessitant la réalisation de prospections à des périodes particulières n'ayant pas été recherchés.

La météo était favorable pour la réalisation d'inventaires, bien ensoleillée et chaude.

| Thématique               | Experts                           | Dates de prospections |
|--------------------------|-----------------------------------|-----------------------|
| Habitats / Flore / Faune | Sébastien Mallol<br>(Agence MTDA) | 09 juin 2016          |
|                          |                                   | 01 septembre 2016     |

### 3.1.3. Consultations bibliographiques

Différentes ressources ont été consultées afin d'affiner le diagnostic :

| Organisme  | Type / nom du Contact  | Date des échanges | Nature des informations recueillies   |
|------------|------------------------|-------------------|---|
| CBN-Med    | SILENE Flore           | 2016              | Synthèse communale, données SIG, enjeux flore                                 |
| CEN PACA   | SILENE Faune           | 2016              | Données faune : synthèse communale, enjeux                                    |
| DREAL PACA | Base de données CARMEN | 2016              | Zonages d'inventaire et de protection, enjeux faune / flore Bordereaux ZNIEFF |
| MNHN       | INPN                   | 2016              | Liste communale d'espèces faune / flore                                       |

- <sup>1</sup> Conservatoire botanique national méditerranéen de Porquerolles  
<sup>2</sup> Système d'information et de localisation des espèces natives et envahissantes  
<sup>3</sup> <http://flore.silene.eu>  
<sup>4</sup> Conservatoire d'espaces naturels de Provence-Alpes-Côte d'Azur  
<sup>5</sup> <http://faune.silene.eu>

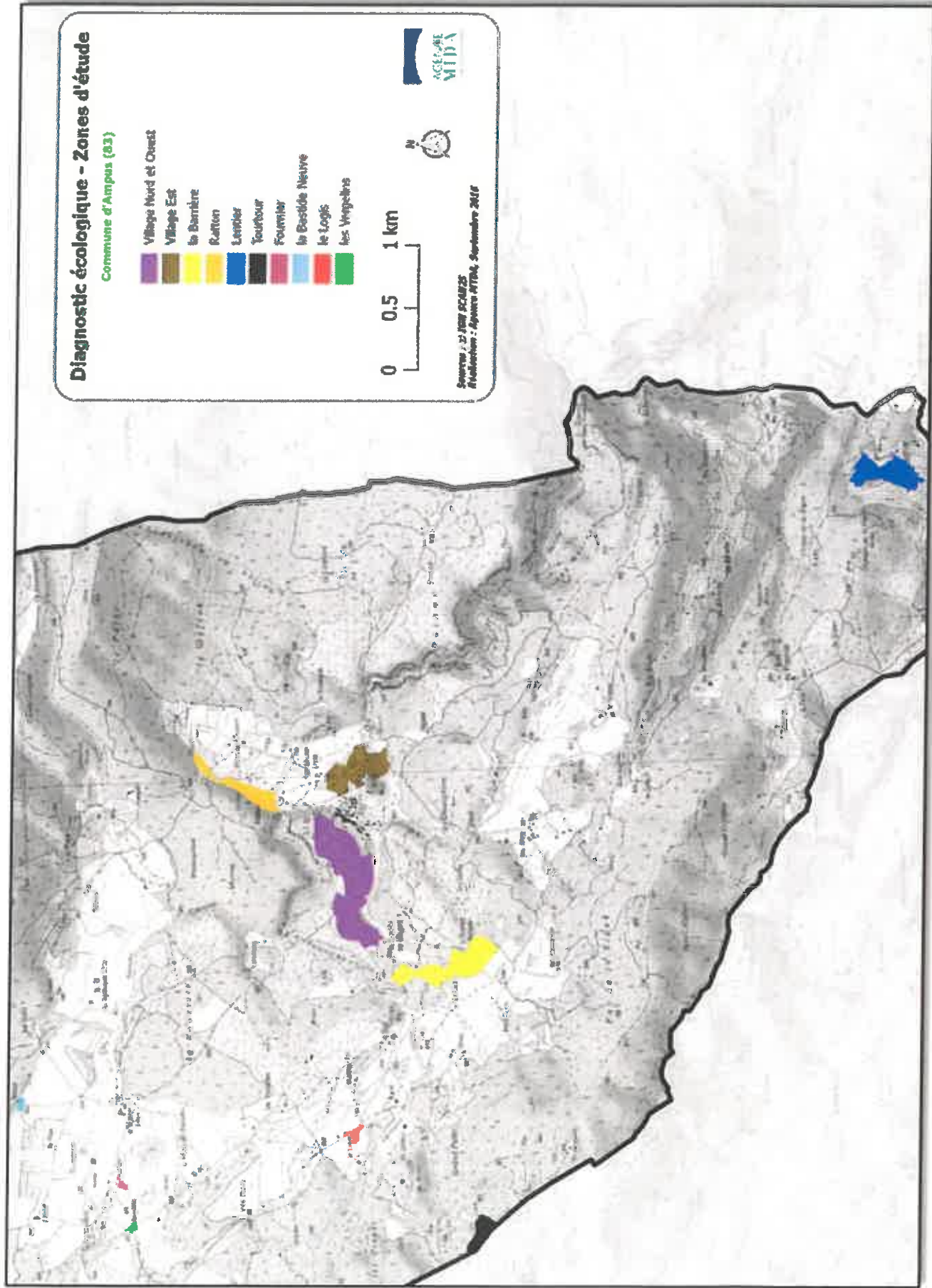
<sup>6</sup> Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement Provence-Alpes-Côte d'Azur

<sup>7</sup> <http://carmen.developpement-durable.gouv.fr/25/environnement.map>

<sup>8</sup> Muséum national d'Histoire Naturelle





<sup>9</sup> Inventaire National du Patrimoine Naturel - <https://inpn.mnhn.fr/>







### 3.1.4. Descriptions des milieux naturels de la zone d'étude

Seuls les milieux naturels présentant un intérêt écologique sont décrits ici.

| Intitulé de l'habitat  | Photos  | Description   | Enjeu de conservation |
|--|---|---|-----------------------|
| <p>Matorrals et boisements de Chênes verts<br/>           CB : 32.11 / 45.31<br/>           N2000 : 9340</p> |    | <p>Formations arborescentes à arborées dominées par le Chêne vert (<i>Quercus ilex</i>), parfois accompagné du Chêne pubescent (<i>Quercus pubescens</i>).</p> <p>Cet habitat est à rattacher à l'habitat d'intérêt communautaire 9340 « Forêts à <i>Quercus ilex</i> et <i>Quercus rotundifolia</i> », les formes dégradées en matorral arborescent étant incluses.</p>  | <p><b>FAIBLE</b></p>  |
| <p>Matorrals arborescents à Genévriers<br/>           CB : 32.13<br/>           N2000 : 5210</p>             |    | <p>Végétation de broussailles et fruticées au feuillage persistant, dominée par les genévriers arborescents méditerranéens, dans le cas présent : le Genévrier oxyèdre (<i>Juniperus oxycedrus</i>), le Genévrier rouge (<i>Juniperus phoeniceoides</i>) et le Genévrier commun (<i>Juniperus communis</i>).</p> <p>Cet habitat est assez fréquent et peu menacé en région méditerranéenne, favorisé par la déprise pastorale.</p>  | <p><b>MOYEN</b></p>   |
| <p>Pelouses calcicoles méso-xérophiles<br/>           CB : 34.3264<br/>           N2000 : 6210-35</p>        |   | <p>Pelouses de l'étage supra-méditerranéen moyennement denses et sur pentes généralement faibles. Dans le cas présent elles sont développées sur du substrat calcaire. Elles présentent une physiologie marquée par les graminées (<i>Bromopsis erecta</i>, <i>Koeleria vallesiana</i>, <i>Festuca</i>, <i>Stipa eriocaulis</i>, <i>Dactylis glomerata</i>) avec une grande diversité d'espèces compagnes (<i>Convolvulus cantabrica</i>, <i>Anthyllis vulneraria</i>, <i>Linum strictum</i>, <i>Thesium humifusum</i>, <i>Petrohagia prolifera</i>, <i>Bupleurum baldense</i>, <i>Crupina vulgaris</i>, <i>Globularia bisnagarica</i>, <i>Bombycilaena erecta</i>, ...).</p> <p>Au niveau des zones étudiées, ces pelouses occupent des superficies réduites, généralement en mosaïque avec des milieux forestiers ou à proximité d'habitats. Leur état de conservation est considéré comme étant dégradé du fait de la dynamique évolutive en cours liée à une absence d'entretien des parcelles concernées par du pâturage extensif.</p> | <p><b>MOYEN</b></p>   |
| <p>Prairies humides<br/>           CB : 37.4<br/>           N2000 : 6420</p>                                 |  | <p>Prairies humides méditerranéennes à graminées et joncs de grande taille se développant sur des substrats carbonatés plus ou moins perméables. Elles se composent de Scirpe-jonc (<i>Scirpoides holoschoenus</i>), de Laïche cuirée (<i>Carex otrubae</i>), d'Eupatoire à feuilles de chanvre (<i>Eupatorium cannabinum</i>), d'Iris des marais (<i>Iris pseudacorus</i>) accompagnées d'un cortège d'autres espèces de graminées et cypéracées.</p>  | <p><b>FORT</b></p>    |

| Intitulé de l'habitat   | Photos  | Description  | Enjeu de conservation             |
|---|---|--|-----------------------------------|
| Prairies mésophiles de fauche<br>CB : 38.22<br>N2000 : 6510-6 |  | Formations herbacées de fauche dominées par les grandes graminées fourragères, avec une importante diversité floristique : Fromental élevé ( <i>Arrhenatherum elatius</i> ), Dactyle aggloméré ( <i>Dactylis glomerata</i> ), Colchique d'automne ( <i>Colchicum autumnale</i> ), Centauree jaccée ( <i>Centaurea jacea</i> ), Gaillet jaune ( <i>Galium verum</i> ), Achillée millefeuille ( <i>Achillea millefolium</i> ), ... | <b>MOYEN</b>                      |
| Oliveraies<br>CB : 83.11<br>N2000 : non concerné              |  | Plantations méditerranéennes d' <i>Olea europaea</i> avec une strate herbacée plus ou moins développée en fonction de la gestion ou du niveau d'abandon des parcelles.<br><br>Les parcelles du hameau de Lentier, majoritairement à l'abandon, présentent de vieux arbres avec des cavités et décollements d'écorces favorables à leur utilisation par les chiroptères en tant qu'arbre gîte.                                    | <b>FAIBLE</b><br><br><b>MOYEN</b> |

### **3.1.5. Faune et Flore patrimoniale**

#### **3.1.5.1. Espèces végétales**

L'expertise de terrain a permis l'identification de 103 taxons de flore au niveau des zones d'étude.

La base de données SILENE Flore mentionne la présence de plusieurs espèces végétales protégées ou menacées sur la commune d'Ampus. Sur la zone d'étude, ces espèces peuvent se développer au niveau des pelouses (orchidées, gagées), des prairies de fauche (*Klasea lycopifolia*) et des milieux aquatiques et humides (*Anacamptis laxiflora*, *Euphorbia graminifolia*, *Ranunculus lateriflorus*, ...)

Aucune espèce protégée ou à enjeu de conservation n'a été observée lors des visites de terrain.

A noter que plusieurs espèces végétales invasives ou potentiellement invasives sont signalées sur la commune d'Ampus : Lampourde d'Italie (*Xanthium orientale*), Robinier faux-acacia (*Robinia pseudoacacia*), Arbre à papillon (*Buddleja davidii*), Vergerette de Barcelone (*Erigeron sumatrensis*), ... Il s'agit d'espèces d'origine exotique (c'est-à-dire introduite par l'homme de façon volontaire ou involontaire en dehors de leur aire de répartition naturelle) présentant un caractère envahissant avéré ou potentiel. Les principaux impacts liés à la prolifération de ces espèces vont concerner l'environnement (effets sur le fonctionnement des écosystèmes, altération des communautés végétales, hybridation, ...), la santé (allergies ou brûlures liées à certaines espèces), l'agriculture (contamination des récoltes, toxicité pour les animaux d'élevage, ...) et le tourisme (banalisation des paysages, gêne pour les déplacements, ...).

#### **3.1.5.2. Habitats d'espèces animales**

Les principales espèces animales présentant de forts enjeux de conservation utilisent les vastes espaces naturels en grande partie boisés (chiroptères, rapaces, Loup gris, ...) ainsi que le réseau hydrographique (Ecrevisse à pieds blancs, Campagnol amphibie, amphibiens) de la commune.

Au niveau des zones d'étude, la proximité des zones déjà habitées va limiter les possibilités d'utilisation par la faune. Une attention particulière devra être portée :

- Aux oliveraies en déprise du hameau de Lentier abritant de vieux oliviers avec des cavités et décollements d'écorces favorables aux chiroptères. Les

murs de pierres sèches des restanques sont également des habitats de prédilection pour les reptiles ;

- Aux milieux humides situés en amont de la station d'épuration, susceptibles d'abriter des populations d'espèces animales remarquables ;
- Au risque de dérangement de la faune rupicole des gorges de la Nartuby d'Ampus dans le cas d'un développement de l'urbanisation au nord du village.

### **3.1.6. Zones humides**

*L'inventaire de zones humides nécessite une expertise, respectant l'Arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L. 214-7-1 et R. 211-108 du code de l'environnement.*

Une prairie humide a été identifiée à proximité immédiate de la zone d'étude à l'est du village, en amont de la station d'épuration. Elle est en lien avec le ruisseau qui parcourt le vallon concerné.

### 3.1.7. Sensibilités écologiques des zones d'étude

Secteur à forts enjeux de conservation

Il s'agit de la prairie humide identifiée en amont de la station d'épuration et des milieux alluviaux de ce vallon situés à proximité immédiate d'une des zones envisagée pour l'extension de l'urbanisation.

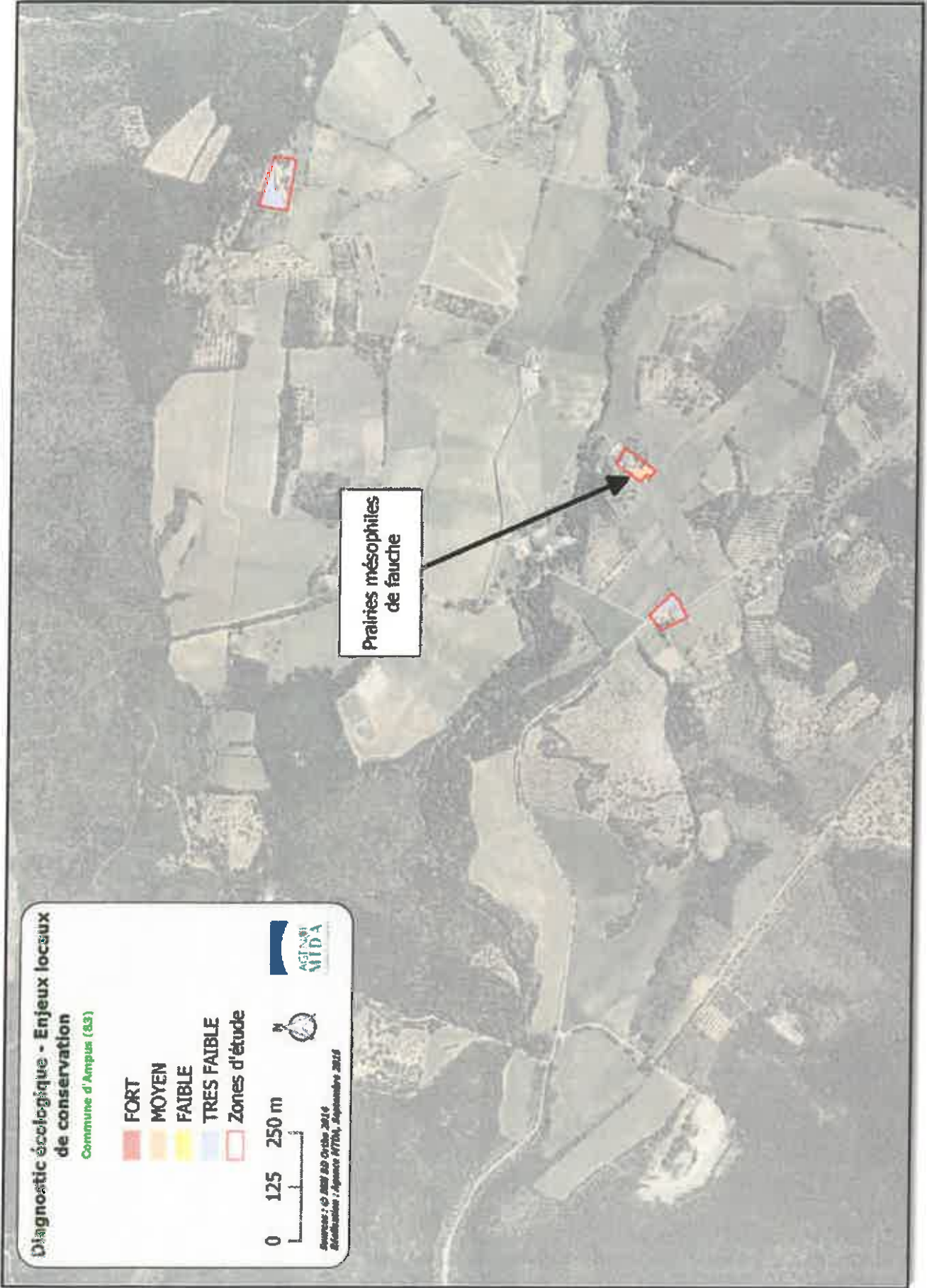
Secteurs à enjeux de conservation modérés

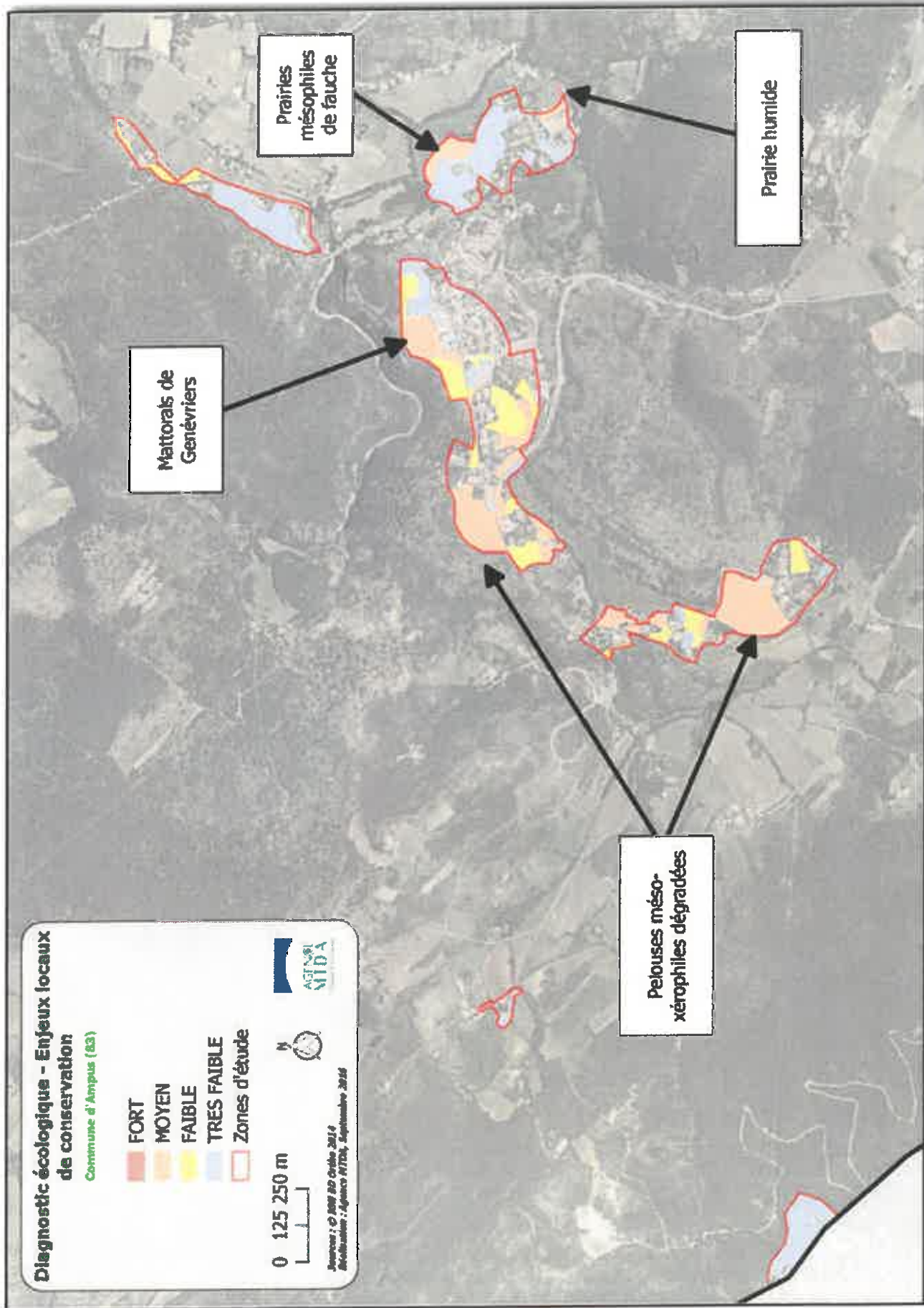
Il s'agit de milieux non menacés mais à aire de répartition restreinte et/ou présentant des potentialités pour la faune et la flore :

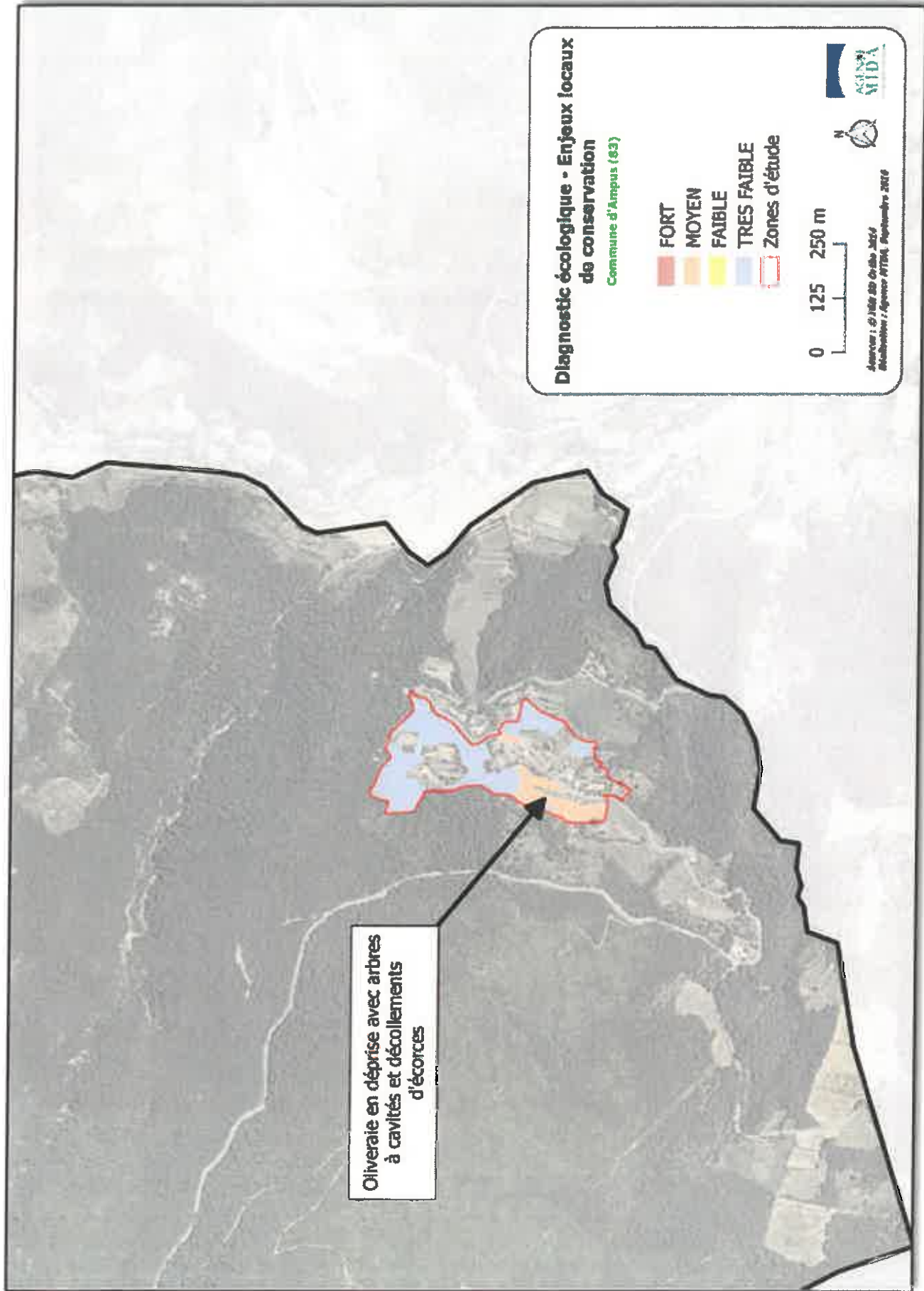
- Les oliveraies en déprise du hameau de Lentier abritant de vieux oliviers avec des cavités et décollements d'écorces favorables aux chiroptères ;
- Les pelouses méso-xérophiles qui bien que fortement dégradées sont susceptibles d'abriter des cortèges d'espèces végétales remarquables ;
- Les matorrals de Genévriers qui forment une zone tampon entre l'urbanisation du village et les gorges de la Nartuby d'Ampus ;
- Les prairies mésophiles de fauche, habitat d'intérêt communautaire, en déclin au niveau national du fait de l'intensification des pratiques agricoles et de l'extension des zones urbanisées.

Ces secteurs sont localisés sur les cartes pages suivantes.







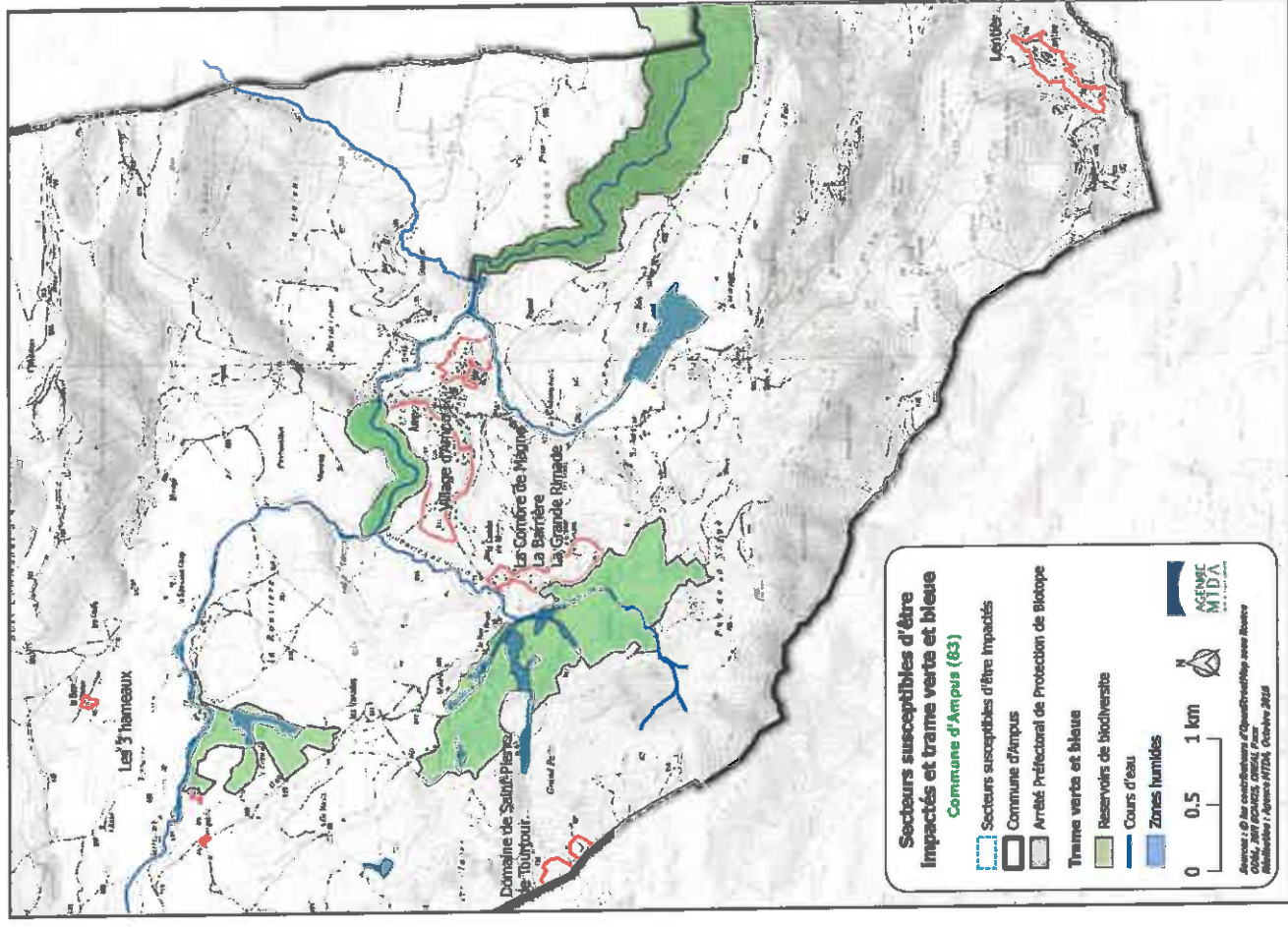




### 3.2. Sensibilités des secteurs susceptibles d'être impactés vis-à-vis des continuités écologiques

Pour déterminer les sensibilités liées aux continuités écologiques, les périmètres des secteurs susceptibles d'être impactés ont été croisés cartographiquement avec :

- L'APPB,
- Les réservoirs de biodiversité et les corridors,
- Les zones humides.



### 3.3. Sensibilités des secteurs susceptibles d'être impactés vis-à-vis des enjeux paysagers

Pour déterminer les sensibilités liées aux enjeux paysagers, les périmètres des secteurs susceptibles d'être impactés ont été croisés cartographiquement avec :

- site inscrit
- site classé
- périmètre d'un monument historique

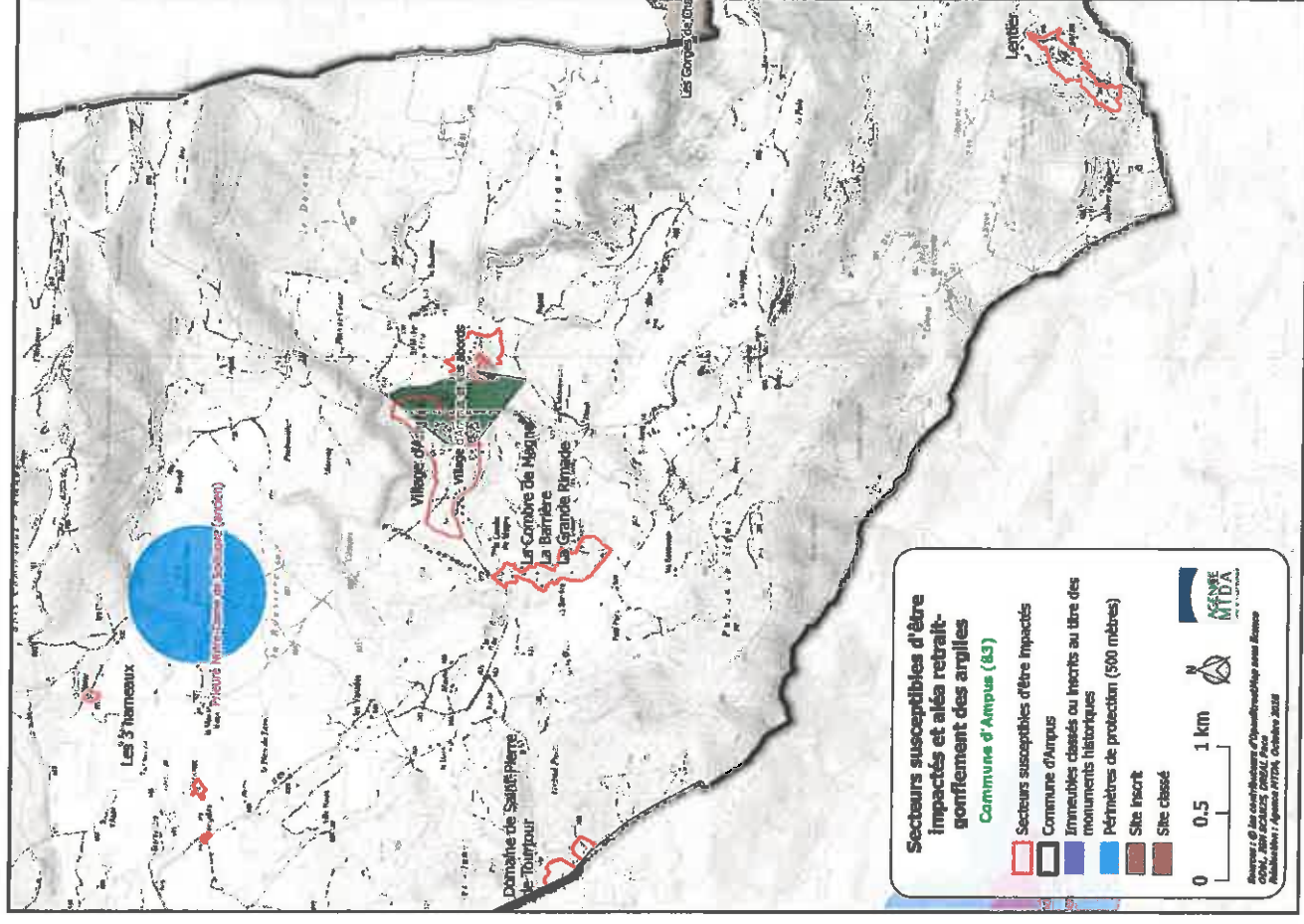
En ce qui concerne la servitude du site inscrit « le village et ses abords », la protection paysagère du village se traduit de la manière suivante :

Le secteur des Cantalus et quartier Le Fer constitue le socle paysager est du village pour lequel la commune a eu une volonté forte de préservation.

Au premier plan, depuis la route de Châteaudouble, une zone Ap, c'est-à-dire une zone agricole paysagère, a été définie et ce afin d'assurer la vocation agricole du site sans toutefois permettre la construction de tout bâtiment nécessaire à l'exploitation agricole, ceci dans le but de préserver au mieux le point de vue depuis l'Est vers le village.

Au second plan, ont été définies deux zones UL et 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 réglementaires particulières en termes de hauteur des constructions (soit 3,50 m à l'égout du toit, soit un simple RDC) et d'emprise au sol. Par ailleurs, toujours dans cette volonté de préservation du socle paysager, une « bande tampon, verte » (zone boisée) devra être conservée. Cette bande est soit classée en zone N ou bien identifiée par un Espace Boisé Classé (EBC).

Actuellement, une construction existe sur la zone UL, il s'agit d'un centre de loisirs appartenant à la commune de Draguignan. Ce bâtiment est élevé de deux niveaux (RDC+1 étage), avec une hauteur apparente d'au moins 7 mètres à l'égout du toit. Ce bâtiment, depuis la route de Châteaudouble vers le village, n'est pas visible puisque dissimulé par une bande boisée. Compte tenu des dispositions réglementaires plus restrictives notamment en terme de hauteur, l'impact en terme de visibilité des constructions sera faible à nul.

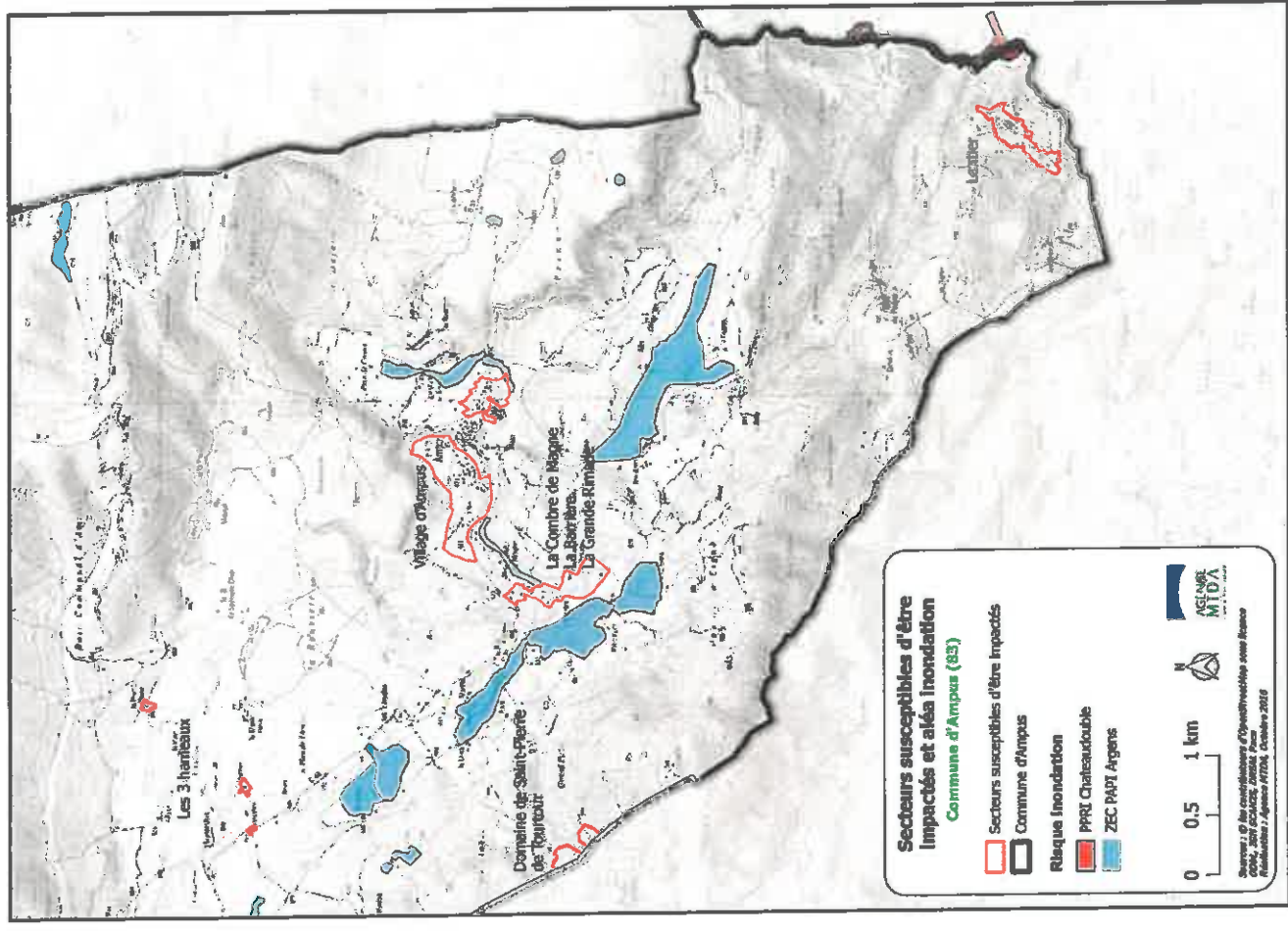


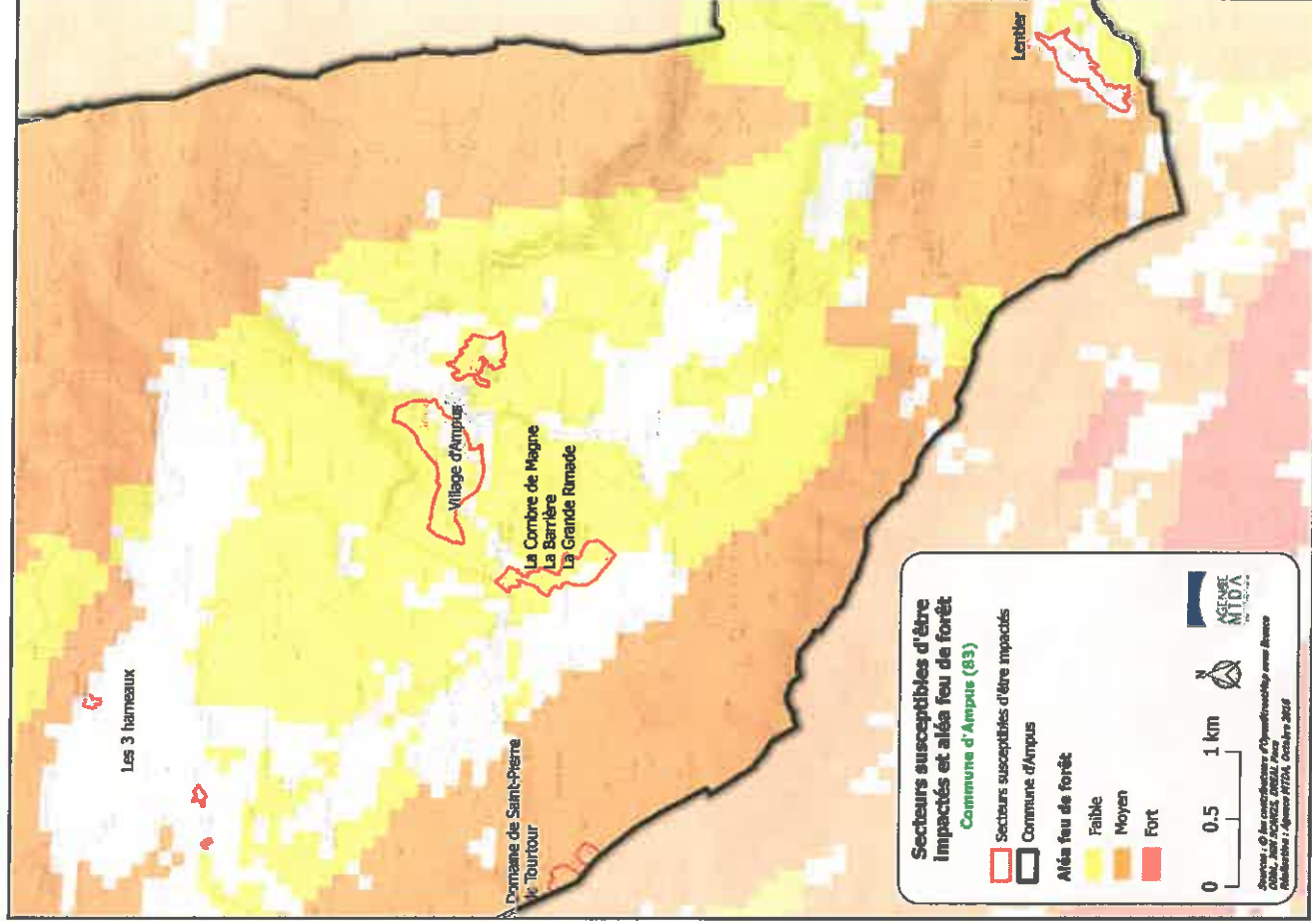
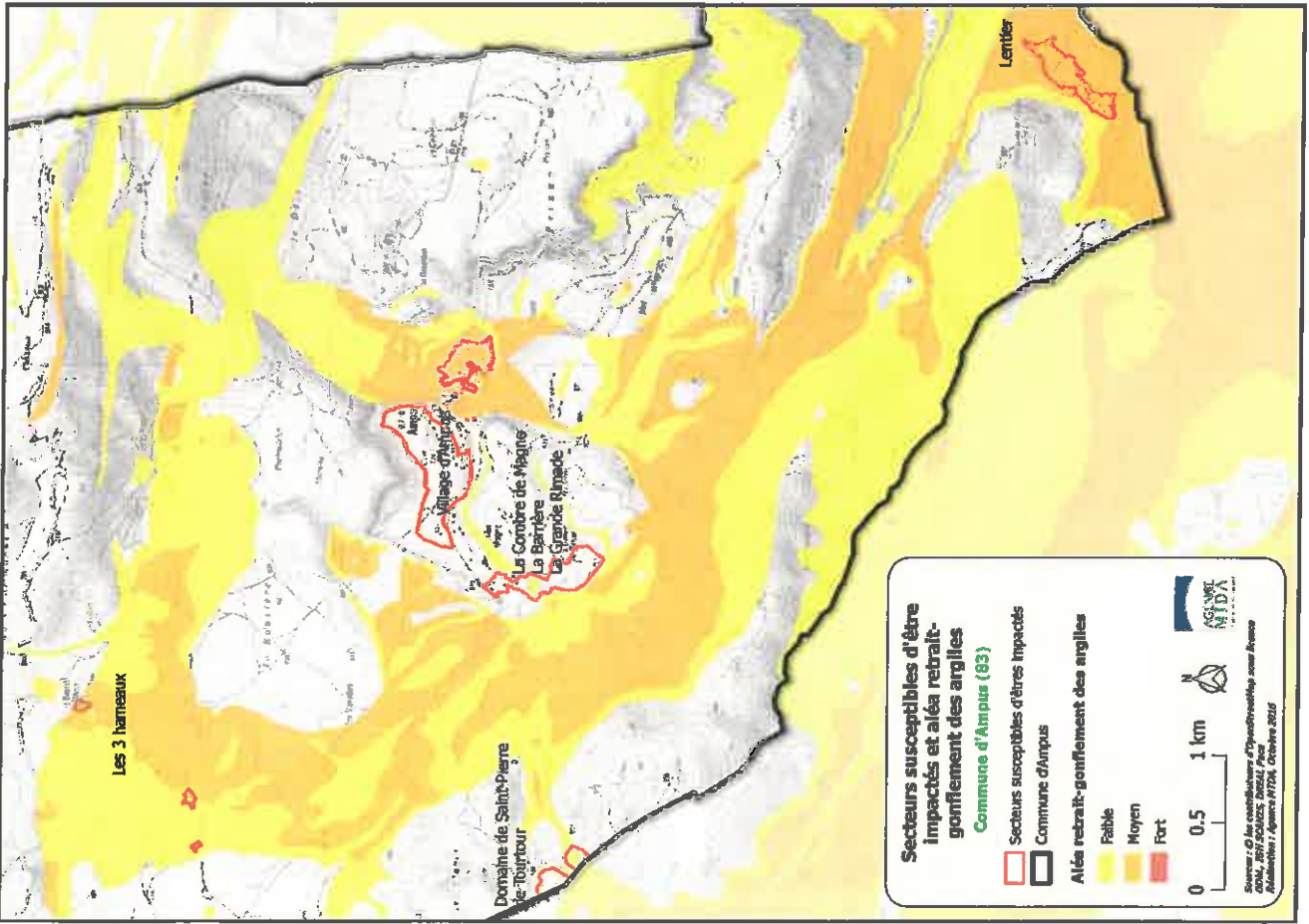


### 3.4. Sensibilités des secteurs susceptibles d'être impactés vis-à-vis des risques

Pour déterminer les sensibilités liées aux continuités écologiques, les périmètres des secteurs susceptibles d'être impactés ont été croisés cartographiquement avec :

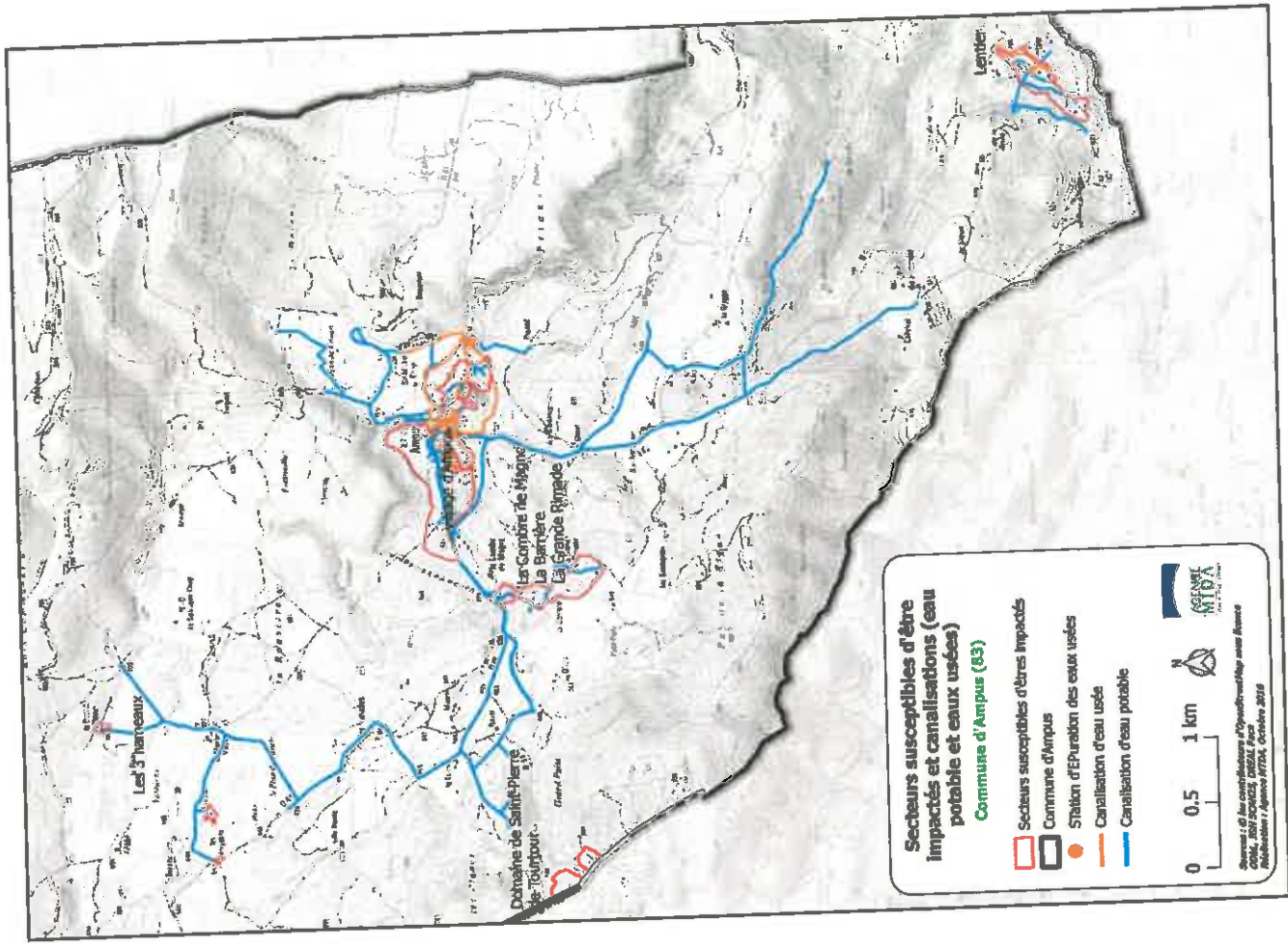
- les enjeux liés au risque inondation :
  - PPRI de Chateaudouble
  - Zones d'expansion de crues (ZEC) du PAPI de l'Argens
- les enjeux liés au risque mouvement de terrain, interaction avec :
  - zone d'aléa retrait-gonflement des argiles)
- les enjeux liés au risque feu de forêt, interaction avec :
  - zones d'aléa feu de forêt





### 3.5. Desserte en réseaux des secteurs susceptibles d'être impactés


Les périmètres des secteurs susceptibles d'être impactés ont été croisés cartographiquement avec les réseaux d'eau potable et d'assainissement collectif.







Principales incidences attendues et mesures d'intégration actées dans le PLU

| Thématique  | Principales incidences attendues  | Principales mesures d'intégration actées dans le PLU   |
|---|---|--|
| <p><b>Biodiversité et fonctionnalités écologiques</b></p> <p>Les secteurs d'extension du village sont situés en dehors des zones de continuités écologiques. De plus, de nombreux espaces boisés sont préservés. L'urbanisation du secteur n'aura donc pas d'incidences négatives sur la fonctionnalité écologique du territoire.</p> <p>Le secteur nord présente des enjeux environnementaux forts du fait de la proximité de la Nartuby. Le maintien d'un espace boisé au nord permet d'éviter les impacts sur la Nartuby et sa ripisylve.</p> <p>Des milieux naturels à enjeu local de conservation moyen sont présents sur certaines zones :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- pelouses méso-xérophiles dégradées associées à des boisements (environ 5,4 ha)</li> <li>- Matorrals de Génerviers (environ 2 ha)</li> <li>- Prairies mésophiles de fauche (0,2 ha).</li> </ul> <p>Vu la faible surface potentiellement impactée, le maintien d'espace boisées et la densification douce sur certains secteurs, l'ouverture à l'urbanisation ne risque pas d'avoir des incidences significatives sur la biodiversité.</p> <p>La création d'une promenade le long du cours d'eau peut engendrer un impact sur le fonctionnement écologique de ce cours d'eau (déangement d'espèces, piétinement des berges...). Néanmoins le maintien d'un espace tampon de 30 m le long du cours d'eau permettra de limiter ces incidences.</p> <p>Au sud-est du secteur du Claret se trouve une prairie humide (environ 1000 m<sup>2</sup>) à enjeu local de conservation fort. Elle est bien préservée au sein du PLU par un zonage N.</p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Maintien d'un vaste espace boisé au nord du secteur nord permettant de créer un espace tampon avec la ripisylve de la Nartuby proche.</li> <li>- Maintien des prairies mésophiles de fauche à l'est du village en zone Ap (agricole protégée)</li> <li>- Secteur des Calades : préservation d'espaces boisés, de haies, bosquets, oliviers et arbres isolés.</li> <li>- Implantation des constructions avec une marge de recul d'un minimum de 30m par rapport à l'axe du cours d'eau au sud.</li> <li>- Préservation de la prairie humide au sud-est de l'OAP : classée en zone N</li> </ul>  | <p><b>Milieux agricoles</b></p> <p>Dans l'enveloppe urbaine des OAP, les parcelles non construites ne présentent pas d'intérêt pour l'agriculture compte tenu de la nature des sols, de la proximité immédiate des espaces habités et des surfaces de terrain limitées.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Préservation des terres agricoles périphériques, définies comme présentant un enjeu fort de protection des terres cultivées (classées en zone Ap pour certaines)</li> </ul> |



## Paysages

L'extension de l'urbanisation au nord et au sud-est du village risque de porter atteinte aux espaces boisés, servant d'« écran » pour le village. Néanmoins, des mesures sont prises pour préserver au maximum ces espaces et ainsi limiter l'impact paysager.

### Extension Nord :

- Alignements des constructions selon la trame actuelle du bâti ou selon les courbes de niveau
- Réglementation de la hauteur des constructions et de la densité
- Insertion paysagère de la zone artisanale, notamment par la mise en place d'une haie paysagère le long de la RD 49.
- -Maintien d'une zone boisée importante pour limiter l'impact paysager depuis les cônes de vues identifiés.
- Mise en place d'alignements d'arbres en bordure de voies.

### Extension Sud-est :

- Alignements des constructions sur les courbes de niveau afin de s'adapter à la topographie du site.
- Limitation de la hauteur des constructions (7 m pour le Claret et 3,5 m pour les Cantalus), afin de limiter la visibilité des constructions depuis la route (notamment RD51).
- Préservation d'espaces boisés afin de limiter les impacts visuels et paysagers de l'urbanisation depuis les cônes de vues identifiés (entrée de ville sud, route de Chateaudouble à l'est), en particulier préservation d'une zone boisée en limite ouest du secteur d'extension du Claret.

### Secteur Combe de Magne – La Barrière – La Grange Rimade :

- Préservation d'un vaste espace boisé (classé N) au centre de l'OAP
- Préservation de haies, bosquets, oliveraies, alignements d'arbres.

### Centre village :

- Requalification/valorisation des entrées de ville
- Aménagement des espaces publics aux abords du boulevard Georges Clémenceau
- Préservation des restanques le long du canal de Fontigon
- Préservation des points de vue vers le village.

Le secteur d'habitations de la Combe de Magne – la Barrière – la Grange Rimade n'est pas ou peu visible dans le paysage ampusien. Principalement entouré d'espaces boisés, le secteur offre peu de perspectives visuelles. La densification de ce secteur risque néanmoins d'impacter son caractère paysager agro naturel, impact qui sera limité par le maintien d'éléments naturels et agricoles.

Concernant le centre village, les mesures auront pour effet une revalorisation paysagère du secteur.

|                                      |   |  |
|--------------------------------------|---|--|
| <p><b>Prévention des risques</b></p> | <p>Les secteurs ne sont pas situés en zone d'aléas inondation ni en zone d'aléa feu de forêt.</p> <p>Seul le secteur d'extension sud-est du village est concerné par un aléa retrait gonflement des argilles moyen.</p>   | <p><u>Aléa retrait-gonflement des argilles :</u></p> <p>Pour le secteur sud-est, des prescriptions particulières dans la construction des bâtiments devront être suivies pour limiter l'impact du retrait-gonflement des argilles. Le règlement demande dans les zones d'aléas de faire réaliser une étude à la parcelle par un bureau d'études spécialisé en géotechnique afin de déterminer avec précision les caractéristiques mécaniques des sols et définir des règles de constructions et d'ouvrages adaptés.</p> <p><u>Inondation</u></p> <p>Le règlement définit les règles à respecter pour la gestion des eaux pluviales dans les différentes zones (bassin de rétention, collecte des eaux pluviales, etc.), ce qui permettra de limiter le ruissellement.</p> <p><u>Feu de forêt</u></p> <p>Concernant la défense incendie, le règlement précise que :</p> <p>« <i>Tout bâtiment ou installation doit pouvoir être défendu contre l'incendie par des hydrants normalisés dont la situation, le nombre et le débit doivent être conformes aux prescriptions de la Défense Extérieure Contre les Incendies (DECI).</i> »</p> |
| <p><b>Eau et assainissement</b></p>  | <p>Les secteurs sont desservis par le réseau d'eau potable.</p> <p>Le centre et le sud-est du village sont desservis par le réseau d'assainissement collectif. La station d'épuration est suffisamment dimensionnée mais les réseaux ne sont développés sur l'ensemble du village. La densification de ces secteurs pourrait entraîner une surcharge des réseaux.</p> <p>Pour le secteur Combe de Magne – La Barrière – La Grange Rimade, l'assainissement est assuré de façon autonome pour chaque unité d'habitation. La densification des secteurs va entraîner une augmentation des besoins de traitement des systèmes d'assainissement autonomes sur ces secteurs, pouvant conduire à des dysfonctionnements. Le schéma d'assainissement de la commune ne prévoit pas d'extension du réseau d'assainissement collectif dans ce secteur. Néanmoins, l'aptitude des sols permet la mise en œuvre de procédés individuels, sous réserve de l'accord du SPANC.</p> | <p>L'un des principaux enjeux de l'OAP nord village est de permettre la mise à niveau de réseaux, et notamment l'assainissement collectif. Les réseaux seront donc mis en adéquation avec le développement (extension du réseau sur les secteurs de la Gilone et de l'Eglisonne) ce qui limitera les incidences.</p> <p>Le règlement précise qu'en zone Nh,</p> <p>«- <i>En l'absence d'un réseau public d'assainissement, l'assainissement non collectif pourra être autorisé pour toutes constructions, sous réserve que le pétitionnaire justifie d'un dispositif conforme à la réglementation en vigueur. Le pétitionnaire devra se référer au Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).</i></p> <p>- <i>L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite</i> »</p>   |

Les enjeux environnementaux relatifs aux trois hameaux sont globalement bien pris en compte grâce aux mesures suivantes :

- Préservation des vues sur le village grâce au maintien de nombreux espaces verts
- Traitement qualitatif des entrées de ville
- Mise en adéquation des réseaux
- Préservation des continuités écologiques aquatiques grâce à la protection des ripisylves

## 4.2. Le développement du hameau de Lentier (OAP 2) : Incidences et mesures

Principales incidences attendues et mesures d'intégration actées dans le PLU

| Thématique   | Principales incidences attendues   | Principales mesures d'intégration actées dans le PLU  |
|--|--|---|
| <b>Biodiversité et fonctionnalités écologiques</b> | L'urbanisation du secteur risque de porter atteinte à un habitat naturel à enjeu local de conservation moyen : les oliveraies en déprise avec arbres à cavités et décollement d'écorces (1,1 ha environ). Cette oliveraie est en effet majoritairement à l'abandon et les vieux arbres peuvent servir de gîtes pour les chiroptères. | <p>Une grande parti de l'oliveraie au sud de l'OAP sera préservé via un zonage Ap (zone agricole protégée), ce qui permettra de maintenir des habitats pour les chiroptères.</p> <p>De plus, le maintien des restauraures au sein de la zone LAUb permettra également de maintenir certains oliviers.</p> <p><u>Recommandation :</u></p> <p>Prévoir de passage d'un écologue spécialisé dans l'étude des chiroptères en amont des opérations de défrichement de l'oliveraie en déprise du hameau de Lentier afin de s'assurer de l'absence de chiroptères dans les arbres ou dans le cas contraire de prévoir la mise en oeuvre de mesures adaptées (abattage doux des arbres, calendrier d'intervention, ...).</p>   |
| <b>Milieux agricoles</b>                           | Consommation de 1ha d'oliveraie en déprise.  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Maintien d'un vaste secteur d'oliveraie en zone agricole protégée au sud de l'OAP.</li> </ul>  |
| <b>Paysages</b>                                    | Le respect des caractéristiques paysagères du site et son insertion dans le grand paysage permettent de limiter l'impact paysager de la densification du hameau.   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Alignements des constructions selon les courbes de niveau, permettant de s'adapter à la topographie du site.</li> <li>- Préservation des restanques existantes</li> <li>- Règlementation de la hauteur des constructions.</li> </ul>   |
| <b>Prévention des risques</b>                      | Le hameau se situe en dehors des zones d'aléa inondation et feu de forêt. Il est néanmoins situé en zone d'aléa retrait-gonflement des argiles moyen. La densification du hameau ne risque pas d'entraîner une augmentation de l'exposition des populations aux risques.   | <p><u>Aléa retrait-gonflement des argiles :</u></p> <p>Des prescriptions particulières dans la construction des bâtiments devront être suivies pour limiter l'impact du retrait-gonflement des argiles. Le règlement demande dans les zones d'aléas de faire réaliser une étude à la parcelle par un bureau d'études spécialisé en géotechnique afin de déterminer avec précision les caractéristiques mécaniques des sols et définir des règles de constructions et d'ouvrages adaptés.</p> <p><u>Inondation</u></p> <p>Le règlement des zones définit les règles à respecter pour la gestion des eaux pluviales (bassin de rétention, collecte des eaux pluviales, etc.), ce qui permettra de limiter le ruissellement.</p> <p><u>Feu de forêt</u></p> <p>Concernant la défense incendie, le règlement en zone Nh précise que :</p> <p>« <i>Tout bâtiment ou installation doit pouvoir être défendu contre l'incendie par des hydrants normalisés dont la situation, le nombre et le débit doivent être conformes aux prescriptions de la Défense Extérieure Contre les Incendies (DECI).</i> »</p> |

|                                     |   |   |
|-------------------------------------|---|---|
| <p><b>Eau et assainissement</b></p> | <p>Le hameau est desservi par le réseau d'eau potable.<br/>La station d'épuration de Lentier est suffisamment dimensionnée actuellement pour accueillir encore 150 nouveaux habitants sur le hameau de Lentier. Néanmoins le réseau d'assainissement n'est pas développé sur l'ensemble de l'enveloppe urbaine. Tout le secteur Ouest n'est pas desservi. La densification du secteur pourrait entraîner une surcharge des réseaux. Cependant le PLU conditionne le développement du hameau à la mise en place de réseau adapté ce qui devrait limiter les impacts.</p> | <p>Le règlement conditionne l'ouverture à l'urbanisation à la mise en place d'un système d'assainissement aux normes et bien dimensionné.</p> |
|-------------------------------------|---|---|

Les enjeux environnementaux relatifs aux trois hameaux sont globalement biens pris en compte grâce aux mesures suivantes :

- Développement des réseaux en fonction du développement du hameau de Lentier
- Préservation du caractère paysager (maintien de restanques)
- Préservation de zones agricoles protégées à proximité du hameau.

### 4.3. Le confortement des trois hameaux : Incidences et mesures

Les secteurs de hameaux sont classés en zone Nh. Au sein de cette zone sont autorisés notamment :

- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics,
- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière,
- des annexes d'habitation.

#### Principales incidences attendues et mesures d'intégration actées dans le PLU

| Thématique   | Principales incidences attendues   | Principales mesures d'intégration actées dans le PLU  |
|--|--|---|
| <b>Biodiversité et fonctionnalités écologiques</b> | A proximité du hameau de Fourmier est présent un habitat naturel à enjeu local de conservation moyen : les prairies mésophiles de fauche. (sur environ 1000 m²). Le confortement des hameaux pourrait donc entraîner la destruction de ces milieux sur le secteur de Fourmier. | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Maintien d'espaces boisés marquant la séparation entre l'espace cultivé et l'espace de vie.</li> </ul>   |
| <b>Milieux agricoles</b>                           | Vu la faible surface impactée, les incidences sont jugées non significative  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Volonté d'urbanisation modérée des secteurs</li> </ul>   |
| <b>Paysages</b>                                    | Consommation potentielle de moins de 0,5 de terres agricoles.<br>L'OAP a pour objectif la mise en valeur des trois hameaux, dans le respect de leur caractéristique architecturale. L'incidence est plutôt une mise en valeur paysagère des hameaux.                           | <p><u>Bastide Neuve :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions devront être édifiées en pierres apparentes suivant le style architectural du hameau, avec des toitures à deux pans,</li> <li>- Création de l'entrée du hameau et d'un espace public central.</li> </ul> <p><u>Les Fourmiers :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions devront être édifiées en pierres apparentes suivant le style architectural du hameau, avec des toitures à deux pans,</li> <li>- Respect des hauteurs</li> <li>- Enveloppe délimitée par des espaces boisés marquant la séparation entre l'espace cultivé et l'espace de vie.</li> </ul> <p><u>Les Vergelins :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions devront être édifiées en pierres apparentes suivant le style architectural du hameau, avec des toitures à deux pans.</li> </ul> |



|                                      |   |  |
|--------------------------------------|---|--|
| <p><b>Prévention des risques</b></p> | <p>Les 3 hameaux ne sont pas situés en zone d'aléa inondation ni en zone d'aléa feu de forêt.</p> <p>La Bastide Neuve est située en aléa retrait-gonflement des argiles moyen.</p> <p>La densification des hameaux ne risque pas d'entraîner une augmentation de l'exposition des populations aux risques.</p>  | <p><u>Aléa retrait-gonflement des argiles :</u></p> <p>Pour le secteur de la Bastide Neuve, des prescriptions particulières dans la construction des bâtiments devront être suivies pour limiter l'impact du retrait-gonflement des argiles. Le règlement demande dans les zones d'aléas de faire réaliser une étude à la parcelle par un bureau d'études spécialisé en géotechnique afin de déterminer avec précision les caractéristiques mécaniques des sols et définir des règles de constructions et d'ouvrages adaptés.</p> <p><u>Inondation</u></p> <p>Le règlement des zones Nh définit les règles à respecter pour la gestion des eaux pluviales (bassin de rétention, collecte des eaux pluviales, etc.), ce qui permettra de limiter le ruissellement.</p> <p><u>Feu de forêt</u></p> <p>Concernant la défense incendie, le règlement en zone Nh précise que :</p> <p>« Tout bâtiment ou installation doit pouvoir être défendu contre l'incendie par des hydrants normalisés dont la situation, le nombre et le débit doivent être conformes aux prescriptions de la Défense Extérieure Contre les Incendies (DECI). »</p> |
| <p><b>Eau et assainissement</b></p>  | <p>Les hameaux sont desservis par le réseau d'eau potable mais pas par le réseau d'assainissement collectif.</p> <p>La densification des secteurs va entraîner une augmentation des besoins de traitement des systèmes d'assainissement autonomes sur ces secteurs, pouvant conduire à des dysfonctionnements. Néanmoins, le règlement conditionne l'ouverture à l'urbanisation à la mise en place d'un système d'assainissement aux normes ce qui limite les incidences négatives.</p> | <p>Le règlement précise qu'en zone Nh,</p> <p>«- En l'absence d'un réseau public d'assainissement, l'assainissement non collectif pourra être autorisé pour toutes constructions, sous réserve que le pétitionnaire justifie d'un dispositif conforme à la réglementation en vigueur. Le pétitionnaire devra se référer au Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).</p> <p>- L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite »</p>  |

Les enjeux environnementaux relatifs aux trois hameaux sont globalement bien pris en compte grâce aux mesures suivantes :

- Respect des caractéristiques architecturales du bâti existant
- Maintien d'éléments paysagers qualitatifs (espaces boisés)
- Densification douce
- Mise en place de réseaux d'eau adaptés

#### 4.4. Domaine de saint-Pierre de Tourtour : Incidences et mesures

Le projet prévoit une extension du domaine de Saint-Pierre de Tourtour sur Ampus :

- 3ha en zone 2AUb
- 2ha en zone UD

Principales incidences attendues et mesures d'intégration actées dans le PLU

| Thématique   | Principales incidences attendues   | Principales mesures d'intégration actées dans le PLU   |
|--|--|--|
| <b>Biodiversité et fonctionnalités écologiques</b> | Les milieux naturels sur les secteurs d'extension du domaine sont des boisements mixtes, ils ne présentent pas de sensibilité écologique particulière. L'urbanisation sur le secteur, ne risque pas de porter atteinte à la fonctionnalité écologique. | Sans objet   |
| <b>Milieux agricoles</b>                           | Pas de consommation d'espace agricole.   | Sans objet   |
| <b>Paysages</b>                                    | L'aménagement du secteur peut entraîner un impact paysager du fait de défrichement de zones boisées.   | L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU nécessitera la définition d'un règlement précisant la forme urbaine retenue et les mesures d'intégration paysagère.  |
| <b>Prévention des risques</b>                      | Le secteur n'est pas concerné par le risque inondation mais il est situé en zone d'aléa feu de forêt moyen. L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur risque donc d'engendrer une exposition de population au risque incendie.                        | <b>Feu de forêt</b><br>Concernant la défense incendie, le règlement en zone UD précise que :<br>« <i>Tout bâtiment ou installation doit pouvoir être défendu contre l'incendie par des hydrants normalisés dont la situation, le nombre et le débit doivent être conformes aux prescriptions de la Défense Extérieure Contre les Incendies (DECI).</i> »<br>Les règles de défense incendie devront être mises en place dans le règlement de la zone 2AUb lors de l'ouverture à l'urbanisation de la zone.  |
| <b>Eau et assainissement</b>                       | Le secteur n'est pas desservi par les réseaux d'eau potable et d'assainissement collectif d'Ampus  | Le règlement précise qu'en zone UD :<br>« <i>Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'alimentation en eau potable (AEP) au droit du domaine public</i> »<br>«- <i>En l'absence d'un réseau public d'assainissement, l'assainissement non collectif pourra être autorisé pour toutes constructions, sous réserve que le pétitionnaire justifie d'un dispositif conforme à la réglementation en vigueur. Le pétitionnaire devra se référer au Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).</i> »<br>- <i>L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite</i> »<br>Les règles pour la desserte en réseaux devront être mises en place dans le règlement de la zone 2AUb lors de l'ouverture à l'urbanisation de la zone. |

Les secteurs d'extension du domaine de Saint-Pierre de Tourtour sont surtout concernés par un risque de feu de forêt. Le projet d'ouverture à l'urbanisation de la zone devra bien prendre en compte cette problématique en assurant la mise en place d'installations de défense incendie adaptées, ainsi que l'accessibilité aisée de la zone aux services de secours.

## 5. ANALYSE DES INCIDENCES DU PLU SUR NATURA 2000

Conformément à l'article R. 414-22 du code de l'environnement, l'évaluation environnementale tient lieu de dossier d'évaluation des incidences Natura 2000 dans la mesure où elle satisfait aux prescriptions de l'article R. 414-23, c'est-à-dire que le dossier doit comprendre :

1° Une présentation simplifiée du document de planification, accompagnée d'une carte permettant de localiser l'espace terrestre ou marin sur lequel il peut avoir des effets et les sites Natura 2000 susceptibles d'être concernés par ces effets ; lorsque des travaux, ouvrages ou aménagements sont à réaliser dans le périmètre d'un site Natura 2000, un plan de situation détaillé est fourni ;

2° Un exposé sommaire des raisons pour lesquelles le document de planification est ou non susceptible d'avoir une incidence sur un ou plusieurs sites Natura 2000 ; dans l'affirmative, cet exposé précise la liste des sites Natura 2000 susceptibles d'être affectés, compte tenu de la nature et de l'importance du document de planification, de sa localisation dans un site Natura 2000 ou de la distance qui le sépare du ou des sites Natura 2000, de la topographie, de l'hydrographie, du fonctionnement des écosystèmes, des caractéristiques du ou des sites Natura 2000 et de leurs objectifs de conservation.

II.- Dans l'hypothèse où un ou plusieurs sites Natura 2000 sont susceptibles d'être affectés, le dossier comprend également une analyse des effets temporaires ou permanents, directs ou indirects, que le document de planification peut avoir, individuellement ou en raison de ses effets cumulés avec d'autres documents de planification, ou d'autres programmes, projets, manifestations ou interventions dont est responsable l'autorité chargée d'approuver le document de planification, le maître d'ouvrage, le pétitionnaire ou l'organisateur, sur l'état de conservation des habitats naturels et des espèces qui ont justifié la désignation du ou des sites.

III.- S'il résulte de l'analyse mentionnée au II que le document de planification, ou le programme, projet, manifestation ou intervention peut avoir des effets significatifs dommageables, pendant ou après sa réalisation ou pendant la durée de la validité du document de planification, sur l'état de conservation des habitats naturels et des espèces qui ont justifié la désignation du ou des sites, le dossier comprend un exposé des mesures qui seront prises pour supprimer ou réduire ces effets dommageables.

Ainsi, le présent rapport de présentation, qui comprend une évaluation environnementale au sens de l'article R 123-2-1 du code de l'urbanisme, satisfait

bien aux exigences de l'article R 414-23 du code de l'environnement.

### 5.1. Les sites Natura 2000 concernés

Un site Natura 2000 est présent sur la commune d'Ampus. Il s'agit de la Zone Spéciale de Conservation (ZSC) (au titre de la directive Habitats Faune Flore) FR9301620 - Plaine de Vergelin-Fontigon - gorges de Châteaudouble - bois des Clappes.

Un autre site Natura 2000 est situé à proximité du territoire communal. Il s'agit de la ZSC FR9301618 - Sources et tufs du Haut Var, à environ 500 mètres de la limite communale, sur la commune de Tourtour. Le territoire communal d'Ampus ne présente cependant pas de lien direct ou indirect avec ce site, celui-ci étant en situation de tête des bassins versant de la Bresque et du Floriège. Par ailleurs, ce site Natura 2000 ne présente pas de gîtes de reproduction pour les chiroptères, groupe dont les espèces sont susceptibles d'utiliser de vastes territoires pour leur alimentation.

La présente évaluation des incidences Natura 2000 portera donc sur le site Natura 2000 suivant :

- ZSC FR9301620 - Plaine de Vergelin-Fontigon - gorges de Châteaudouble - bois des Clappes



| Types d'habitats inscrits à l'annexe I   |    |                                      |                     | Évaluation du site     |                             |                        |              |                       |
|--|----|--------------------------------------|---------------------|------------------------|-----------------------------|------------------------|--------------|-----------------------|
| Code   | PF | Superficie (ha)<br>(% de couverture) | Grottes<br>(nombre) | Qualité des<br>données | A B C D<br>Représentativité | Superficie<br>relative | Conservation | Évaluation<br>globale |
| 4090   |    | 6<br>(0,57 %)                        |                     | M                      | C                           | C                      | C            | B                     |
| Landes oroméditerranéennes endémiques à genêts épineux   |    | 222<br>(20,96 %)                     |                     | M                      | A                           | C                      | B            | B                     |
| 5210<br>Matorrals arborescents à <i>Juniperus spp.</i>   |    |                                      |                     |                        |                             |                        |              |                       |
| 6210<br>Pelouses sèches semi-naturelles et faciès d'embuissonnement sur calcaires ( <i>Festuco-Brometalia</i> ) (* sites d'orchidées remarquables) |    | 26,8<br>(2,53 %)                     |                     | M                      | A                           | C                      | B            | B                     |
| 6220<br>Parcours substeppeiques de graminées et annuelles des <i>Thero-Brachypodietea</i>  | X  | 30<br>(2,83 %)                       |                     | M                      | A                           | C                      | B            | B                     |
| 6420<br>Prairies humides méditerranéennes à grandes herbes du <i>Molinio-Holcusoenion</i>  |    | 2,86<br>(0,27 %)                     |                     | M                      | A                           | C                      | B            | B                     |
| 6510<br>Prairies maigres de fauche de basse altitude ( <i>Alopecurus pratensis</i> , <i>Sanguisorba officinalis</i> )                              |    | 46<br>(4,34 %)                       |                     | M                      | A                           | C                      | B            | B                     |
| 7220<br>Sources périfluantes avec formation de tuf ( <i>Cratoneurion</i> )   | X  | 0,7<br>(0,07 %)                      |                     | M                      | A                           | C                      | B            | B                     |
| 8130<br>Eboulis ouest-méditerranéens et thermophiles   |    | 36,3<br>(3,43 %)                     |                     | M                      | B                           | C                      | B            | C                     |
| 8210<br>Pentes rocheuses calcaires avec végétation chasmophytique  |    | 67,2<br>(6,35 %)                     |                     | M                      | A                           | C                      | B            | B                     |
| 8310<br>Grottes non exploitées par le tourisme   |    | 0<br>(0 %)                           | 10                  | M                      | A                           | C                      | C            | A                     |
| 92A0<br>Forêts-galeries à <i>Salix alba</i> et <i>Populus alba</i>   |    | 18,3<br>(1,73 %)                     |                     | M                      | B                           | C                      | C            | B                     |



| Types d'habitats inscrits à l'annexe I                              |    |                                      |                     | Évaluation du site     |                       |                             |                       |   |
|---|----|--------------------------------------|---------------------|------------------------|-----------------------|-----------------------------|-----------------------|---|
| Code  | PF | Superficie (ha)<br>(% de couverture) | Grottes<br>(nombre) | Qualité des<br>données | A   B   C   D         | A   B   C                   | Évaluation<br>globale |   |
| 9340<br>Forêts à <i>Quercus ilex</i> et <i>Quercus rotundifolia</i> |    | 376<br>(35,51 %)                     |                     | M                      | Représentativité<br>A | Superficie<br>relative<br>C | Conservation<br>B     | B |
| 9540<br>Pinèdes méditerranéennes de pins mésogéens endémiques       |    | 37,8<br>(3,57 %)                     |                     | M                      | B                     | C                           | B                     | B |

- PF : Forme prioritaire de l'habitat.
- Qualité des données : G = «Bonne» (données reposant sur des enquêtes, par exemple); M = «Moyenne» (données partielles + extrapolations, par exemple); P = «Médiocre» (estimation approximative, par exemple).
- Représentativité : A = «Excellente»; B = «Bonne»; C = «Significative»; D = «Présence non significative».
- Superficie relative : A = 100 ≥ p > 15 % ; B = 15 ≥ p > 2 % ; C = 2 ≥ p > 0 %.
- Conservation : A = «Excellente»; B = «Bonne»; C = «Moyenne / réduite».
- Evaluation globale : A = «Excellente»; B = «Bonne»; C = «Significative».

### 5.1.3. Les espèces végétales et animales de l'annexe II de la directive Habitats Faune Flore

Les espèces de l'annexe II de la directive « Habitats-Faune-Flore » ayant justifié la désignation de la ZSC FR9301620 - Plaine de Vergelin-Fontigon - gorges de Châteaudouble- bois des Clappes sont présentées dans le tableau pages suivantes (d'après le Formulaire Standard de Données du site mis à jour le 20/04/2016).

### 5.1.4. Les espèces d'oiseaux de l'annexe I de la directive Oiseaux

Aucune Zone de Protection Spéciale, au titre de la directive Oiseaux, n'est concernée par le projet de PLU de la commune d'Ampus.

### 5.1.5. Les enjeux de conservation

Les principaux enjeux de conservation de la ZSC FR9301620 - Plaine de Vergelin-Fontigon - gorges de Châteaudouble- bois des Clappes sont les suivants (d'après la charte du site) :

- Maintenir la mosaïque de milieux ;
- Maintenir une bonne qualité des eaux ;
- Préserver les milieux humides et aquatiques ;
- Limiter les espèces animales et végétales exogènes ;
- Améliorer les gîtes et déplacements pour les chauves-souris ;
- Favoriser la régénération naturelle des peuplements forestiers.

Ils sont détaillés au niveau des objectifs de gestion et de conservation des habitats et espèces définis dans le document d'objectifs du site (voir tableau ci-contre).

| Code         | Objectifs de gestion Habitats et espèces   | Objectifs de conservation associés  | Code                    |
|--------------|--|---|-------------------------|
| AQUA         | Conservet, augmenter la superficie occupée et protéger les habitats aquatiques et le réseau hydrologique | Favoriser le développement spatial des ripisylves (habitat 92A0), notamment en largeur<br>Conservet le profil de la rivière et le régime hydrologique au plus proche du naturel<br>Conservet et préserver les mares temporaires méditerranéennes                    | OCP 4<br>OCS 3<br>OCP 1 |
| PEL/<br>FRAI | Maintenir et conservet les habitats de pelouses et de prairie  | Conservet la structure, la fonctionnalité et la diversité floristique de l'habitat 6420   | OCP 5                   |
| LAND/<br>MAT | Préserver et Maintenir les superficies occupées par les habitats de Landes et Matorrals                  | Assurer le maintien de l'habitat 6220* sur des superficies suffisantes pour lui permettre d'assurer sa fonction d'habitat d'espèces<br>Conservet et préserver les habitats des formations herbives  | OCP 6<br>OCT 3          |
| FOR          | Conservet et favoriser les peuplements forestiers  | Conservet les habitats "Landes et Matorrals" en l'état et le préserver<br>Maintien de surfaces assez conséquentes de forêt comme habitat d'espèce et des continuités forestières permettant la circulation des espèces forestières                                  | OCS 1                   |
| MAT          | Augmenter la superficie des peuplements forestiers matures   | Favoriser des peuplements mélangés au sein d'une même parcelle  | OCT 1                   |
| ROCE         | Maintenir la faune et la flore des habitats rocheux et grottes   | Maintenir et favoriser la maturation des peuplements feuillus   | OCS 2                   |
| CHRO         | Préserver les fonctionnalités écologiques du site pour les chiroptères                                   | Conservet, préserver, voir restaurer les habitats rocheux et grottes<br>Conservet le réseau de grottes existant et sa fonctionnalité écologique pour les chiroptères, en particulier, assurer la pérennité et la fonctionnalité de la « grotte aux chauves-souris » | OCP 2<br>OCS 3          |
| GITE         | Maintenir le réseau de gîtes pour les chiroptères  | Conservet et/ou restaurer l'existant du bâti  | OCS 4                   |
| CORR         | Maintien des corridors écologiques   | Conservet le réseau de grottes existant et sa fonctionnalité écologique pour les chiroptères, en particulier, assurer la pérennité et la fonctionnalité de la « grotte aux chauves-souris »   | OCP 3                   |
| EXO          | Limiter le développement des espèces exogènes ou à caractère envahissant                                 | Conservet et/ou restaurer l'existant du bâti<br>Restaurer la fonction de corridor écologique  | OCS 4<br>OCT 4          |
|              |  | Contrôler l'extension des espèces végétales et animales exogènes ou opportunistes   | OCT 5                   |

Les objectifs de gestion des habitats et espèces (d'après la note de synthèse du document d'objectifs du site Natura 2000 FR9301620- Plaine de Vergelin-Fontigon - gorges de Châteaudouble- bois des Clappes, Communauté d'agglomération Dracenoise, 2012).

| Espèce         |  | Population présente sur le site |        |      |        |                 |                        | Évaluation du site |       |       |       |
|----------------|--|---------------------------------|--------|------|--------|-----------------|------------------------|--------------------|-------|-------|-------|
| Groupe<br>Code | Nom  | Type                            | Taille |      | Unité  | Cat.<br>C R V P | Qualité des<br>données | A B C D            |       |       |       |
|                |  |                                 | Min    | Max  |        |                 |                        | Pop.               | Cons. | Isol. | Glob. |
| I 1065         | Damier de la Succise ( <i>Euphydryas aurinia</i> )           | p                               |        |      | i      | P               | DD                     | D                  |       |       |       |
| I 1083         | Lucane Cerf-volant ( <i>Lucanus cervus</i> )                 | p                               |        |      | i      | P               | DD                     | D                  |       |       |       |
| I 1088         | Grand Capricorne ( <i>Cerambyx cerdo</i> )                   | p                               |        |      | i      | P               | DD                     | D                  |       |       |       |
| I 1092         | Écrevisse à pieds blancs ( <i>Austrotamobius pallipes</i> )  | p                               | 1      | 1    | length | R               | G                      | C                  | A     | C     | A     |
| I 6199         | Écaille chinée ( <i>Euplagia quadripunctaria</i> )           | p                               |        |      | i      | P               | DD                     | D                  |       |       |       |
| F 1138         | Barbeau méridional ( <i>Barbus meridionalis</i> )            | p                               | 2      | 3    | length | P               | M                      | C                  | B     | C     | B     |
| F 6147         | Blageon ( <i>Telestes souffia</i> )                          | p                               | 2      | 5    | length | P               | M                      | C                  | B     | C     | B     |
| M 1303         | Petit rhinolophe ( <i>Rhinolophus hipposideros</i> )         | r                               |        |      | i      | R               | M                      | C                  | B     | C     | B     |
| M 1303         | Petit rhinolophe ( <i>Rhinolophus hipposideros</i> )         | c                               |        |      | i      | R               | M                      | C                  | B     | C     | B     |
| M 1304         | Grand rhinolophe ( <i>Rhinolophus ferrumequinum</i> )        | w                               |        |      | i      | R               | P                      | C                  | B     | C     | A     |
| M 1304         | Grand rhinolophe ( <i>Rhinolophus ferrumequinum</i> )        | r                               |        |      | i      | R               | P                      | C                  | B     | C     | A     |
| M 1304         | Grand rhinolophe ( <i>Rhinolophus ferrumequinum</i> )        | c                               |        |      | i      | R               | P                      | C                  | B     | C     | A     |
| M 1305         | Rhinolophe Euryale ( <i>Rhinolophus euryale</i> )            | w                               |        |      | i      | R               | P                      | C                  | B     | C     | A     |
| M 1305         | Rhinolophe Euryale ( <i>Rhinolophus euryale</i> )            | c                               |        |      | i      | R               | P                      | C                  | B     | C     | A     |
| M 1307         | Petit Murin ( <i>Myotis blythii</i> )                        | r                               | 200    | 480  | i      | P               | M                      | B                  | A     | C     | A     |
| M 1307         | Petit Murin ( <i>Myotis blythii</i> )                        | c                               | 80     | 80   | i      | P               | P                      | B                  | A     | C     | A     |
| M 1310         | Minioptère de Schreibers ( <i>Miniopterus schreibersii</i> ) | r                               | 3000   | 3000 | i      | P               | M                      | A                  | A     | C     | A     |
| M 1310         | Minioptère de Schreibers ( <i>Miniopterus schreibersii</i> ) | c                               | 200    | 400  | i      | P               | M                      | A                  | A     | C     | A     |
| M 1316         | Murin de Capaccini ( <i>Myotis capaccinii</i> )              | r                               | 300    | 300  | i      | P               | M                      | A                  | A     | C     | A     |
| M 1316         | Murin de Capaccini ( <i>Myotis capaccinii</i> )              | c                               |        |      | i      | R               | P                      | A                  | A     | C     | A     |

| Espèce |                                      | Population présente sur le site |        |     |       |         |                     | Évaluation du site |       |       |       |
|--------|--------------------------------------|---------------------------------|--------|-----|-------|---------|---------------------|--------------------|-------|-------|-------|
| Code   | Nom                                  | Type                            | Taille |     | Unité | Cat.    | Qualité des données | Pop.               | Cons. | Isol. | Glob. |
|        |                                      |                                 | Min    | Max |       | CIR VIP |                     |                    |       |       |       |
| M 1324 | Grand Murin ( <i>Myotis myotis</i> ) | r                               |        |     | i     | P       | P                   | C                  | B     | C     | B     |
| M 1324 | Grand Murin ( <i>Myotis myotis</i> ) | c                               | 80     | 80  | i     | P       | P                   | C                  | B     | C     | B     |

- Groupe : A = Amphibiens, B = Oiseaux, F = Poissons, I = Invertébrés, M = Mammifères, P = Plantes, R = Reptiles.
- Type : p = espèce résidente (sédentaire), r = reproduction (migratrice), c = concentration (migratrice), w = hivernage (migratrice).
- Unité : i = individus, p = couples, adults = Adultes matures, area = Superficie en m<sup>2</sup>, bfemales = Femelles reproductrices, cmales = Mâles chanteurs, colonies = Colonies, fstems = Tiges florales, grids1x1 = Grille 1x1 km, grids10x10 = Grille 10x10 km, grids5x5 = Grille 5x5 km, length = Longueur en km, localities = Stations, logs = Nombre de branches, males = Mâles, shoots = Pousses, stones = Cavités rocheuses, subadults = Sub-adultes, trees = Nombre de troncs, tufts = Touffes.
- Catégories du point de vue de l'abondance (Cat.) : C = espèce commune, R = espèce rare, V = espèce très rare, P: espèce présente.
- Qualité des données : G = «Bonne» (données reposant sur des enquêtes, par exemple); M = «Moyenne» (données partielles + extrapolations, par exemple); P = «Médiocre» (estimation approximative, par exemple); DD = Données insuffisantes.
- Population : A = 100 ≥ p > 15 % ; B = 15 ≥ p > 2 % ; C = 2 ≥ p > 0 % ; D = Non significative.
- Conservation : A = «Excellente» ; B = «Bonne» ; C = «Moyenne / réduite».
- Isolement : A = population (presque) isolée ; B = population non isolée, mais en marge de son aire de répartition ; C = population non isolée dans son aire de répartition élargie.
- Evaluation globale : A = «Excellente» ; B = «Bonne» ; C = «Significative».



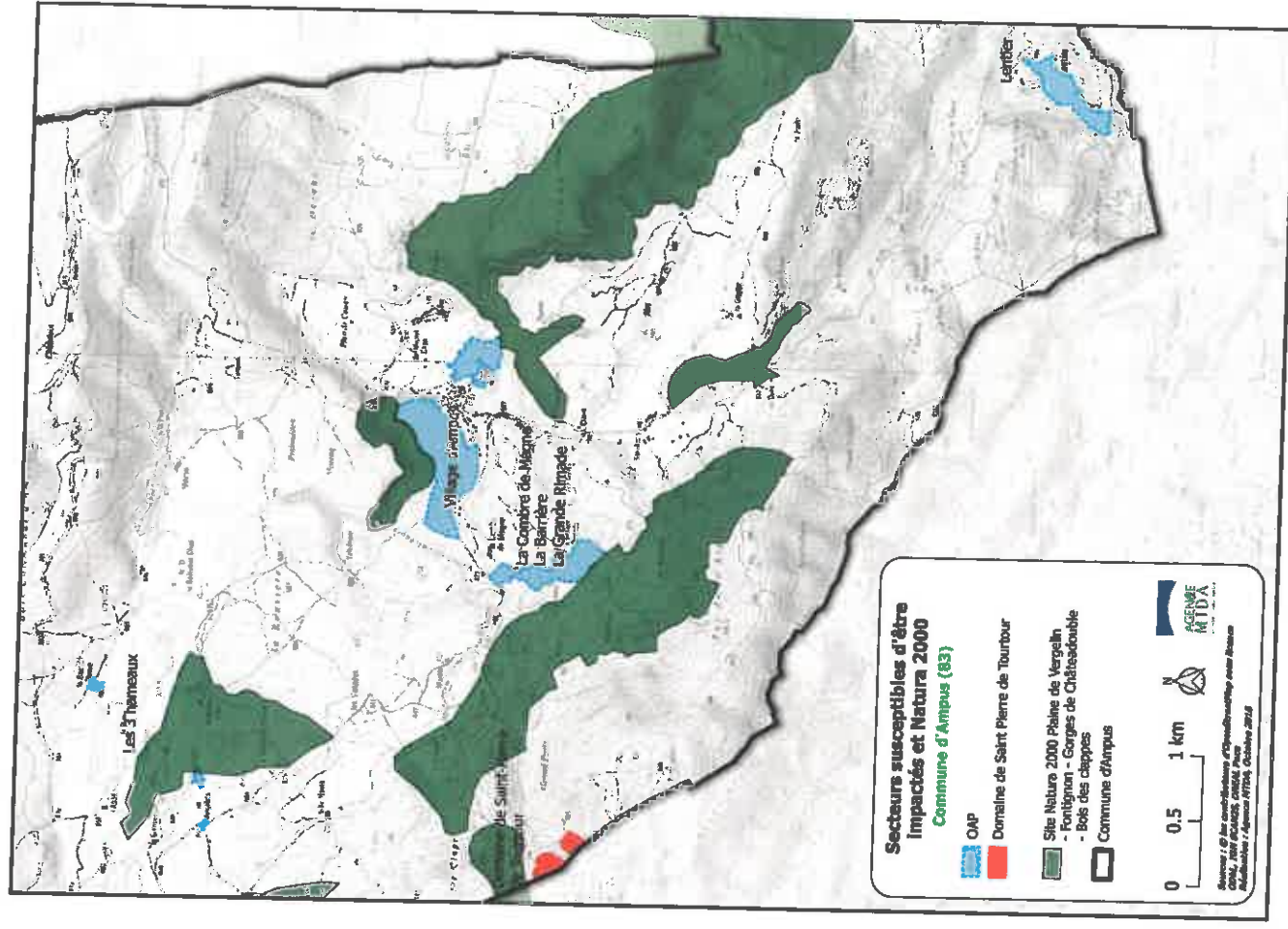
## 5.2. Localisation des secteurs susceptibles d'être impactés par rapport aux sites Natura 2000

L'étude des incidences vis-à-vis des sites Natura 2000 s'attache à identifier les projets et les évolutions apportés par le PLU susceptibles d'impacter les sites Natura 2000 de la commune. Il s'agit donc des secteurs situés dans ou à proximité du périmètre du site Natura 2000 :

- concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) : village d'Ampus, hameau de Lentier, les 3 hameaux (Bastide Neuve, les Vergelins et les Fourniers), Combe de Magne et Grange Rimade ;
- d'urbanisation (UD) et d'ouverture à l'urbanisation (2AUb) du domaine de Saint-Pierre de Tourtour.

Les secteurs susceptibles d'être impactés sur la commune d'Ampus suite aux changements de vocation ou aux modifications au règlement figurent sur la carte ci-contre. Ils sont situés en dehors des périmètres du site Natura 2000 (sauf pour le hameau des Fourniers dont la limite recoupe à la marge celle du site Natura 2000) mais restent localisés à leur proximité (moins de 500 mètres à vol d'oiseau sauf pour le hameau de Lentier à environ 1,5 kilomètres).

Un diagnostic écologique a été réalisé afin de déterminer les sensibilités de ces zones avec la réalisation de deux visites de terrain (cf § III.1.3 Caractéristiques écologiques des secteurs susceptibles d'être impactés) le 09 juin 2016 et le 1er septembre 2016 (conditions météorologiques jugées satisfaisantes). Etant donné que le site Natura 2000 concerné est une zone spéciale de conservation, le diagnostic écologique a été centré sur l'analyse des habitats présents au niveau des secteurs susceptibles d'être impactés et sur les potentialités d'utilisation de ces milieux par la faune d'intérêt communautaire. Les investigations de terrain ont été soigneusement préparées et complétées par une analyse des différents documents disponibles.





## 5.3. Analyse des incidences

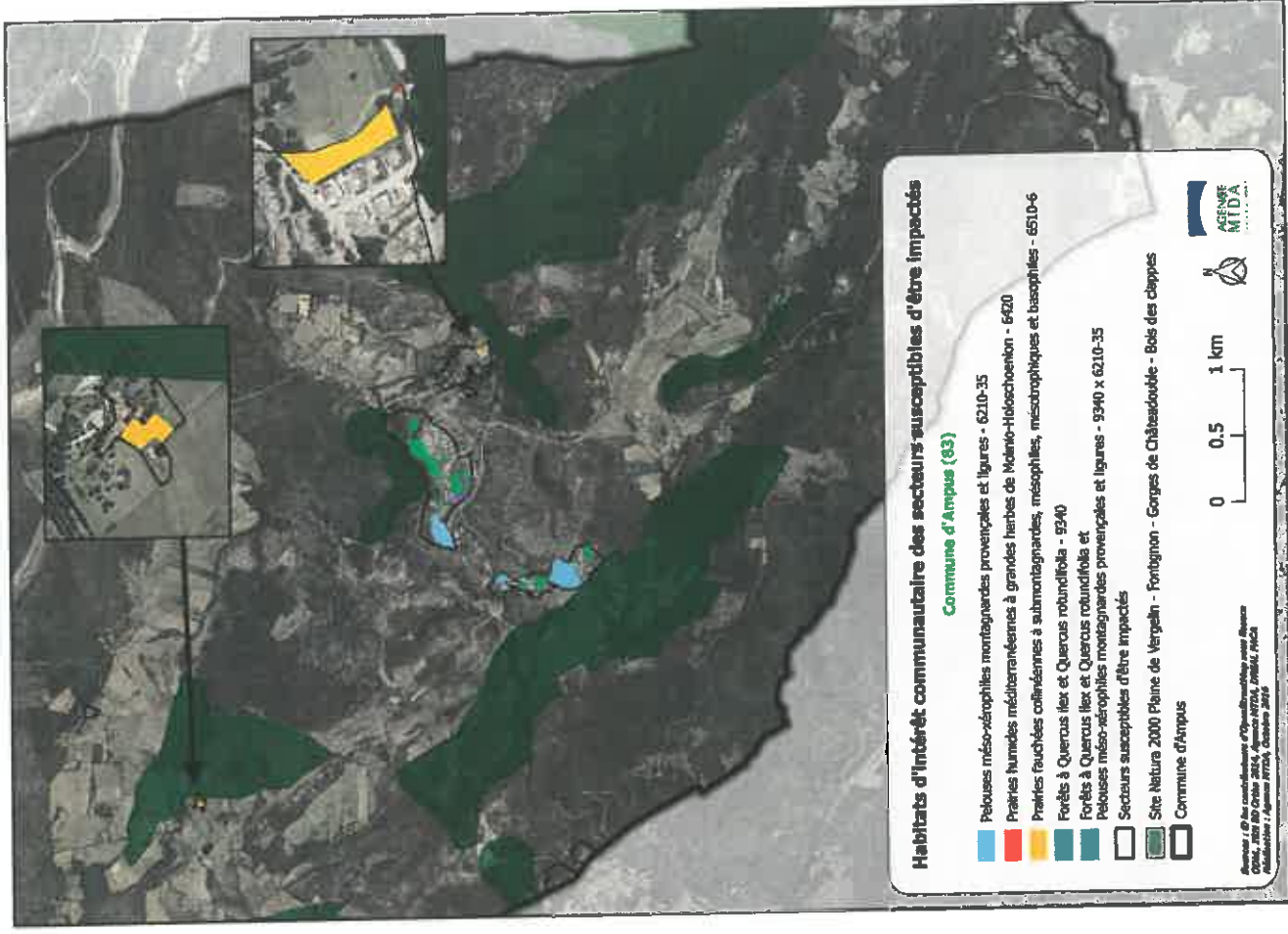
### 5.3.1. Habitats d'intérêt communautaire

Plusieurs habitats d'intérêt communautaire sont présents au niveau des secteurs susceptibles d'impacter le site Natura 2000. Ils sont localisés sur la carte ci-contre.

Cependant, ils sont tous situés en dehors du périmètre du site Natura 2000. Le projet de PLU n'aura donc pas d'incidences directes sur les habitats ayant porté à désignation le site Natura 2000.

Des incidences indirectes sont prévisibles sur les habitats d'intérêt communautaires aquatiques et humides du fait de la proximité immédiate des zones d'aménagement projetées avec certains ruisseaux du site Natura 2000. En effet, l'OAP de l'extension du sud-est du village prévoit la construction de nouvelles habitations et de nouvelles voiries à proximité immédiate du ruisseau (non nommé) du vallon de la station d'épuration. Leurs eaux usées seront cependant collectées par le réseau communal et traitées à la station d'épuration proche. D'une manière générale, les nouvelles habitations du village engendreront une augmentation des volumes d'eau usées à traiter mais la station d'épuration est suffisamment dimensionnée pour les volumes concernés. Afin de limiter les risques d'incidences sur le ruisseau et ses berges, l'implantation des constructions et aménagements se fera également avec une marge de recul d'un minimum de 30 mètres par rapport à l'axe du cours d'eau.

Les incidences potentielles sur les habitats d'intérêt communautaires ne concernent donc potentiellement que les habitats aquatiques et humides situés à l'amont du village d'Ampus et sont jugées comme étant non significatives.



### 5.3.2. Espèces et habitats d'intérêt communautaire

Le projet de PLU va entraîner la consommation d'environ 12 ha d'habitats boisés, landes et fourrés et d'environ 2 ha de prairies, pelouses et friches herbacées. Les lisières des boisements et les prairies et pelouses sont des habitats d'espèces pour les chiroptères qui les utilisent en tant que territoire de chasse. Ces milieux occupent cependant de vastes superficies sur le territoire communal et les aménagements prévus seront en continuité de l'existant, sans modifier de façon significative les fréquentations et usages des secteurs concernés.

Les orientations d'aménagement du hameau de Lentier vont concerner une oliveraie à l'abandon présentant de vieux arbres avec des cavités et décollement d'écorces. Ces arbres sont susceptibles d'être utilisés par certaines espèces de chiroptères arboricoles. Cependant, aucune des espèces de chiroptères ayant porté à désignation le site Natura 2000 Plaine de Vergelin-Fontigon - gorges de Châteaudouble - bois des Clappes n'est susceptible d'utiliser un gîte forestier en période de reproduction ou d'hibernation. Il s'agit en effet d'espèces utilisant des gîtes cavernicoles, de falaises ou de bâti.

Comme pour les habitats d'intérêt communautaire, les espèces aquatiques sont susceptibles de subir des incidences indirectes liées à l'augmentation des zones urbanisées du village. L'Écresse à pieds blancs est notamment caractérisée par une très forte sensibilité aux pollutions des milieux aquatiques. Le risque de pollution des milieux aquatique est cependant à considérer comme étant non significatif du fait que la station d'épuration est correctement dimensionnée pour traiter les volumes supplémentaires attendus et que l'implantation des constructions et aménagements se fera avec une marge de recul d'un minimum de 30 mètres par rapport à l'axe du cours d'eau

Les incidences potentielles sur les espèces et habitats d'espèces d'intérêt communautaires concernent donc :

- les habitats d'alimentation des chiroptères – incidences très faibles,
- les espèces des milieux aquatiques et leurs habitats - incidences non significatives.

Ces incidences ne sont pas susceptibles de porter atteinte de manière significative à l'état de conservation des populations d'espèces d'intérêt communautaire du site.

### 5.4. Conclusion

Etant donné :

- L'absence d'effet d'emprise sur les habitats d'intérêt communautaire du site Natura 2000 FR9301620 - Plaine de Vergelin-Fontigon - gorges de Châteaudouble - bois des Clappes,
- Des incidences très faibles sur les habitats d'alimentation des chiroptères du fait des superficies concernées et des vastes territoires de chasse potentiels pour ce groupe sur la commune d'Ampus,
- Des incidences indirectes non significatives sur les habitats et espèces d'intérêt communautaires aquatiques du fait de la présence d'une station d'épuration adaptée et de la mise en place d'une marge de recul de 30 mètres entre le ruisseau et les constructions ou aménagement du secteur sud-est,

**Le projet de PLU de la commune d'Ampus n'est donc pas susceptible d'induire des incidences négatives significatives sur l'état de conservation des habitats et des populations d'espèces ayant conduit à la désignation du site Natura 2000 FR9301620 - Plaine de Vergelin-Fontigon - gorges de Châteaudouble - bois des Clappes.**

## 6. SYNTHÈSE DES INCIDENCES PAR THÉMATIQUE ENVIRONNEMENTALE

### 6.1. Incidences sur la consommation d'espaces naturels et agricoles

Le PLU entend favoriser une consommation économe de l'espace, qui passe à la fois par la mobilisation des « dents creuses » et par la mobilisation de fonciers sur des parcelles déjà construites mais peu bâties. Ainsi les surfaces constructibles en extension dans le projet de PLU représentent environ 14 ha.

### 6.2. Incidences du PLU sur la biodiversité et les milieux naturels

Le PLU aura une incidence positive sur la préservation des continuités écologiques. La trame verte et bleue est bien identifiée dans le PLU et protégé par un zonage N et des espaces boisés classés (EBC). Ainsi les ripisylves des cours d'eau et les abords du canal de Fontigon sont classés en EBC. Le secteur des gorges de la Nartuby et les différentes zones humides sont classés en zone A ou N.

Le PLU prévoit une urbanisation en continuité de l'existant, ce qui permet de préserver les milieux naturels et agricoles les plus sensibles. Les secteurs d'OAP comprennent de plus des espaces boisés permettant de préserver une certaine perméabilité écologique.

Les enjeux écologiques concernent les zones humides, les prairies mésophiles de fauche et les oliveraies (arbres gîtes potentiels). Le PLU risque d'impacter environ 8,8 ha de ces espaces. Néanmoins, au vu de leur enjeu local de conservation moyen ; de leur état dégradé (pour les pelouses) et de l'absence d'espèce de faune ou de flore patrimoniale observée sur ces secteurs, les incidences sont jugées non significatives.

Les prairies humides, qui présentent le plus fort enjeu, sont bien préservées au sein du PLU.

### 6.3. Incidences du PLU sur les risques

Aucun secteur d'ouverture à l'urbanisation n'est situé en zone d'aléa inondation d'urbanisation.

Le PLU prend bien en compte dans son règlement le PPRi de Chateaudouble qui concerne le secteur de Rebouillon. De plus le règlement définit les règles à suivre pour la gestion des eaux pluviales, permettant de limiter le ruissellement.

Concernant le risque incendie, seul le domaine de Saint-Pierre de Tourtour est concerné. Le rappel dans le règlement des mesures à mettre en place pour la défense incendie devrait permettre d'assurer la lutte contre ce risque.

Concernant l'aléa retrait-gonflement des argiles, le Plu demande de réaliser une étude à la parcelle par un bureau d'études spécialisé en géotechnique afin de déterminer avec précision les caractéristiques mécaniques des sols et définir des règles de constructions et d'ouvrages adaptés.

L'incidence du PLU sur l'augmentation de l'exposition aux risques est donc très limitée. La prise en compte des risques est bien encadrée dans le PLU.

### 6.4. Incidences du PLU sur l'eau

L'augmentation de la population va engendrer une augmentation des besoins en eau potable et en assainissement. Ces incidences sont inhérentes à tout projet de développement.

Concernant l'assainissement, les deux STEP de la commune (STEP du village t STEP de Lentier) sont bien dimensionnées et pourront répondre à l'accroissement de la population raccordée. De plus, le PLU conditionne toute construction ou installation nouvelle à son raccordement par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement, s'il existe à proximité, ou à un système d'assainissement autonome adapté. Le schéma directeur d'assainissement de la commune prévoit de renforcer les réseaux collectifs dans les zones d'extension ou de densification de l'urbanisation quand cela est possible.

Concernant l'eau potable, l'alimentation de la commune est sécurisée et l'eau est suffisamment abondante pour répondre aux besoins futurs. L'ensemble des futures zones urbaines est relié au réseau d'eau collectif (sauf le domaine de Saint-Pierre de Tourtour, dépendant de la commune de Tourtour).

Les abords des cours d'eau sont rendus inconstructibles par un classement en EBC. La mise en œuvre du PLU ne devrait donc pas engendrer d'incidences négatives sur l'eau et l'assainissement.

## **6.5. Incidences du PLU sur les paysages et le patrimoine**

Les enjeux paysagers sont forts sur la commune, qui présente un caractère rural et une architecture typique à préserver.

Une attention particulière a été portée dans le PLU sur la préservation des cônes de vues vers le village et la limitation de l'impact paysager des constructions nouvelles par le maintien de vastes espaces boisés tampon.

Les nouveaux espaces urbanisés seront également traités qualitativement via le maintien d'éléments paysagers (haies, restanques, alignements d'arbres) et de règles assurant l'intégration paysagère des constructions dans le bâti actuel (réglementation des hauteurs, implantation selon la topographie, etc.)

Enfin les entrées de ville seront requalifiées et des espaces publics aménagés qualitativement.

Le PLU devrait donc avoir un impact limité sur les grands paysages, voire une incidence positive pour la requalification de certaines zones.

## **6.6. Incidences du PLU sur l'énergie, l'air et les déplacements**

L'accueil de nouveaux habitants va engendrer une augmentation des émissions de gaz à effet de serre et des consommations énergétiques en lien notamment avec l'augmentation des déplacements, des besoins de chauffages...

Néanmoins la commune met en place des mesures pour limiter ces incidences. La commune souhaite poursuivre la réhabilitation des logements vacants ou dégradés, ce qui permettra de diminuer les consommations énergétiques de ces logements.

La localisation des extensions en continuité du centre villageois permet de favoriser l'utilisation des modes doux, et de limiter les déplacements. Cela permet de limiter

les consommations d'énergie pour les déplacements.

De plus, le projet défendu dans le PADD s'attache à créer de nouveaux chemins doux entre les différents quartiers et avec les zones naturelles de la commune. Deux chemins touristiques seront ainsi aménagés :

- La promenade des Gorges de la Nartuby (chemin de l'eau)
- La promenade du Val Claret (chemin des croix).

Des chemins doux, définis dans l'OAP 5, seront également créés au sein du village.

Par ailleurs, le règlement impose dans certaines zones destinées à l'habitat, la mise en place de stationnements pour les deux roues.

La commune souhaite également promouvoir le covoiturage via la mise en place d'une aire de covoiturage sur le camping de l'école et également sur le parking du hameau de Lentier.

Ces orientations permettront de limiter les déplacements en voiture et donc les consommations énergétiques et les émissions en polluants de l'air et GES.

La commune souhaite également encourager le développement des énergies renouvelables à partir des ressources du territoire (potentiel solaire, biomasse...).

La mise en œuvre du PLU ne devrait donc pas engendrer d'incidences négatives sur la qualité de l'air et l'énergie. Le projet va d'ailleurs dans le sens d'incidences globalement positives sur cette thématique en lien avec le développement des modes de transport alternatifs à la voiture individuelle.

## **6.7. Incidences du PLU sur les déchets**

L'augmentation de la population prévue, va engendrer une augmentation de la production de déchets ménagers et du BTP. Cette incidence est néanmoins inhérente à tout projet de développement.

L'anticipation du développement démographique devrait permettre de poursuivre la bonne gestion des déchets effectuée sur la commune.

## **6.8. Incidences du PLU sur les nuisances sonores**

La commune d'Ampus est très calme du fait de son caractère rural. Aucune voie bruyante n'est présente sur la commune.

Les nouvelles zones urbanisables ne seront donc pas soumises aux nuisances sonores.

De plus, le PLU prévoit de renforcer le maillage en modes doux et d'encourager l'utilisation de modes alternatifs à la voiture individuelle. Cette orientation devrait permettre de limiter les nuisances sonores liées au trafic routier.



## **CHAPITRE III. MÉTHODOLOGIE ET DÉMARCHE DE L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE**

### **1. PRINCIPE DE L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE**

L'évaluation environnementale est réalisée conformément à l'ordonnance du 3 juin 2004 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et au décret du 27 mai 2005 relatif à l'évaluation des incidences des documents d'urbanisme sur l'environnement.

L'évaluation environnementale est une démarche qui permet de s'assurer que l'environnement est effectivement pris en compte, dans les mêmes conditions que les autres thématiques abordées dans le document d'urbanisme, afin de garantir un développement équilibré du territoire. Elle est l'occasion de répertorier les potentialités environnementales de celui-ci et de vérifier que les orientations, envisagées dans le document d'urbanisme, ne leur portent pas atteinte.

L'évaluation environnementale doit s'appuyer sur l'ensemble des procédés qui permettent de vérifier la prise en compte :

- Des objectifs de la politique de protection et de mise en valeur de l'environnement, qui doivent se traduire par des engagements aussi précis que ceux relatifs à l'aménagement et au développement.
- Des mesures pour limiter les incidences négatives et renforcer les effets positifs des orientations retenues.
- Des résultats des débats de la concertation sur la compatibilité des différents enjeux territoriaux : économiques, sociaux et environnementaux.

La démarche de l'évaluation environnementale comporte plusieurs phases d'étude :

- L'analyse de l'état initial de l'environnement dégageant les enjeux et les objectifs environnementaux.
- L'évaluation des incidences des orientations sur l'environnement, à chaque étape de l'élaboration du projet.
- La recherche de mesures réductrices et correctrices d'incidences, sur la base de l'évaluation.

- Le suivi et le bilan des effets sur l'environnement, lors de la mise en œuvre du document d'urbanisme au moyen d'indicateurs.

Il est précisé que l'avis du Préfet est préparé sous son autorité par la Direction Régionale de l'Environnement, en liaison avec les services de l'État concernés. L'avis porte à la fois sur l'évaluation environnementale contenue dans le rapport de présentation et sur l'intégration de l'environnement dans le projet d'urbanisme.

### **2. MÉTHODE DE L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE DU PLU D'AMPUS**

#### **2.1. Une démarche itérative**

La méthode utilisée a consisté à intégrer les préoccupations environnementales tout au long des différentes phases d'élaboration du PLU, selon une démarche itérative :

- Identification des grands enjeux environnementaux du territoire (État Initial).
- Évaluation pour chaque thématique environnementale des incidences susceptibles d'être produites par la mise en œuvre du PADD.
- Évaluation des incidences susceptibles d'être produites par la mise en œuvre du zonage et des OAP, suite à des inventaires de terrain faune/flore
- Proposition de recommandations et de mesures d'accompagnement susceptibles de contribuer à développer, renforcer, optimiser les incidences potentiellement positives, ou prendre en compte et maîtriser les incidences négatives.
- Préparation des évaluations environnementales ultérieures en identifiant des indicateurs à suivre, afin de pouvoir apprécier les incidences environnementales effectives du PLU.

La représentation schématique ci-dessous présente les grandes étapes de la méthodologie d'évaluation environnementale itérative utilisée.

que l'ensemble de ces contacts ou documents a été pris en compte à une date donnée et que le présent dossier ne peut intégrer l'ensemble des évolutions qui auraient vu le jour ultérieurement.

## 2.3. Méthodologie de l'évaluation des incidences du PLU

L'évaluation des impacts prévisibles du PLU a porté sur l'ensemble des volets de l'environnement analysés au stade de l'état initial et a conduit à mettre en évidence, à partir des sensibilités recensées dans l'état initial de l'environnement, les impacts généraux (directs et indirects) et de définir les principales mesures permettant de supprimer, réduire ou compenser les effets négatifs.

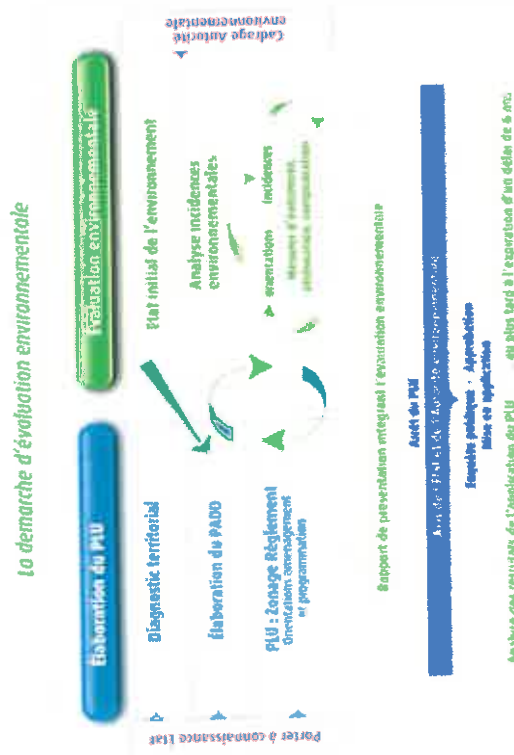
La méthode d'évaluation environnementale reprend, en l'adaptant, le contenu de l'étude d'impact des projets, à la différence près que, visant des orientations d'aménagement du territoire, les projets qui en découlent ne sont pas encore localisés et/ou définis avec toutes leurs précisions sur ce territoire.

Il est donc précisé que les enjeux à prendre en compte et les mesures à proposer ne sont ni de même nature, ni à la même échelle et au même degré de précision que ceux évalués dans le cadre d'un projet précisément localisé et défini dans ses caractéristiques techniques.

Précisons enfin que l'évaluation environnementale du PLU a été réalisée à 2 échelles :

- Une première évaluation des incidences a porté sur les incidences prévisibles sur la globalité du territoire. Dans ce cadre, ce sont les orientations du PADD et ses mesures associées qui ont été évaluées, ainsi que l'impact global du zonage et de son règlement associé.
- La seconde évaluation des incidences s'est portée sur des périmètres plus précis, délimitant des espaces concernés par des projets portés par le PLU sur des zones présentant une occupation du sol encore naturelle ou agricole ainsi que sur les secteurs d'OAP.

L'évaluation environnementale du PLU a donc bien pris en compte le souci de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement d'Ampus tout au long de son déroulement, et ce aux différentes échelles concernées par la mise en œuvre du PLU.



Source : Ministère de l'écologie, du développement durable et de l'énergie

## 2.2. Caractérisation de l'état initial de l'environnement

Les données nécessaires à la caractérisation de l'état initial de l'environnement ont été collectées en 2015 puis ont ensuite été actualisées, quand cela était possible, en 2016.

- Différents moyens ont été mis en œuvre afin de collecter les informations nécessaires à la réalisation de l'état initial :
- Visites de terrain pour une connaissance élargie du territoire et des analyses sectorielles en fonction des sensibilités rencontrées (éléments patrimoniaux, perceptions paysagères, organisation des déplacements,...).
- Contact avec les administrations régionales, départementales et d'organismes divers, contacts avec les acteurs locaux de l'aménagement de l'espace, afin de compléter les données recueillies préalablement et de connaître leurs points de vue sur l'état du site, ses tendances d'évolution, ses sensibilités.
- L'analyse de l'état initial du territoire permet d'établir une synthèse des caractéristiques et des sensibilités du territoire. On soulignera cependant



---

## PARTIE V. LES CRITÈRES, INDICATEURS ET MODALITÉS RETENUS POUR L'ANALYSE DES RÉSULTATS DE L'APPLICATION DU PLU

---

## **CHAPITRE I. MÉTHODOLOGIE DU SUIVI ET DE L'ÉVALUATION DE L'APPLICATION DU PLU**

L'article L.153-27 du Code de l'Urbanisme précise que neuf ans au plus après la délibération portant approbation du PLU, ou la dernière délibération portant révision complète de ce plan, ou la délibération ayant décidé son maintien en vigueur en application du présent article, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou le conseil municipal procède à une analyse des résultats de l'application du plan, au regard des objectifs visés à l'article L. 101-2 du code de l'urbanisme. L'analyse des résultats donne lieu à une délibération de ce même organe délibérant ou du conseil municipal sur l'opportunité de réviser ce plan.

Cette analyse sera réalisée sur la base d'indicateurs, identifiés dans le rapport de présentation conformément à l'article R151-4 du Code de l'Urbanisme.

Un indicateur est un outil d'évaluation et d'aide à la décision (pilotage, ajustements et rétro-correction) grâce auquel on va pouvoir mesurer une situation ou une tendance, de façon relativement objective, à un instant donné, ou dans le temps et/ou l'espace. Un indicateur se veut être une sorte de résumé d'informations complexes, qui permettra aux acteurs concernés de dialoguer entre eux, et d'adapter éventuellement les mesures de compensation en cours de l'application du projet.

Les indicateurs devront répondre aux objectifs visés à l'article L101-2 du Code de l'Urbanisme :

1. L'équilibre entre :
  - Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales,
  - Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux
  - Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels
  - La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;
  - Les besoins en matière de mobilité,

2. La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville

3. La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat,

- en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial,
- entendant compte en particulier des objectifs de répartition géographique équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile

4. La sécurité et la salubrité publiques,

5. La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature,

6. La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques,

7. La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.



# CHAPITRE II. INDICATEURS DE SUIVI ET DE L'ÉVALUATION DE L'APPLICATION DU PLU

## 1. PROPOSITION D'INDICATEURS DE SUIVI GÉNÉRAUX

| THÈME   | TYPE DE DONNÉES  | FRÉQUENCE D'ACTUALISATION | SOURCES        |
|---|--|---------------------------|----------------|
| <b>PAYSAGE ET PATRIMOINE</b>                          |  |                           |                |
| Patrimoine  | Bilan des éléments de paysage et patrimoine identifiés dans le PLU au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme : état, respect des mesures de préservation, action de réhabilitation effectuées. | 5 ans                     | Commune        |
| <b>CONSOMMATION DE L'ESPACE</b>                       |  |                           |                |
| Permis accordés et nouveaux logements                 | Nombre de permis accordés et nombre de nouveaux logements <ul style="list-style-type: none"> <li>• en zone U</li> <li>• en zone AU</li> <li>• en zones naturelles et agricoles (A et N)</li> </ul>         | 1 an                      | Commune        |
| <b>RESSOURCES</b>                                     |  |                           |                |
| Consommation d'eau                                    | Évolution de la consommation annuelle  | 1 an                      | Commune et CAD |
| Nombre d'abonnés- branchement domestiques eau potable | Évolution du nombre d'abonnés  | 2 ans                     | Commune        |
| Qualité de l'eau distribuée                           | Conformité aux normes bactériologiques   | 1 an                      | ARS            |
| Raccordement au réseau d'assainissement               | Evolution du nombre d'abonnés  | 2 ans                     | Commune        |
| <b>Qualité de l'air</b>                               |  |                           |                |
| Incidence Atmo (Inventaire des émissions)             | Nombre de jours en indice mauvais/moyen/bon  | 1 an                      | Atmo PACA      |
| Pollution de l'ozone                                  | Nombre de jours de pollution de l'ozone  | 1 an                      | Atmo PACA      |
| <b>Gestion des déchets - maîtrise de l'énergie</b>    |  |                           |                |
| Déchets collectés                                     | Quantité de déchets collectés  | 1 an                      | CAD            |
| Créations de liaisons douces                          | Nombre de km de cheminements doux aménagés/à créer (Emplacements réservés)   | 5 ans                     | Commune        |
| <b>Risques</b>  |  |                           |                |
| Risques naturels                                      | Nombre d'incidents recensés  | 1 an                      | Commune        |

## **2. PROPOSITION D'INDICATEURS DE SUIVI POUR LE MILIEU NATUREL**

Les indicateurs suivants sont proposés pour le suivi de l'état de l'environnement sur le territoire communal.

Notons, en préalable, qu'une mesure de l'ensemble de ces indicateurs à l'instant  $t=0$ , c'est-à-dire avant la mise en œuvre du PLU, devrait être retenue afin de quantifier l'impact réel de son application future et pas d'en assurer simplement le suivi.

| Indicateurs   | Source                                    | Fréquence de suivi                 |
|---|---|------------------------------------|
| Objectif 1 – L'équilibre entre renouvellement, développement urbain, utilisation économe des espaces, la protection des sites, des paysages, du patrimoine et des besoins en matière de mobilité  |   |                                    |
| Nombre d'habitants (population municipale)  | INSEE                                     | 3 ans                              |
| Evolution démographique   | Service Urbanisme                         | 1 an                               |
| Nombre de logements réhabilités (ANAH, opération façade, etc.)  |   |                                    |
| Evolution de l'artificialisation des sols en extension urbaine (hectares) et ventilation :  |   |                                    |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Par nature des espaces consommés (agricoles, naturels)</li> <li>• Par secteur (tissu urbain existant à conforter, extensions urbaines potentielles, espaces à dominante agricole, naturel et forestier à préserver, coupures d'urbanisation).</li> <li>• Par vocation (économique ou mixte à dominante résidentielle) Nombre d'hectares consommés en extension urbaine par rapport à l'objectif fixé.</li> </ul> | Occupation du sol                         | Selon la disponibilité des données |
| Densité de logements à l'hectare pour les nouvelles opérations  | Service Urbanisme                         | 1 an                               |
| Evolution part du collectif et de l'individuel dans les logements autorisés   | Sit@del                                   | 1 an                               |
| Evolution de la Surface Agricole Utile et répartition par filière   |   |                                    |
| Evolution du nombre d'exploitations et répartition par filière  | RGA – Chambre d'agriculture- Etat         | Selon la disponibilité des données |
| Nombre d'hectares d'espaces agricoles consommés pour l'urbanisation par an  |   |                                    |
| Evolution des surfaces agricoles et des types de cultures dans les zones du PLU   | Chambre d'agriculture / Occupation du sol | 3 ans                              |
| Evolution des exploitations en signe de qualité environnementale (MAET, bio)  | DRAAF / Chambre d'agriculture             | Selon la disponibilité des données |
| Fréquentation des transports collectifs interurbains  | Services CA Dracénie                      |                                    |
| Nombre de km de voies en mode actif (cheminements piétons, bandes/pistes cyclables, etc.) réalisé   | Service Urbanisme / technique             | Selon la disponibilité des données |
| Nombre de places de stationnements et évolution, notamment de leur connexion avec les points d'intermodalité  | Service Urbanisme / technique             |                                    |
| Objectif 2 – La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville  |   |                                    |
| Nombre, type et coût d'investissements réalisés sur les entrées de ville d'Ampus  | Service technique                         | 2 ans                              |
| Nombre d'éléments ou ensemble du patrimoine bâti/paysager requalifiés et/ou valorisés   | Commune                                   | 2 ans                              |
| Objectif 3 – La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat   |   |                                    |

|  |                            |                                    |
|--|----------------------------|------------------------------------|
| Nombre de logements neufs (localisation)   | Sit@del, Service Urbanisme | 1 an                               |
| Typologie de logements   |                            |                                    |
| Evolution du nombre d'entreprises et d'emplois   |                            |                                    |
| Evolution du ratio emplois/actifs  | INSEE                      | 1 an                               |
| Nombre d'entreprises desservies par le Très Haut Débit   |                            |                                    |
| Nombre de nouvelles d'implantation de commerces et services  | Services CA Dracénie       | 2 ans                              |
| Objectifs 4 et 5 – La sécurité et la salubrité publiques – La prévention des risques, des pollutions et nuisances                  | Service Urbanisme          | 2 ans                              |
| Evolution de la population dans les zones soumises aux risques inondation, feu de forêt, périmètres de protection gazoduc          | Etat                       | 2 ans                              |
| Surface artificialisée dans les zones de ruissellement   | Service urbanisme          | 2 ans                              |
| Evolution de la production de déchets générés (en kg/habitant)   | Rapport d'activité         | 1 an                               |
| Part et évolution de la population exposée au dépassement des valeurs limitées réglementaires du bruit et de la pollution de l'air | Service urbanisme          | 1 an                               |
| Objectif 6 – La protection des milieux naturels, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol                          |                            |                                    |
| Evolution de l'artificialisation des sols dans les réservoirs de biodiversité  | Occupation des sols        | 2 ans                              |
| Quantité d'eau potable consommée par habitant  | Rapport d'activité         | 1 an                               |
| Evolution de la part des maisons individuelles autorisées en assainissement autonome   | SPANC                      | 1 an                               |
| Evolution du nombre d'assainissement autonome en conformité  | SPANC                      | 1 an                               |
| Linéaire de ripisylve le long des cours d'eau  | Service urbanisme          | 2 ans                              |
| Capacité des systèmes d'épuration en nombre d'équivalents habitants  | Rapport d'activité         | 1 an                               |
| Objectif 7 – La lutte contre le changement climatique  |                            |                                    |
| Evolution de la consommation énergétique du territoire sous réserve de données disponibles   | Energ'air PACA             | Selon la disponibilité des données |
| Nombre de nouveaux projets intégrant des obligations de qualité énergétique des bâtiments  | Service Urbanisme          | 2 ans                              |
| Part des énergies renouvelables produites par rapport au total des énergies produites  | Energ'air PACA             | 2 ans                              |
| Evolution des GES émis (en kg tonnes équivalent CO2) sous réserve de données disponibles   | Energ'air PACA             | Selon la disponibilité des données |

---

## PARTIE VI. RÉSUMÉ NON TECHNIQUE

---



## **CHAPITRE I. CONTEXTE**

La loi pour l'accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) de 2014 oblige la commune d'Ampus de disposer d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé avant fin mars 2017. À défaut, le Plan d'Occupation des Sols (POS) deviendrait caduc et le droit des sols communal serait encadré par le Règlement National d'Urbanisme.

La loi ALUR s'inscrit dans la continuité de la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains (SRU) de 2000 et des lois issues du Grenelle de l'environnement de 2010 et 2012.

Ces lois obligent à repenser le mode de développement en limitant la consommation des espaces naturels et agricoles, en privilégiant la densification des espaces urbains desservis par les transports collectifs, en veillant à la préservation des continuités écologiques... L'habitat diffus ne peut plus être favorisé.

Le PLU de la commune d'Ampus est soumis à évaluation environnementale systématique en application du décret n°2012-995 du 23 août 2012. L'article R.151.3 du Code de l'urbanisme précise le contenu de l'évaluation environnementale dans le rapport de présentation du PLU :

1. Décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés à l'article L. 122-4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte ;
2. Analyse les perspectives d'évolution de l'état initial de l'environnement en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en oeuvre du plan ;
3. Expose les conséquences éventuelles de l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 du code de l'environnement ;
4. Explique les choix retenus mentionnés au premier alinéa de l'article L. 151-4 au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, ainsi que les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables

tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan ;

5. Présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser, s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en oeuvre du plan sur l'environnement ;

6. Définit les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L. 153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévu à l'article L. 153-29. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;

7. Comprend un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée

## CHAPITRE II. SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC TERRITORIAL

Le diagnostic territorial vise à mettre en exergue le fonctionnement et les dynamiques territoriales. Il a aussi pour objet d'identifier les principaux enjeux du territoire et les besoins pour assumer le développement de la commune.

### 1. LA COMMUNE DANS SON ENVIRONNEMENT

La commune d'Ampus est située dans le département du Var, en région Provence-Alpes-Côte d'Azur, et fait partie du bassin de vie de Draguignan.

Elle s'étend sur 8 277 hectares, cependant sa superficie est tronquée du fait de la localisation du Camp militaire de Canjuers, qui occupe près de la moitié de la commune au Nord (3 807 ha).

Il s'agit également d'une commune de moyenne montagne : son village est situé à 600 m et l'altitude maximum du territoire communal peut atteindre 1 175 m, au Nord.

Elle est donc soumise aux dispositions de la Loi Montagne de Janvier 1985.

### 2. UNE CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE QUI SE MAINTIENT

Ampus compte 931 habitants en 1er janvier 2013 (INSEE). La commune connaît depuis plusieurs décennies maintenant une forte croissance démographique et constante s'expliquant essentiellement par un solde migratoire important. Cette évolution trouve son explication dans le phénomène de périurbanisation.

L'enjeu pour la commune est de maintenir l'attractivité d territoire afin de permettre notamment aux jeunes ménages de s'installer sur la commune.

### 3. LA DIVERSIFICATION DU PARC DE LOGEMENT

Le parc de logements se caractérise par :

- une fonction résidentielle prédominante avec cependant une part importante

de résidences secondaires (36,7%) marqué par une légère baisse au profit des résidences principales

- un faible taux de vacance du logement
- un quasi-monopole de l'habitat individuel
- un niveau de constructions « irréguliers » mais des opérations récentes d'habitat individuel
- un parc de logements relativement ancien et une mobilité résidentielle importante
- des logements de grande taille qui engendrent une inadéquation entre l'offre et la demande, et rendent plus difficiles le parcours résidentiel, notamment des jeunes ménages.

L'enjeu pour la commune est d'augmenter et diversifier l'offre en logements et de rééquilibrer l'offre en fonction de l'évolution de la structure démographique.

### 4. LE TISSU ÉCONOMIQUE LOCAL

L'économie d'Ampus repose sur plusieurs piliers :

- le tourisme
- l'agriculture
- le commerce et l'artisanat

Dans un contexte de forte attractivité résidentielle du territoire communautaire, Ampus a bénéficié ces trois dernières décennies d'un attrait résidentiel encore plus important avec un profil de population intermédiaire lui conférant un potentiel de consommation relativement élevé.

Les commerces de proximité rencontrent, à Ampus, certaines difficultés à se maintenir et à se renouveler. Pourtant, le potentiel local est optimisable avec l'apport régulier de populations nouvelles.

Globalement, la commune bénéficie de paramètres plutôt favorables en termes de dynamique démographique, économique et sociale.

La plupart des commerces et services sont concentrés dans et en périphérie du centre villageois et historique de la commune.

La commune d'Ampus dispose d'un certain nombre d'artisans et d'entreprises de services qui n'ont pas forcément de locaux dédiés mais qui contribuent à l'activité et à l'emploi. Ces activités sont néanmoins peu visibles dans l'ensemble du territoire communal.

Ampus bénéficie territoire avec un fort potentiel touristique (tourisme vert, patrimoine naturel, historique, etc.) mais une faible capacité d'accueil

L'activité agricole sur Ampus se caractérise essentiellement par :

- le pastoralisme
- les grandes cultures/prairies
- chènes truffiers
- oliviers/vergers

L'enjeu économique de la commune est de favoriser le maintien de son économie tout en diversifiant et densifiant le tissu économique.

## **5. UNE OFFRE EN ÉQUIPEMENTS RÉPONDANT AUX BESOINS DES FAMILLES**

La commune dispose d'une offre complète en équipements de proximité répondant aux besoins des ménages. Des équipements qui participent à dynamiser le centre du village mais qui posent des problèmes en termes de fonctionnement urbain (accès, stationnements, déplacements,...).

Des équipements éloignés du centre qui posent la question de leur accessibilité par les liaisons douces qui ne sont pas adaptées aux personnes à mobilité réduite.

Les effectifs scolaires sont en retrait : une fragilité liée à une offre en logements permettant peu l'installation de familles avec enfants.

Les enjeux de la commune sont :

- Anticiper les nouveaux besoins à venir engendrés par l'évolution de la

structure démographique.

- Améliorer la fonctionnalité des espaces centraux afin de limiter les conflits d'usage.
- Travailler sur les liaisons, notamment douces, entre le village et les espaces d'équipements périphériques.
- Proposer du logement adapté pour favoriser l'arrivée de nouveaux élèves et permettre le maintien de l'école

## **6. TRANSPORTS ET DÉPLACEMENTS**

Une commune difficilement accessible par sa situation géographique et sa topographie. Une fonction résidentielle forte avec des migrations pendulaires importantes et un usage prépondérant de la voiture individuelle.

Deux axes structurants (D49, D51) qui assurent l'accès à la commune.

Peu de cheminements doux formalisés sur la commune.

Une faible adéquation de la desserte en transports collectifs routiers avec les besoins des usagers potentiels qui incitent à l'usage de la voiture.

Une offre en stationnement développée avec des conflits d'usage le long de l'avenue principale.

Les enjeux communaux sont :

- Organiser un maillage général
- Travailler sur le redimensionnement de certaines voies de desserte afin d'améliorer la fonctionnalité et la sécurité.
- Développer et sécuriser les modes doux afin de proposer une alternative «au tout voiture».
- Optimiser et organiser le stationnement dans le centre village, notamment aux abords des espaces commerciaux.
- Encourager le covoiturage pour réduire l'impact des migrations pendulaires forcées.
- Conforter les liaisons en transports collectifs routiers, notamment vers les principaux pôles d'emplois.

de constructions à usage fonctionnel et liés à la vie quotidienne dans le passé. Les éléments de ce patrimoine, ce sont des fontaines, des lavoirs, des oratoires, des bornes, des murs de clôtures, ...

## **7. L'ENVIRONNEMENT URBAIN**

La commune s'est développée autour du noyau villageois perché qui se caractérise par sa forme circulaire typique de l'époque médiévale.

Le tissu urbain est très dense concernant le village médiéval et ses extensions des XVIII<sup>e</sup> et XIX<sup>e</sup> siècles. Il s'est ensuite développé de façon éloignée de l'enveloppe historique. L'extension du village s'est développée dans des secteurs où la topographie le permettait, c'est-à-dire au Nord et au Sud-est.

Ampus se compose d'une seconde entité urbaine : le Hameau de Lentier, situé au Sud du territoire communal. Ce hameau bénéficie de la proximité de la commune de Draguignan (à 4km des portes de la commune) et son centre hospitalier. Lentier est un faubourg de la commune de Draguignan.

La commune a été très peu impactée par le mitage urbain propre à certaines communes du Haut-Var. De ce fait, la commune présente peu de secteurs d'habitat diffus et a su conserver son paysage rural et agricole.

## **8. LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS ET AGRICOLES**

La consommation du foncier dans les zones urbaines représente 5,2 ha soit 19%. La consommation du foncier se localise principalement dans les zones agricoles (12,4 ha soit 43%) et naturelles (11,2 soit 38%) de la commune. Néanmoins, ces chiffres doivent être relativisés car une majorité des parcelles situées en zones naturelles et agricoles ont une surface supérieure à 2000 m<sup>2</sup> allant jusqu'à plus de 2 ha pour certaines.

## **9. UN PATRIMOINE BÂTI RICHE**

Ampus possède un patrimoine historique, culturel et architectural riche grâce aux nombreux vestiges souvent bien conservés. Ce patrimoine permet de retracer l'histoire d'Ampus notamment avec des éléments datant du néolithique comme des dolmens au lieu-dit Marenq et des menhirs au lieu-dit Mourjai.

Ampus est également riche d'un patrimoine vernaculaire, c'est-à-dire d'un ensemble

## CHAPITRE III. SYNTHÈSE DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

La commune d'Ampus est située au nord du département du Var, à 14 km au nord de Draguignan.

Ampus est un village de moyenne montagne, perché à 600 m d'altitude, entre les montagnes de Barjaude au nord (1 174 m d'altitude) et le Puy de la Sigüe au sud à 858 m d'altitude.

Ampus bénéficie d'un climat méditerranéen ensoleillé, teinté d'influences montagnardes. Les fortes pluies peuvent entraîner des crues rapides, notamment en automne.

La commune d'Ampus est traversée par la Nartuby d'Ampus et par ses nombreux petits affluents. L'eau provient des nappes calcaires du plan de Canjuers, au nord du département du Var. Un contrat de rivière, porté par le Syndicat Mixte de l'Argens, a été mis en place sur la Nartuby afin de financer et/ou réaliser des opérations orientées principalement vers l'amélioration de la qualité des eaux de la rivière. La qualité des eaux superficielles fait l'objet de campagnes de mesures régulières. Elle est jugée bonne à très bonne sur la commune.

De plus, le canal de Fontigon traverse la commune et y alimente des jardins. Il est géré par l'ASA de Fontigon.

Deux masses d'eau souterraines sont présentes sous le territoire communal. Leur état quantitatif et qualitatif est jugé bon.

La commune d'Ampus bénéficie d'atouts paysagers importants. Le territoire de la commune d'Ampus est principalement composé de milieux naturels boisés. Des espaces agricoles sont présents autour du village. Le maintien du pâturage sur ces espaces permet la préservation de paysages agricoles de montagne. Au nord de la commune s'étend le plateau de Canjuers.

Le village d'Ampus est un village perché typiquement provençal. Le centre –bourg constitue un site inscrit. En plus du centre village, la commune comprend trois hameaux : Lentier, les Granges et les Vergelins.



Vue sur

le village perché d'Ampus (source : Agence MTDA)

Le territoire d'Ampus comprend des milieux naturels remarquables, en particulier le secteur des gorges associées à d'autres milieux humides tels que les tourbières et prairies humides, milieux à enjeux forts de préservation. Les parois rocheuses et grottes constituent un habitat pour diverses espèces de chauves-souris. Le secteur des gorges est concerné par le site Natura 2000 FR9301620 - Plaine de Vergelin-Fontigon-Gorges de Chateaudouble-Bois des Clappes, au titre de la Directive Habitats.

Le plateau de Canjuers, avec ses grandes étendues boisées et de garrigues constituent également un habitat favorable pour plusieurs espèces d'oiseaux.

Six ZNIEFF (Zones d'Intérêt Ecologiques Faunistique et Floristique) sont également présentes sur le territoire communal, témoignant de la richesse écologique des milieux.

Le territoire communal présente des réservoirs de biodiversité importants à préserver, en particulier, les espaces naturels au nord la commune en particulier ainsi que la vallée de la Nartuby et les zones humides.

La commune dispose de ressources naturelles diverses. L'eau brute pour l'alimentation en eau potable provient de la ressource karstique du bassin versant de l'Argens. Cette ressource présente un bon état quantitatif et qualitatif.



L'approvisionnement en eau potable est aujourd'hui sécurisé pour Ampus.

La commune d'Ampus présente également un potentiel pour le développement des énergies renouvelables solaire et éolienne, à étudier dans le respect des enjeux écologiques et paysagers.

La ressource forestière est importante avec 85% du territoire recouvert par des boisements et garrigues, mais l'exploitation présente des contraintes (pentes, petites parcelles avec nombreux propriétaires).

Sur la commune, on recense 4 risques naturels :

- Feu de forêt (forêts communales d'Ampus et de Chateaudouble)
- Mouvement de terrain
- Séisme : sismicité modérée
- Inondation

Le Plan Communal de Sauvegarde (PCS) a été arrêté le 07/02/2013.

Le pastoralisme, en créant des coupures de combustibles, joue un rôle important dans la lutte contre la propagation des incendies.

Le risque inondation est présent sur une faible surface, lié au risque de débordement de la Nartuby en limite de la commune. Le Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) de la commune voisine de Chateaudouble impacte le territoire d'Ampus 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.

La commune d'Ampus est également incluse dans le périmètre du Programme d'Action et de Prévention des Inondations (PAPI) du bassin versant de l'Argens qui définit des Zones d'Expansion de Crues (ZEC).

La commune dispose de deux stations d'épuration, dont la principale, celle du village, a une capacité de 1 500 EH. Les équipements sont bien dimensionnés par rapport aux besoins actuels et futurs de la commune, à l'horizon du PLU. Des problèmes ponctuels de surcharge des réseaux sont observés en cas de fortes pluies

La gestion des déchets est de qualité avec une déchèterie présente sur le territoire communal mais les efforts sont à poursuivre sur le tri.

Sur la base de ce diagnostic, les grands enjeux environnementaux ont été définis sur la commune :

- Conserver les points de vue vers le village.
- Préserver les pâturages de montagne par le maintien des espaces agricoles.
- Conditionner l'ouverture à l'urbanisation à une desserte en réseau d'eau potable adapté.
- Préserver les milieux aquatiques : cours d'eau et zones humides
- Mettre en place une trame verte et bleue multifonctionnelle alliant développement touristique et respect des milieux.
- Prendre en compte le risque inondation dans l'aménagement, notamment par la prise en compte des ZEC et du PPRI Dracénie.
- Prendre en compte le risque feu de forêt par une desserte adaptée des zones et une bonne gestion du massif.
- Limiter l'imperméabilisation des sols pour améliorer l'infiltration des eaux pluviales et limiter ainsi le risque inondation par ruissellement et la surcharge des réseaux.
- Conditionner l'ouverture à l'urbanisation au raccordement au réseau d'assainissement collectif.

Ces enjeux sont localisés sur la carte suivante :



## **CHAPITRE IV. LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES**

Pour répondre à ces objectifs, le PADD d'Ampus se décline en 3 axes principaux et 11 orientations.

### **AXE 1. PERMETTRE UN DÉVELOPPEMENT URBAIN MAÎTRISÉ**

- 1. Permettre une croissance démographique adaptée à Ampus**
- 2. Conduire une politique de l'habitat adaptée**
- 3. Maîtriser et encadrer le développement urbain**
- 4. Préserver le patrimoine bâti et valoriser les espaces urbains**

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

- 1. Préserver les ressources naturelles**
- 2. Préserver la biodiversité et les paysages naturels**
- 3. Prendre en compte les risques et les nuisances**
- 4. Proposer des alternatives au « tout-voiture »**

### **AXE 3. SOUTENIR ET REDYNAMISER L'ÉCONOMIE LOCALE**

- 1. Revitaliser le centre villageois**
- 2. Soutenir l'activité agricole**
- 3. Conforter le développement du tourisme**

L'ambition de la Municipalité est de répondre aux différents besoins en matière d'habitat, d'économie, de tourisme, de services, tout en préservant les espaces naturels et agricoles. La commune a mis en place 2 Orientations d'Aménagement et de Programmation pour aller plus loin dans la déclinaison de son projet.

# CHAPITRE V. ÉVOLUTION DU ZONAGE ENTRE LE POS ET LE PLU

## 1. UN MAINTIEN DE L'ENVELOPPE URBAINE

Le PLU définit une enveloppe urbaine et urbanisable de 56 hectares, contre 71 hectares dans le POS (zones U et zones NA confondues).

Le PLU conduit donc à une réduction forte de l'enveloppe urbaine et urbanisable, favorisant ainsi la lutte contre l'étalement urbain et la consommation d'espace, avec la suppression des zones NB (30 hectares) rebasculées à 100% en zones N, car trop éloignées des centralités et donc non compatibles avec les prescriptions réglementaires de la Loi Montagne..

La réduction de l'enveloppe urbaine et urbanisable est liée notamment :

- à la redéfinition de l'enveloppe urbaine ;
- à la prise en compte des enjeux paysagers dans le centre ;
- au respect des continuités urbaines des centres bourgs, hameaux et groupes d'habitations au titre de la Loi Montagne.

## 2. PROTECTION DE LA TRAME VERTE ET BLEUE ET DES PAYSAGES

Le PLU a identifié des Espaces Boisés Classés (EBC) pour protéger les ripisylves, et a protégé les zones humides au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, assurer le fonctionnement écologique du territoire ou encore maintenir la nature en ville, en cohérence avec le SRCE.

## 3. EMBLEMES RÉSERVÉS

Afin d'assurer la réalisation d'infrastructures (voies, réseau d'eau et d'assainissement, etc.) nécessaires au développement du territoire, le PLU instaure des emplacements réservés.

Ils concernent des élargissements de voies car le territoire nécessite un rattrapage en matière de réseau routier, des créations de cheminements piétons pour mailler les différents quartiers de la commune.

## 4. PATRIMOINE BÂTI À PROTÉGER ET VALORISER

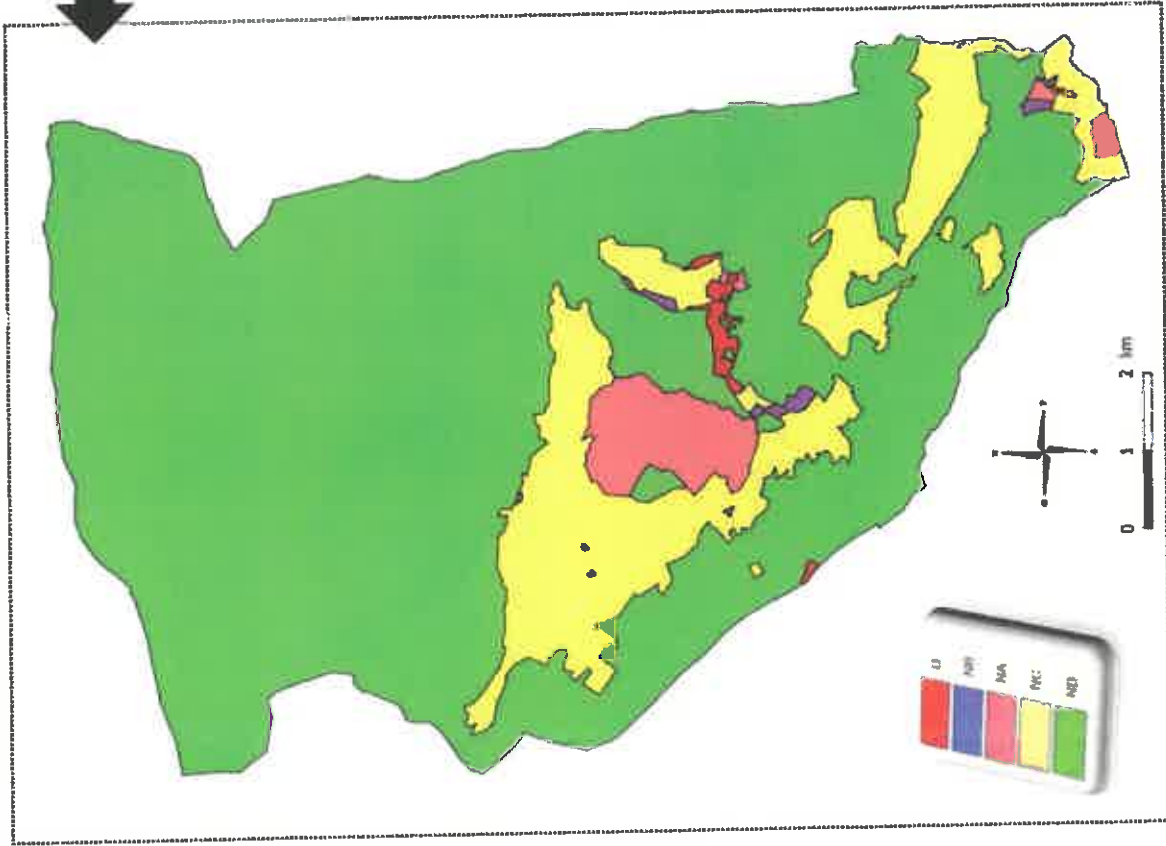
Pour valoriser et protéger les bâtiments remarquables qui ne sont ni classés, ni inscrits, le PLU identifie 43 éléments qu'il protège.

Ils concernent un patrimoine religieux, agricole, historique, civil, hydraulique (lavoirs, fontaines, oratoires, stèle, etc.), mais également un patrimoine naturel et arboricole (arbres remarquables, alignement d'arbres, oliveraies)

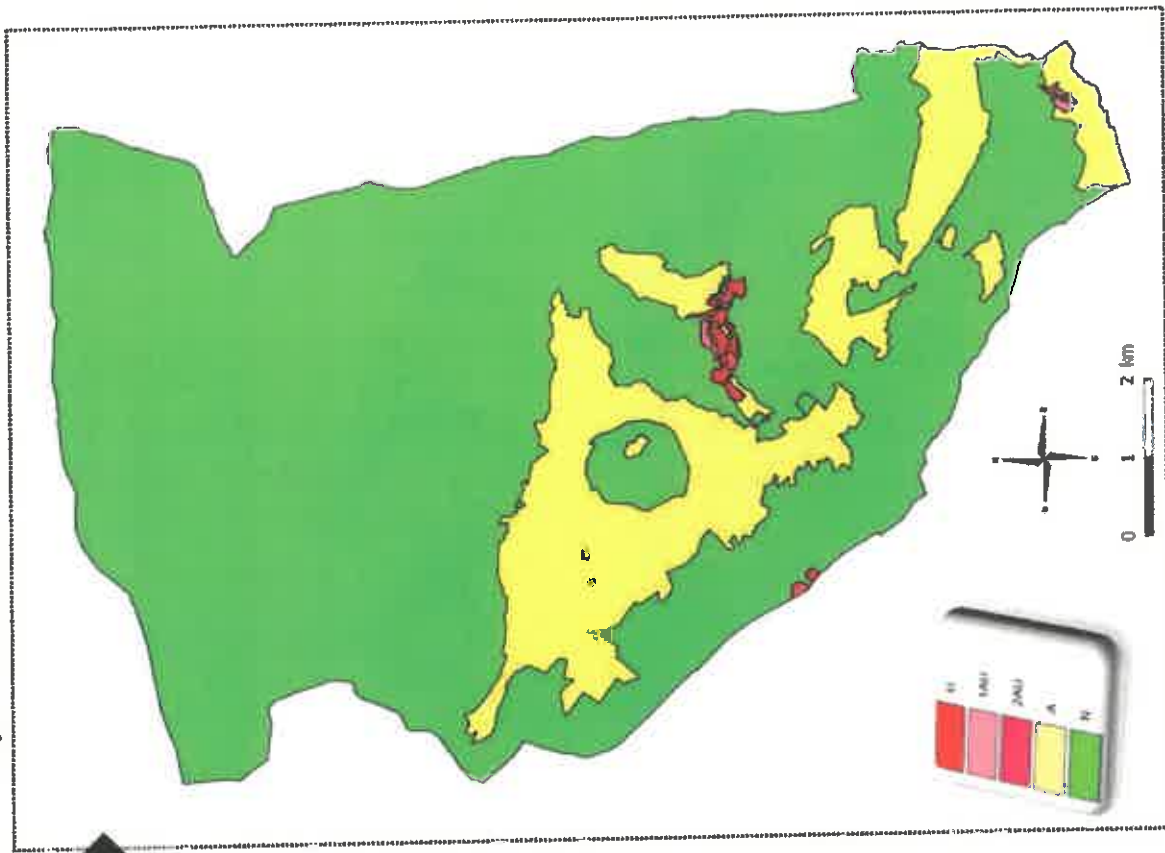
| Avec Canjurers    | POS         | Surface en ha | %     | POS vers PLU | Evolution en % | PLU    | Surface ha | %     |
|-------------------|-------------|---------------|-------|--------------|----------------|--------|------------|-------|
|                   | U           | 46            | 0,8%  | -6           | -13,0%         | U      | 40         | 0,5%  |
|                   | NA          | 289           | 3,2%  | -253         | -84,1%         | AU     | 16         | 0,2%  |
|                   | NB          | 30            | 0,4%  | -30          | -100,0%        | NB     | 0          | 0,0%  |
|                   | NC          | 1309          | 15,7% | 186          | 14,2%          | A      | 1492       | 17,9% |
|                   | ND          | 6691          | 80,2% | 193          | 1,5%           | N      | 6794       | 81,4% |
|                   | TOTAL       | 8342          |       |              |                |        | 8342       |       |
| Artificialisables | U - NA - NB | 345           | 4,1%  | -289         | -83,8%         | U - AU | 58         | 0,7%  |
| Agro-naturelles   | NC-ND       | 7997          | 95,9% | 289          | 3,6%           | A - N  | 6288       | 99,3% |

# DU POS AU PLU : ÉVOLUTION DU ZONAGE RÉGLEMENTAIRE

Plan d'Occupation des Sols (POS)



Projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU)





## **CHAPITRE VI. CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE ZONAGE ET LE RÉGLEMENT**

Les grandes zones du PLU et leurs règles Le PLU divise le territoire communal en quatre types de zones : les zones urbaines (U), les zones à urbaniser (AU), les zones agricoles (A), et les zones naturelles et forestières (N). Chaque zone est également subdivisée (UC, UCa, etc.).

### **1. UA : CENTRE ANCIEN**

La zone UA correspond au centre historique de la commune et le noyau historique du hameau de Lentier. Elle est affectée principalement à l'habitation ainsi qu'aux établissements, commerces et services qui en sont le complément habituel. Elle se caractérise par une implantation dense, et le plus souvent, continue à l'alignement des voies. Les constructions sont le plus souvent édifiées en ordre continu.

Superficies : UA : 4,6 ha

Enjeux urbains :

- Remise sur le marché de logements vacants,
- Valorisation du parc existant
- Zone redéfinie par rapport au POS pour prendre en compte les enjeux paysagers.
- Une zone agricole Aj joue le rôle de coulée verte (zone tampon) entre le noyau historique et l'extension Nord du village. Enjeu paysager avec perspectives sur le village perché.

### **2. UB : EXTENSIONS URBAINES, HABITAT DENSE, MIXITÉ DES FONCTIONS**

La zone UB correspond au secteur d'extension du noyau villageois

Superficies des 2 sous-zones : • UB : 5,6 ha

Enjeux urbains

- Terminer l'urbanisation de ces zones par une densification adaptée, avec

des emprises au sol cohérentes, permettant de ne pas bouleverser la forme urbaine générale

- Une zone agricole Aj joue le rôle de coulée verte (zone tampon) entre le noyau historique et l'extension Nord du village. Enjeu paysager avec perspectives sur le village perché.

### **3. UC : ZONE URBAINE PÉRIPHÉRIQUE**

Zone urbaine périphérique à moyenne densité

- UC : secteur de la Gilone, des Cantalus et du Claret et extensions de Lentier
- UCa : lotissement les Iris et Sud de la RD 2051. Ces secteurs présentent des enjeux paysagers

Superficies : • UC : 18.6 ha = UCa : 3,2 ha

Enjeux urbains :

- Potentiel foncier brut identifié = 5,6 ha
- Une densification envisagée avec des coefficients d'emprise au sol (CES) adaptés, sans bouleverser la forme urbaine générale où les enjeux paysagers sont forts.
- Nombre de logements potentiels maximum estimé (dents creuses + densification) = 50 à 55 logements environ
- Population potentielle pouvant être accueillie = 90 à 110 habitants

### **4. UD : GROUPES D'HABITATIONS ÉLOIGNÉS DES CENTRALITÉS**

La zone UD est une zone urbaine éloignée des centralités urbaines, dédiée à l'habitat.

- Elle correspond aux groupes d'habitation aux sorties Est et Ouest et au domaine Saint-Pierre de Tourtour (sur Ampus).
- Un sous-secteur UDa : groupe d'habitation à l'Est du village présentant des enjeux paysagers depuis la route de Châteaudouble

Ces groupes d'habitation ont pour vocation de rester des espaces résidentiels, pouvant accueillir encore quelques constructions supplémentaires, de façon très mesurée, à vocation d'habitat.

Superficies : UD : 5,8 ha et UDa : 1,9 ha

Enjeux urbains

- Ce secteur ne constitue pas une zone de développement pour la commune.
- Des extensions de maisons sont possibles

## 5. UL : ZONE URBAINE DÉDIÉE AUX LOISIRS ET AU TOURISME

Une zone ayant pour vocation le développement d'activités sur la commune avec l'implantation d'équipements publics, culturels, touristiques, sportifs et de loisirs, de tourisme

## 6. 1AU : ZONES D'URBANISATIONS FUTURES À COURT TERME

Secteur à urbaniser à court et moyen terme, dont l'urbanisation n'est pas subordonnée à une modification. Les constructions y sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements.

1AUa : extension du quartier de l'Eglisonne au Nord et l'Est des Cantalus, à proximité du centre, sous forme d'opération d'ensemble.

1AUb : secteur situé à l'Est de l'extension de l'Eglisonne et extension du hameau de Lentier en amont, sous forme d'opération d'ensemble

1AUc : extension en aval du hameau de Lentier (restanques)

Superficies

- 1AUa : 5,2 ha • 1AUc : 1.2 ha • 1AUb : 4 ha ha

Enjeux urbains

- Le projet urbain repose en partie sur la densification et l'urbanisation de ces zones.
- La capacité d'accueil est estimée entre 70 et 80 logements à terme

## 7. 2AU : ZONES D'URBANISATIONS FUTURES À MOYEN ET LONG TERMES

- Zones d'urbanisations futures, non ou insuffisamment équipées actuellement.
- 2AUa : quartier de la Gilone. Compte tenu de la position stratégique de ce secteur, pour le moment insuffisamment équipé, le développement de l'urbanisation sera subordonné à une (des) opération(s) d'ensemble.
- 2AUb : extension du domaine de Saint-Pierre de Tourtour sur la commune d'Ampus. Secteur permettant une extension mesurée et en continuité du groupe d'habitations existant sur Tourtour sous condition d'un projet cohérent et mesuré.

Superficies

2AUa : 2.8 ha 2AUb : 3 ha

## 8. N : ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES

Zones naturelles : 6 794 ha

Les zones naturelles et forestières se situent principalement sur les massifs forestiers au Nord, à l'Ouest et au Sud. En zone naturelle, les extensions limitées des constructions sont toutefois autorisées afin de favoriser la bonne gestion de ces constructions et de ces espaces. En outre, les zones N comprennent 4 sous-secteurs, en fonction de la vocation et des usages présents.

## 9. A : ZONES AGRICOLES

Les zones agricoles du PLU correspondent aux secteurs à enjeux agronomiques, présentant des cultures déjà présentes ou un potentiel d'exploitation. Elles se composent de quatre sous-secteurs :

Superficie totale 1 492 ha, dont :

- A : 1 347 ha • Ac : 64 ha
- Ap : 78 ha • Aj : 3 ha

## CHAPITRE VII. SYNTHÈSE DE L'ÉVALUATION DES INCIDENCES

### 1. ANALYSE DES INCIDENCES DU PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) de la commune doit se construire dans un cadre de croissance démographique prédéfini, intégrant à la fois la réalité de la demande et l'évolution possible du territoire en termes de logements et de démographie, et prenant également en compte les notions de développement durable.

L'évaluation environnementale du PADD a permis de mettre en évidence la plus-value du projet communal sur les différentes thématiques de l'environnement. Cette évaluation est résumée dans le tableau ci-dessous :

| Thème                            | Or:1 | Or:2 | Or:3 | Bilan par thème |
|----------------------------------|------|------|------|-----------------|
| Air                              | NC   | 0    | NC   | 0               |
| Bruit                            | NC   | +    | NC   | 0               |
| Eau                              | -    | +    | -    | 0               |
| Assainissement                   | -    | +    | -    | 0               |
| Déchets                          | NC   | NC   | 0    | 0               |
| Risques                          | NC   | ++   | ++   | +               |
| Soils et sous-sol                | +    | +    | 0    | +               |
| Énergie                          | +    | ++   | NC   | +               |
| Paysages et patrimoine           | ++   | ++   | +    | ++              |
| Milieux naturels et biodiversité | ++   | +    | 0    | ++              |

Le PADD affiche une évidence plus-value environnementale au regard du document d'urbanisme aujourd'hui en vigueur :

- La réflexion en termes de déplacement, permettra d'offrir une circulation plus fluide, apaisée et surtout sécurisée. Elle s'attache en effet à développer les transports en commun et les modes de liaisons douces via des déplacements piétonniers et cyclables. Ce nouveau « schéma » permettra

aussi de limiter les émissions de polluants et de gaz à effet de serre, ainsi que les émissions sonores. Il s'agit donc d'un projet structurant très positif vis-à-vis du cadre de vie des habitants de la commune.

- La problématique énergétique est bien prise en compte dans le projet communal avec la promotion des énergies renouvelables, notamment à un niveau plus local dans les nouvelles constructions.
- Le nouveau projet communal entend préserver et valoriser les attraits de son identité, aussi bien du point de vue du patrimoine bâti et paysager que de sa richesse écologique. Les caractéristiques villageoises sont protégées et valorisées. Le territoire naturel et agricole voit sa protection renforcée ; et la commune s'attachera à préserver les zones boisées, le réseau hydrographique ainsi que la biodiversité du territoire qui participent de façon significative à l'attractivité paysagère.
- Les risques naturels et leurs prises en compte sont davantage intégrés dans le nouveau document de planification d'Ampus en particulier les risques liés aux feux de forêt et aux mouvements de terrain.

Le PADD apportera une large amélioration quant à la préservation et la valorisation des paysages, du patrimoine et des milieux écologiques sur la commune, ainsi qu'à la prise en compte des risques. De plus, le changement des modes d'urbanisation devrait permettre de limiter l'étalement urbain, et donc de consommer moins de ressource « espaces ». Le PADD d'Ampus permet donc de pérenniser les caractères identitaires de son territoire, en mettant largement en valeur ses principaux atouts.

Afin d'analyser les incidences du zonage sur l'environnement, nous identifions dans un premier temps les secteurs susceptibles d'être impactés par le projet de PLU.

Les secteurs susceptibles d'être impactés sont les zones présentant une occupation du sol encore majoritairement naturelle ou agricole et sur lesquels l'urbanisation ou des aménagements sont possibles d'après le PLU (zone U, AU, Nh, Ns, NL).

Certains de ces secteurs font l'objet d'une Orientation d'aménagement et de Programmation (OAP), définissant plus précisément le projet sur le secteur.

comprennent de plus des espaces boisés permettant de préserver une certaine perméabilité écologique.

Les enjeux écologiques concernent les zones humides, les prairies mésophiles de fauche et les oliveraies (arbres gîtes potentiels). Le PLU risque d'impacter environ 8,8 ha de ces espaces. Néanmoins, au vu de leur enjeu local de conservation moyen ; de leur état dégradé (pour les pelouses) et de l'absence d'espèce de faune ou de flore patrimoniale observée sur ces secteurs, les incidences sont jugées non significatives.

Les prairies humides, qui présentent le plus fort enjeu, sont bien préservées au sein du PLU.

Les secteurs susceptibles d'être impactés sont finalement les secteurs d'orientations d'aménagement et de programmation, ainsi que le domaine de Saint-Pierre de Tourtour :

- Les 3 hameaux
- Le village d'Ampus
- La Combe de Magne – La Barrière – La Grande Rimade
- Lentier
- Le domaine de Saint-Pierre de Tourtour

La synthèse des incidences du PLU sur les différentes thématiques environnementales est présentée ci-dessous.

## **2. INCIDENCES SUR LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS ET AGRICOLES**

Le PLU entend favoriser une consommation économe de l'espace, qui passe à la fois par la mobilisation des « dents creuses » et par la mobilisation de fonciers sur des parcelles déjà construites mais peu bâties. Ainsi les surfaces constructibles en extension dans le projet de PLU représentent environ 14 ha.

## **3. INCIDENCES DU PLU SUR LA BIODIVERSITÉ ET LES MILIEUX NATURELS**

Le PLU aura une incidence positive sur la préservation des continuités écologiques. La trame verte et bleue est bien identifiée dans le PLU et protégé par un zonage N et des espaces boisés classés (EBC). Ainsi les ripisylves des cours d'eau et les abords du canal de Fontigon sont classés en EBC. Le secteur des gorges de la Nartuby et les différentes zones humides sont classés en zone A ou N.

Le PLU prévoit une urbanisation en continuité de l'existant, ce qui permet de préserver les milieux naturels et agricoles les plus sensibles. Les secteurs d'OAP

## **4. INCIDENCES DU PLU SUR LES RISQUES**

Aucun secteur d'ouverture à l'urbanisation n'est situé en zone d'aléa inondation d'urbanisation.

Le PLU prend bien en compte dans son règlement le PPRI de Chateaudouble qui concerne le secteur de Rebouillon. De plus le règlement définit les règles à suivre pour la gestion des eaux pluviales, permettant de limiter le ruissellement.

Concernant le risque incendie, seul le domaine de Saint-Pierre de Tourtour est concerné. Le rappel dans le règlement des mesures à mettre en place pour la défense incendie devrait permettre d'assurer la lutte contre ce risque.

Concernant l'aléa retrait-gonflement des argiles, le PLU demande de réaliser une étude à la parcelle par un bureau d'études spécialisé en géotechnique afin de déterminer avec précision les caractéristiques mécaniques des sols et définir des règles de constructions et d'ouvrages adaptés.

L'incidence du PLU sur l'augmentation de l'exposition aux risques est donc très limitée. La prise en compte des risques est bien encadrée dans le PLU.

## 5. INCIDENCES DU PLU SUR L'EAU

L'augmentation de la population va engendrer une augmentation des besoins en eau potable et en assainissement. Ces incidences sont inhérentes à tout projet de développement.

Concernant l'assainissement, les deux STEP de la commune (STEP du village et STEP de Lentier) sont bien dimensionnées et pourront répondre à l'accroissement de la population rattachée. De plus, le PLU conditionne toute construction ou installation nouvelle à son raccordement par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement, s'il existe à proximité, ou à un système d'assainissement autonome adapté. Le schéma directeur d'assainissement de la commune prévoit de renforcer les réseaux collectifs dans les zones d'extension ou de densification de l'urbanisation quand cela est possible.

Concernant l'eau potable, l'alimentation de la commune est sécurisée et l'eau est suffisamment abondante pour répondre aux besoins futurs. L'ensemble des futures zones urbaines est relié au réseau d'eau collectif (sauf le domaine de Saint-Pierre de Tourtour, dépendant de la commune de Tourtour).

Les abords des cours d'eau sont rendus inconstructibles par un classement en EBC.

La mise en œuvre du PLU ne devrait donc pas engendrer d'incidences négatives sur l'eau et l'assainissement.

## 6. INCIDENCES DU PLU SUR LES PAYSAGES ET LE PATRIMOINE

Les enjeux paysagers sont forts sur la commune, qui présente un caractère rural et une architecture typique à préserver.

Une attention particulière a été portée dans le Plu sur la préservation des cônes de vues vers le village et la limitation de l'impact paysager des constructions nouvelles par le maintien de vastes espaces boisés tampon.

Les nouveaux espaces urbanisés seront également traités qualitativement via le maintien d'éléments paysagers (haies, restanques, alignements d'arbres) et de règles assurant l'intégration paysagère des constructions dans le bâti actuel (réglementation des hauteurs, implantation selon la topographie, etc.)

Enfin les entrées de ville seront requalifiées et des espaces publics aménagés

qualitativement.

Le PLU devrait donc avoir un impact limité sur les grands paysages, voire une incidence positive pour la requalification de certaines zones.

## 7. INCIDENCES DU PLU SUR L'ÉNERGIE, L'AIR ET LES DÉPLACEMENTS

L'accueil de nouveaux habitants va engendrer une augmentation des émissions de gaz à effet de serre et des consommations énergétiques en lien notamment avec l'augmentation des déplacements, des besoins de chauffages...

Néanmoins la commune met en place des mesures pour limiter ces incidences. La commune souhaite poursuivre la réhabilitation des logements vacants ou dégradés, ce qui permettra de diminuer les consommations énergétiques de ces logements.

La localisation des extensions en continuité du centre villageois permet de favoriser l'utilisation des modes doux, et de limiter les déplacements. Cela permet de limiter les consommations d'énergie pour les déplacements.

De plus, le projet défendu dans le PADD s'attache à créer de nouveaux cheminements doux entre les différents quartiers et avec les zones naturelles de la commune. Deux cheminements touristiques seront ainsi aménagés :

- La promenade des Gorges de la Nartuby (chemin de l'eau)
- La promenade du Val Claret (chemin des croix).

Des cheminements doux, définis dans l'OAP 5, seront également créés au sein du village.

Par ailleurs, le règlement impose dans certaines zones destinées à l'habitat, la mise en place de stationnements pour les deux roues.

La commune souhaite également promouvoir le covoiturage via la mise en place d'une aire de covoiturage sur le camping de l'école et également sur le parking du hameau de Lentier.

Ces orientations permettront de limiter les déplacements en voiture et donc les consommations énergétiques et les émissions en polluants de l'air et GES.

La commune souhaite également encourager le développement des énergies renouvelables à partir des ressources du territoire (potentiel solaire, biomasse...).



La mise en œuvre du PLU ne devrait donc pas engendrer d'incidences négatives sur la qualité de l'air et l'énergie. Le projet va d'ailleurs dans le sens d'incidences globalement positives sur cette thématique en lien avec le développement des modes de transport alternatifs à la voiture individuelle.

## **8. INCIDENCES DU PLU SUR LES DÉCHETS**

L'augmentation de la population prévue, va engendrer une augmentation de la production de déchets ménagers et du BTP. Cette incidence est néanmoins inhérente à tout projet de développement.

L'anticipation du développement démographique devrait permettre de poursuivre la bonne gestion des déchets effectuée sur la commune.

## **9. INCIDENCES DU PLU SUR LES NUISANCES SONORES**

La commune d'Ampus est très calme du fait de son caractère rural. Aucune voie bruyante n'est présente sur la commune.

Les nouvelles zones urbanisables ne seront donc pas soumises aux nuisances sonores.

De plus, le PLU prévoit de renforcer le maillage en modes doux et d'encourager l'utilisation de modes alternatifs à la voiture individuelle. Cette orientation devrait permettre de limiter les nuisances sonores liées au trafic routier.

