

PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE D'AMPUS

Pièce 2.b. Orientations d'Aménagement et de Programmation

Modification n°1 du PLU



PLU approuvé le

25.07.2017

Modification n°1 prescrite le
Modification n°1 approuvée le

10.04.2018

01.10.2019



SOMMAIRE

OAP n°1 : Le développement du Nord du village d'Ampus	p.4
OAP n°2 : Le développement du Hameau de Lentier	p.11
OAP n°3 : Le confortement des 3 hameaux	p.16
OAP n°4 : L'extension du Sud-est du village	p.27
OAP n° 5 : Fonctionnement urbain du village	p.32
Préambule de l'OAP n°6	P.41
OAP n° 6 : La Combe de Magne – La Grange Rimade (OAP valant STECAL)	p.43

LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SUR AMPUS

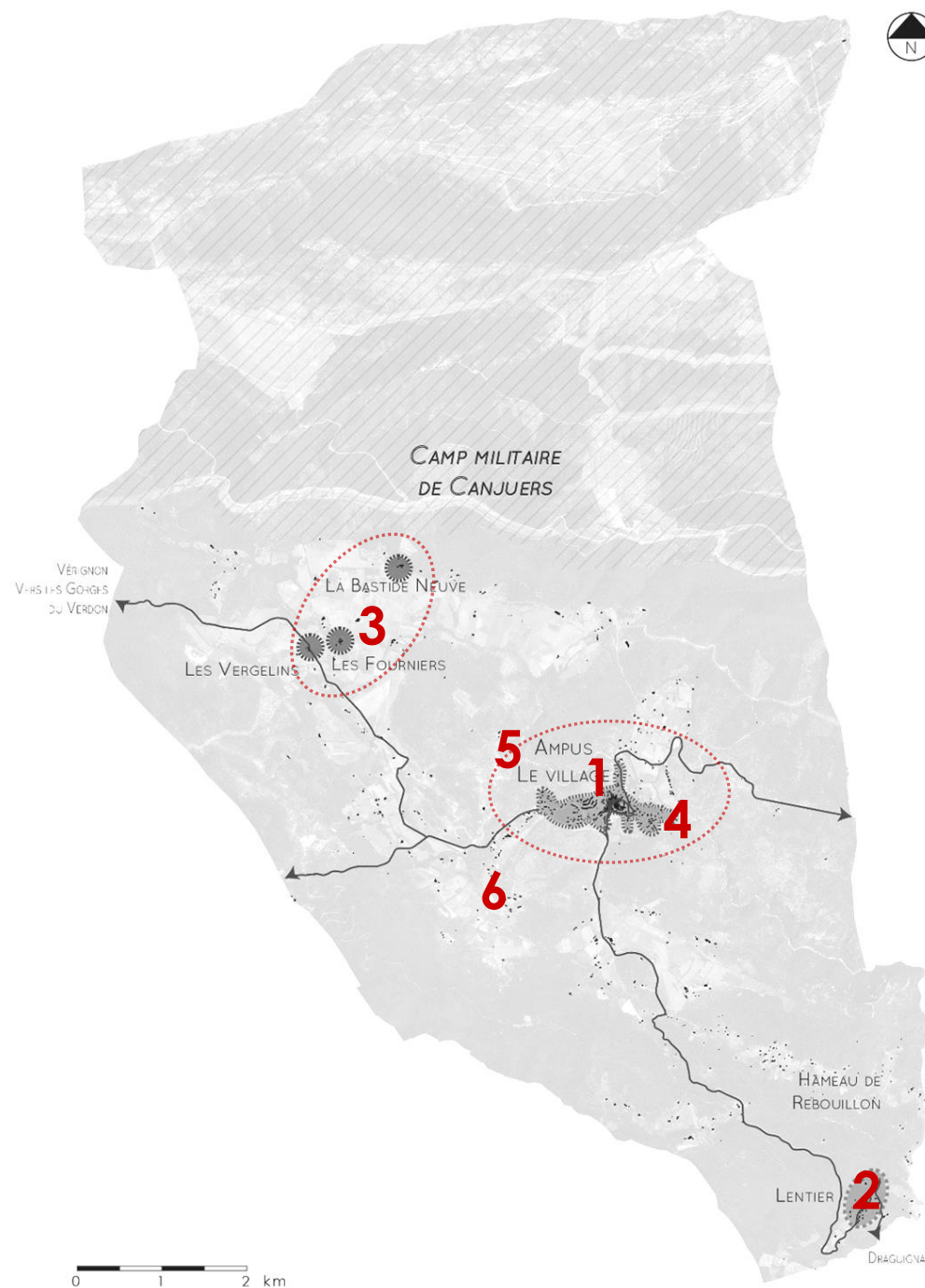


Les Orientations d'Aménagement et de Programmation dites « de secteurs » sont structurées en quatre parties indiquant :

- les grands principes d'occupation de l'espace : la composition urbaine,
- la répartition de la production d'habitat ou de locaux d'activité,
- les principes de qualité urbaine et environnementale
- la programmation de l'aménagement

6 Orientations d'Aménagement et de programmation sont prévues :

1. **Le développement du Nord du village d'Ampus** : extension de la zone urbaine avec des vocations habitat et économie (création d'une zone artisanale en entrée de ville ouest).
2. **Le développement du Hameau de Lentier**
3. **Le confortement de 3 hameaux identifiés** sur le territoire communal, permettant à la fois de valoriser et conserver le patrimoine rural de la commune, et d'offrir des possibilités de confortement résidentiel de façon encadrée et mesurée.
4. **Le développement du Sud-est du village**
5. **Le fonctionnement urbain du village**
6. **La Combe de Magne – La Grande Rimade**



ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°1

Le développement du Nord du village d'Ampus



1. CONTEXTE

1.1. Le site

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 Glione, 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.

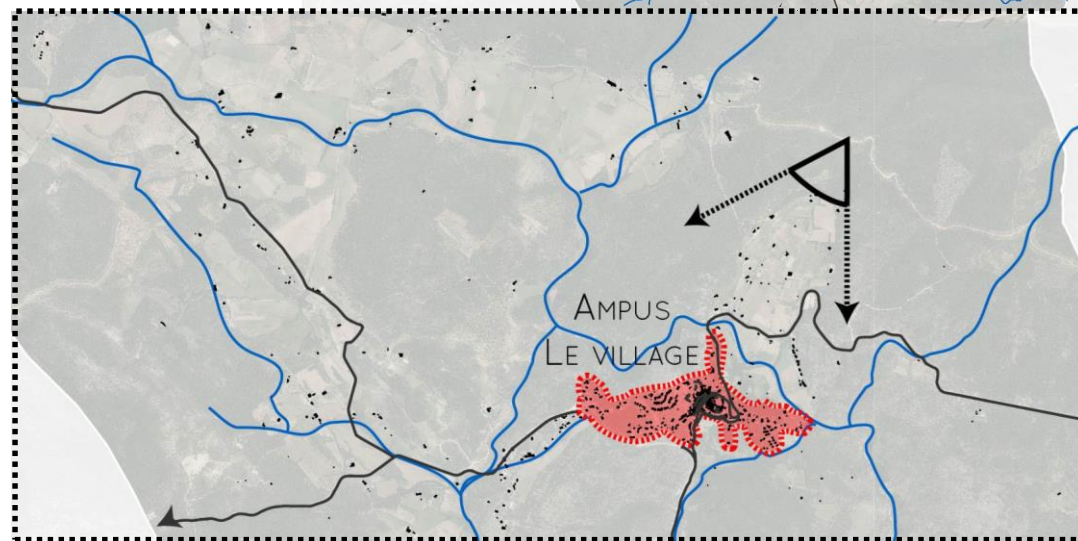
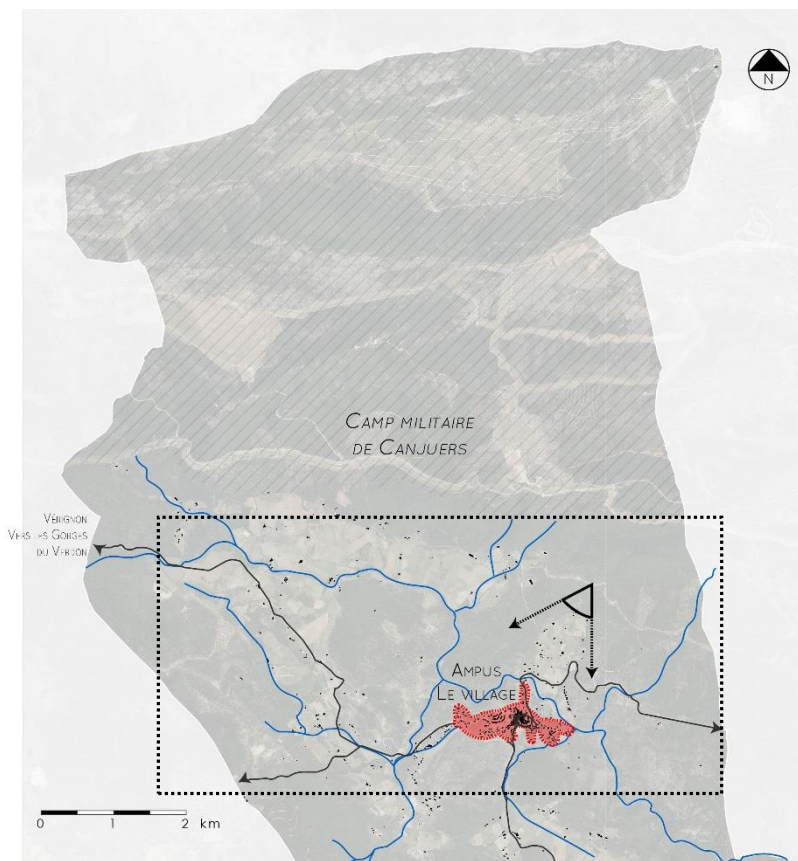
Le village est situé sur un plateau culminant à 600 m d'altitude. Ce plateau est interrompu par les gorges de la Nartuby d'Ampus, identifié comme corridor écologique de la commune. Par ailleurs, le plateau « habité » est visible depuis la rive gauche de la Nartuby d'Ampus, ainsi que depuis le sentier forestier, au Nord de la Commune. Le secteur Nord présente des enjeux paysagers et environnementaux forts.

1.2. Les principaux enjeux

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

Plusieurs objectifs sont ainsi poursuivis :

- *Développer et diversifier l'habitat* : un des enjeux consiste en la création d'une offre diversifiée, avec une densité intermédiaire, correspondant à celle des extensions récentes.
- *Permettre le développement de l'emploi local* : la commune souhaite créer une petite zone artisanale afin de proposer une offre d'accueil pour les artisans locaux et exogènes.
- *Prendre en compte l'environnement et le cadre paysager* : les espaces boisés sont très importants au Nord du village, il convient de les intégrer au mieux dans le projet par des délimitations claires de l'urbanisation, le maintien de certains espaces en zone naturelle, etc.
- *Donner une lisibilité au quartier pour attirer une nouvelle population et préserver la forme urbaine* : soigner les aménagements, créer des liens entre les différentes parties du Nord du village et faciliter les déplacements des piétons.
- *Adapter les réseaux* : le développement du village doit permettre la mise à niveau de réseaux, et notamment l'assainissement collectif. La station d'épuration est suffisamment dimensionnée mais les réseaux ne sont développés sur l'ensemble du village.



1.CONTEXTE



2. LES PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

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

- une extension au Nord du village, en continuité avec le quartier de l'Eglisonne et sa trame bâtie,
- la création d'une zone artisanale en entrée de village ouest,
- l'intégration au site avec un principe d'adaptation des aménagements au terrain naturel et l'importance de l'aménagement paysager,
- la conservation d'un pôle d'équipements publics.

Deux secteurs font l'objet d'une extension à vocation résidentielle (L'Eglisonne et la Glione). Le secteur situé en entrée de ville Ouest, fait aujourd'hui l'objet d'une réflexion quant au développement, sur le long terme, d'une zone artisanale. Le projet n'est pas abouti mais identifié dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable afin d'être anticipé.

2.1. La composition urbaine et les principes d'urbanisation

2.1.1. La composition urbaine générale du quartier résidentiel

Le quartier de l'Eglisonne est un secteur résidentiel situé en périphérie immédiate du noyau historique et des équipements publics (groupe scolaire et salle polyvalente). Il est essentiellement composé d'habitat individuel groupé entre l'avenue Paul Émile Victor et la promenade du Canal de Fontigon, et de quelques constructions en habitat individuel pur (lotissement les Iris) au Nord de l'avenue Paul Emile Victor. Le secteur d'extension de l'Eglisonne, situé au le long de l'avenue représente 5 ha. Il s'agit d'un site relativement plat, avec un très léger dénivelé (2 ou 3 m) vers le Nord, en direction des Gorges de Châteaudouble

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

Ces deux quartiers présentent l'avantage d'être à proximité du village, de ses équipements et commerces, et constituent des secteurs d'urbanisation à conforter.

L'extension Nord de l'Eglisonne devra permettre le confortement de l'ensemble « équipements publics ».

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

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

- sur le secteur au Nord de l'Eglisonne : l'alignement des constructions se fera selon un axe Est-Ouest, suivant la trame actuelle du lotissement des Iris. Les façades des constructions devront être alignées selon la voirie.
- sur le secteur de la Glione : l'alignement des constructions selon les courbes de niveau, selon le même principe que les constructions de l'Eglisonne, afin de s'adapter à la topographie du site.

La hauteur des constructions sera réglementée de la façon suivante :

- sur le secteur au Nord de l'Eglisonne : les constructions ne devront excéder 3,50 m de haut (hauteur à l'égout). Le secteur étant situé sur un plateau visible depuis la rive gauche de la Nartuby ainsi que depuis le sentier forestier à Nord de la commune, l'objectif est de préserver le cadre paysager. Cette disposition ne s'appliquera pas aux constructions à vocation d'équipement public.
- sur le secteur de la Glione : les constructions ne devront pas excéder 7m de haut (hauteur à l'égout).

2.1.2. La densité urbaine

L'extension Nord du village représente environ 6ha brut (7ha dont 1ha dédié aux équipements), soit 4,5 ha cessible. En appliquant une densité de 15 logements/ha, cela représente un potentiel de 70 logements.

2.1.3. La composition urbaine générale de la zone économique à anticiper

La composition urbaine recherchée est celle d'une zone économique à vocation artisanale, d'environ 2,3 ha, permettant dans un même temps la requalification et la sécurisation de l'entrée de village Ouest.

L'aménagement de la zone artisanale, afin sa qualité globale et son insertion paysagère, devra respecter les dispositions suivantes :

- une marge de recul par rapport à la RD49, matérialisée par une haie à végétation basse,
- l'alignement des façades par rapport à la voirie interne,
- l'implantation des espaces de stockages et de stationnement à l'arrière des bâtiments,
- un principe de clôture identique,
- un principe de panneautage identique pour l'ensemble de la zone artisanale,
- la conservation des espaces boisés autour du secteur économique.

2. LES PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

2.2. Le maillage viaire

La voie principale menant au quartier de l'Eglisonne est l'avenue Paul Emile Victor. Une voie d'accès permettant de desservir l'extension de ce quartier sera créée à partir de cette avenue. Cette voie de desserte sera à sens unique et débutera au niveau du chemin de la Glione et débouchera sur l'actuel parking de l'école.

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

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

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

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

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

2.3. La qualité paysagère et environnementale

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

L'organisation générale du secteur repose sur une trame paysagère assez forte, avec une zone verte tampon importante à prévoir pour limiter les impacts paysagers de l'urbanisation depuis les cônes de vue identifiés (rive gauche de la Nartuby d'Ampus, sentier forestier au Nord de la commune, arrivée à l'Est depuis la route de Châteaudouble).

Toutefois, au-delà de l'obligation légale de débroussaillage qui pourra être portée à 100 mètres. Un aménagement paysager spécifique en lisière des espaces boisés ainsi que sur l'ensemble de la zone devra être réalisé afin de limiter l'exposition au risque feu de forêt.

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

La hauteur maximale (3,50 m à l'égout) des constructions situées sur le secteur d'extension de l'Eglisonne est primordiale pour préserver au mieux la vue sur le plateau habité depuis les cônes de vue cités.

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

La qualité paysagère du secteur passe également par un aménagement séquencé de l'avenue Paul Emile Victor procurant l'impression d'une entrée progressive dans la partie récente du village. D'une séquence très boisée, l'automobiliste, le piéton ou le cycliste passeront par un secteur plus urbanisé mais dissimulé par des alignements d'arbres éparpillés pour arriver dans le cœur du quartier de l'Eglisonne caractérisé par un habitat individuel groupé et des équipements publics.

2. LES PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

2.4. La programmation et les conditions d'urbanisation

Un schéma global a été développé pour l'ensemble du périmètre de l'OAP.

Les opérations à vocation d'habitat ne pourront être programmées qu'une fois que les équipements publics à implanter dans la zone seront réalisés.

L'assainissement

La station d'épuration est suffisamment dimensionnée actuellement pour accueillir environ 1 500 nouveaux habitants sur le village. Néanmoins le réseau d'assainissement n'est pas développé sur l'ensemble de l'enveloppe villageoise. Le secteur de la Glione n'est pas desservi. Il convient donc de prévoir le développement du réseau afin de permettre le développement du village au Nord.

Le phasage en terme d'urbanisation

Le secteur situé au Nord de l'Eglisonne sera urbanisé sous forme d'une ou plusieurs opérations d'ensemble pour assurer l'homogénéité de site. Il bénéficie actuellement de la proximité du réseau d'assainissement et d'eau potable.

Le secteur de la Glione pourra être ouvert à l'urbanisation, qui sera également réalisée sous forme d'une ou plusieurs opérations d'ensemble, dès que la desserte en réseau d'assainissement aura été réalisée. L'ouverture à l'urbanisation nécessitera une modification du document d'urbanisme.

Il est rappelé qu'il est stipulé que pour chaque opération d'ensemble, le pétitionnaire (aménageur public ou privé) aura à sa charge technique et financière la réalisation du réseau de défense incendie, adapté à chaque demande. Il est rappelé que pour les projets de moins de 500m² de surface de plancher (SDP), un poste incendie (PI) de 30m³, sur 2 heures est nécessaires, et que pour les projets entre 500 et 1000 m² de SDP, le débit est porté à 60m³.

3.SCHÉMA DE PRINCIPLE



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
		Principe de zone tampon (gestion risque feu de forêt)	

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°2

Le développement du Hameau de Lentier



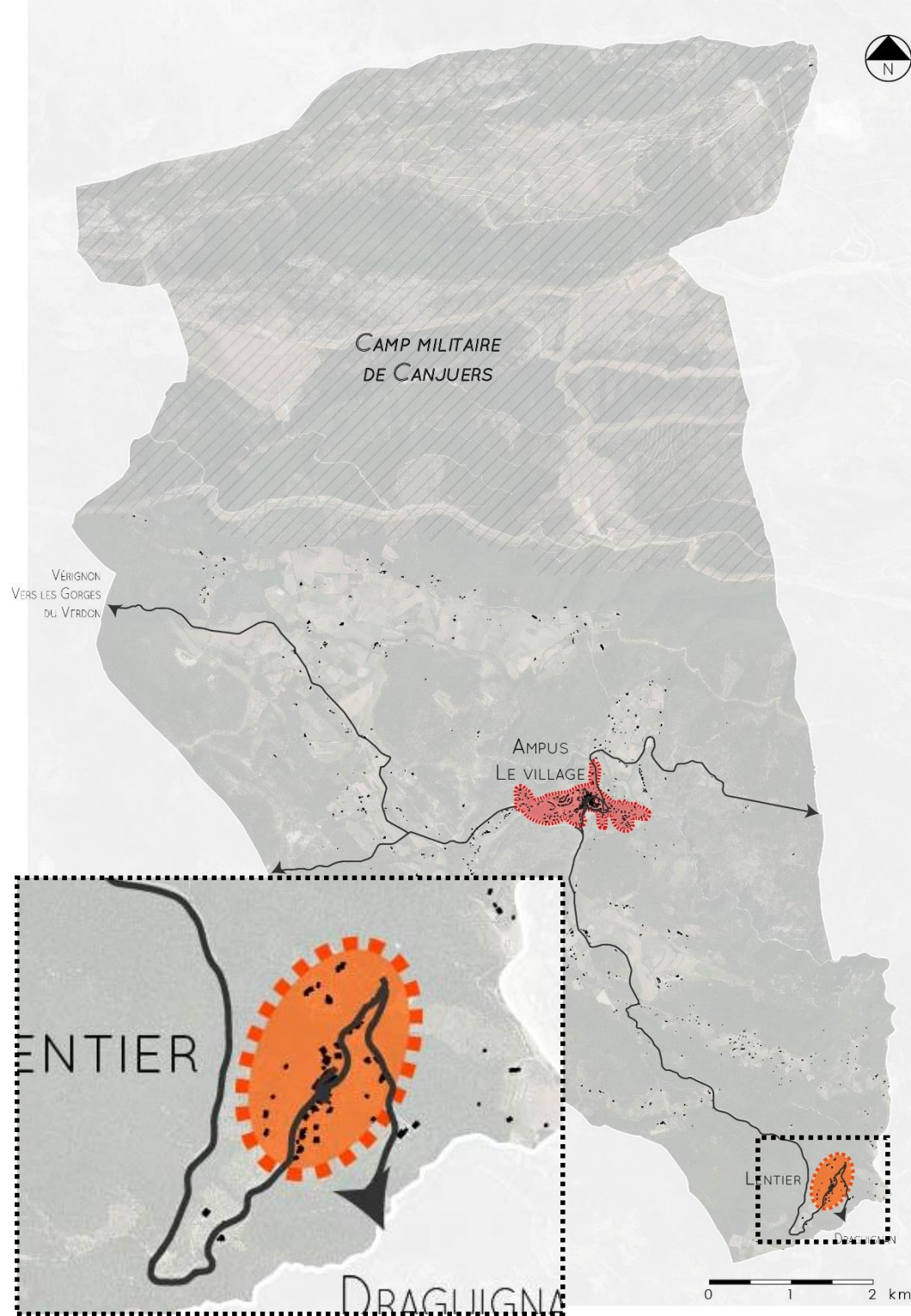
1.CONTEXTE

Le site et ses enjeux

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.

Contraint par la topographie, le hameau s'est implanté à la manière d'un village-rue le long de la route départementale RD49. Les restanques, qui témoignent d'une activité agricole sur le hameau de Lentier, ont permis l'implantation d'habitations sur le hameau et ainsi d'adapter l'urbanisation du site à la pente.



2. LES PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

Les principes d'aménagement tournent autour 2 grandes orientations :

- l'intégration au site avec un principe d'adaptation des aménagements au terrain naturel et l'importance de l'aménagement paysager,
- la préservation du caractère traditionnel du hameau.

Le secteur situé Nord du Hameau de Lentier est classé en zone N. Néanmoins, une réflexion a commencé à être engagée quant à l'urbanisation de ce secteur qui est identifié au Projet d'Aménagement et de Développement Durable. Cette zone pourra être reclassée et ouverte à l'urbanisation lors d'une procédure ultérieure et lorsqu'un projet abouti sera proposé.

2.1. La composition urbaine et paysagère

Le hameau de Lentier est un secteur résidentiel d'une soixantaine de constructions situé au Sud de la commune d'Ampus, à proximité de la limite communale avec Draguignan. Sa situation géographique lui confère un attrait majeur en terme d'urbanisation et de renforcement de l'habitat.

Afin d'assurer une trame urbaine cohérente, le développement urbain du hameau devra respecter des dispositions en terme d'implantation du bâti et de hauteur des bâtiments.

L'implantation du bâti se fera selon les principes suivants sur les extensions Est et Ouest et lorsque le terrain le permet :

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

2.2. La densité urbaine

L'extension du hameau de Lentier représente environ 6ha brut soit 4,5 ha. En appliquant une densité de 10 logements/ha, cela représente un potentiel de 45 logements.

2.3. Le maillage viaire

La voie principale menant traversant le hameau est la route de Draguignan (RD49). Une voie d'accès permettant de desservir les extensions Est et Ouest du hameau sera créée à de part et d'autre de route départementale.

Le parking existant sur le Haut Lentier pourra faire l'objet d'une extension. Ce parking pourra répondre à une double vocation :

- répondre à la problématique du stationnement et de la circulation dans le hameau,
- permettre de mettre en place une offre de covoiturage sur le hameau, à l'instar du village d'Ampus.

2.4. La qualité paysagère et environnementale

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

L'urbanisation du secteur devra respecter le terrain naturel, avec la conservation des restanques, adaptées à la topographie du site et témoignant du patrimoine agricole de la commune. Les restanques situées au Sud du Hameau (Haut Lentier) sont aujourd'hui occupées par des oliviers participant à la qualité paysagère du site.

La hauteur maximale (3,50 m à l'égout) des constructions situé sur le secteur d'extension Est est primordiale pour préserver au mieux la vue sur Draguignan pour les constructions situées en amont.

2. LES PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

2.5. La programmation et les conditions d'urbanisation

L'assainissement

La station d'épuration est suffisamment dimensionnée actuellement pour accueillir encore 245 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. Il convient donc de prévoir le développement du réseau afin de permettre le développement de cette partie du hameau.

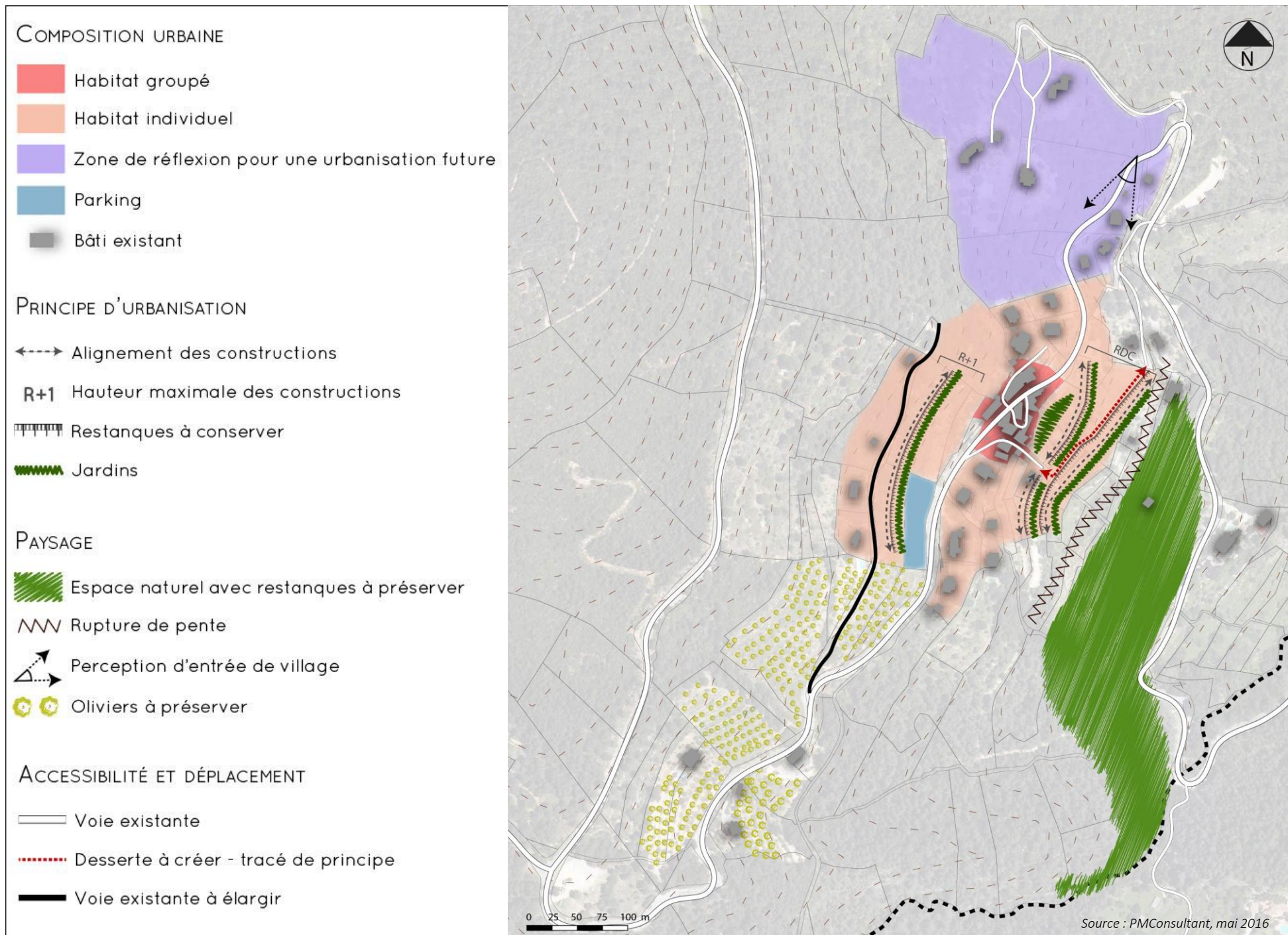
Les principes d'urbanisation

Le secteur Ouest sera développé sous la forme d'opérations d'ensemble.

Le hameau se développera à l'Est, en aval. L'extension du hameau à l'Est nécessite la desserte en voirie du secteur afin de permettre l'accès aux futures constructions. Le développement de ce site pourra se faire sous forme d'opérations individuelles.

Enfin, les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement devront avoir une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans la zone. Dans l'attente des réseaux, l'assainissement individuel y est autorisé sous réserve d'être en accord avec les principes du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

3.SCHÉMA DE PRINCIPE



ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°3

Le confortement des 3 hameaux



1.CONTEXTE

Conserver l'identité des hameaux

Une des orientations forte de la collectivité visant à préserver le patrimoine historique de la commune, conduit à mettre en valeur trois hameaux principaux, composés de moins d'une dizaine d'habitations chacun.

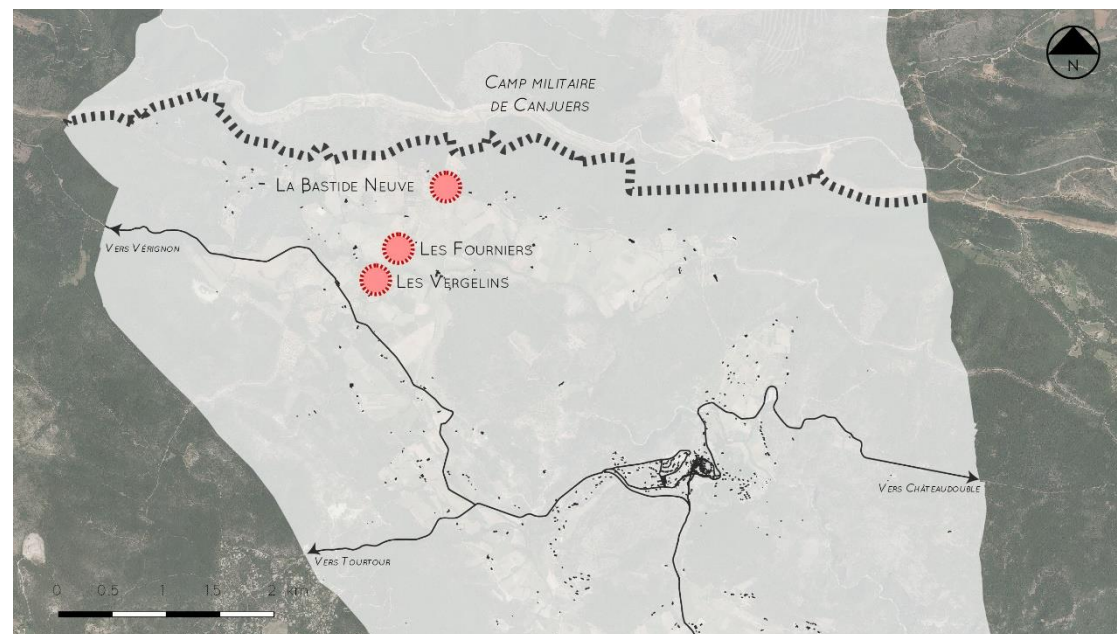
Sur le territoire d'Ampus, les hameaux représentent les établissements anciens et indépendants du chef lieu de la commune. Ils expriment une identité rurale forte par des édifices dont la vocation a été essentiellement liée à l'exploitation agricole de leur terroir et à la vie quotidienne de leurs habitants.

Témoins du passé rural et de l'histoire de la commune, ces hameaux se distinguent dans le paysage agricole par leur caractère commun. Les hameaux des Fourniers et de la Bastide Neuve sont organisés autour d'un « patecq ». Il s'agit d'un dernier exemple rare de propriété collective mettant en évidence la nécessaire organisation du travail au sein de la communauté des habitants du hameau.

Le bâti présente une architecture traditionnelle provençale : il 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.

Les constructions historiques ont été complétées par quelques constructions récentes, notamment dans les hameaux de la Bastide Neuve et des Fourniers. L'architecture de ces constructions n'est pas toujours en harmonie avec l'architecture traditionnelle des hameaux.

Les trois hameaux identifiés se situent globalement dans le Nord de la commune. Les hameaux Les Vergelins, Les Fourniers et la Bastide Neuve se situent entre la RD 49 et la limite avec le camp militaire de Canjuers.



Les enjeux concernant ces hameaux sont :

- de poursuivre leur développement suivant leur organisation d'origine dans le respect de la trame viaire
- de prévoir un confortement de l'habitat en rapport avec leur taille d'origine
- de préserver l'architecture du bâti

2.La Bastide Neuve

Contexte



2.La Bastide Neuve

Le hameau de la Bastide Neuve est constitué d'un ensemble de 6 à 7 constructions, se regroupant dans ensemble architectural hétéroclite entre constructions typiques des hameaux provençaux et constructions récentes.

Le bâti s'organise autour d'un patecq, qui constitue la seule survivance, en Provence, d'un passé rural aujourd'hui révolu, dernier exemple rare de « propriété collective » en évidence le rapport ayant existé entre le regroupement de cultivateurs et la façon dont ils géraient leurs cultures.

Une grande maison individuelle de type néo-provençal a été construite à proximité immédiate du hameau mais sans continuité bâtie.

L'objectif est de revaloriser le hameau par 2 actions :

- 1. La création de l'entrée du hameau et d'un espace public central**
- 2. Le confortement du hameau par quelques constructions complémentaires qui pourraient se faire dans le prolongement d'une maison existante.**

Les constructions devront être édifiées en pierres apparentes suivant le style architectural du hameau, avec des toitures à deux pans.




Les constructions pourront être édifiées en R+1 (hauteur absolue du sol à l'égout du toit de 7m).

2.La Bastide Neuve

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



3. Les Fourniers

Contexte



3. Les Fourniers

Le hameau des Fourniers est constitué d'un ensemble de 6 à 7 constructions, se regroupant dans ensemble architectural provençal traditionnel, avec des constructions pour la plupart en plain-pied avec une bâtisse en R+2.

Le bâti s'organise autour d'un patecq, à l'instar du hameau de la Bastide Neuve.

L'entrée dans le hameau est progressive, ceci étant dû à la voie d'accès en courbe.

L'objectif est de conforter le hameau en permettant la construction de 5 à 6 nouvelles constructions dans la continuité du bâti existant.

Les constructions devront être édifiées en pierres apparentes suivant le style architectural du hameau, avec des toitures à deux pans.







Les constructions à l'Ouest, devront être réalisées en simple rez-de-chaussée ((hauteur absolue du sol à l'égout du toit de 3,5 m), dans la continuité de la construction existante. À l'Est, les constructions pourront être édifiées en R+1 (hauteur absolue du sol à l'égout du toit de 7m).

L'enjeu du confortement de ce hameau est de rester dans une enveloppe délimitée par des espaces boisés marquant la séparation entre l'espace cultivé et l'espace de vie.




Le parking en entrée du hameau, au Nord, devra être conservé. Cela pourra permettre de limiter l'utilisation de l'axe de desserte du hameau qui se termine en impasse

3. Les Fourniers

COMPOSITION URBAINE

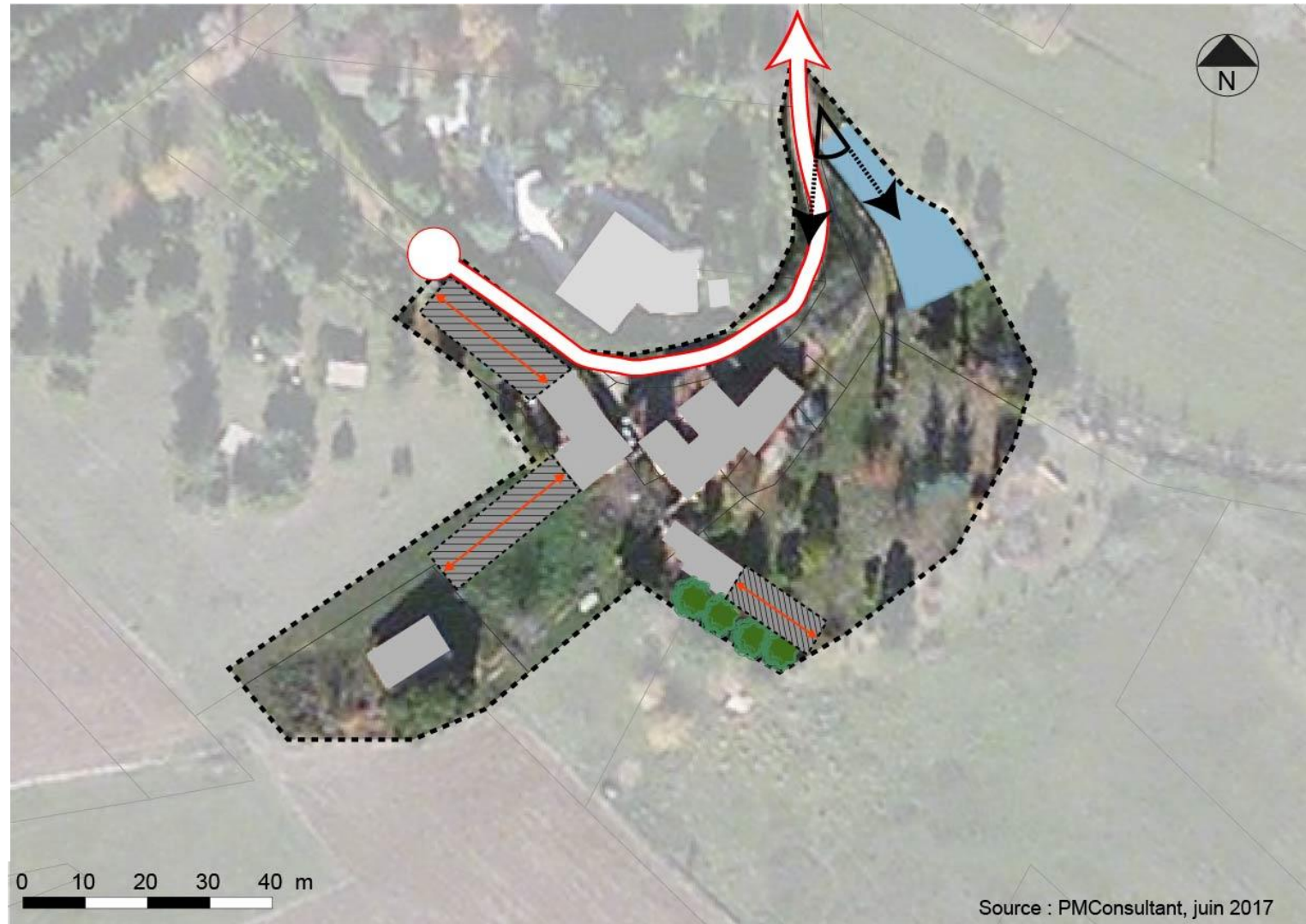
-  Bâti existant
-  Secteur d'extension
-  Alignement des constructions
-  Espace public commun à créer
-  Jardins
-  Espace de stationnement

PAYSAGE

-  Espaces boisés à préserver
-  Espace agricole
-  Perception d'entrée dans le hameau

ACCESSIBILITÉ ET DÉPLACEMENT

-  Accès principal au hameau



4. Les Vergelins

Contexte



4. Les Vergelins

Le hameau des Vergelins est constitué d'un ensemble de 4 constructions, alignées le long de la route départementale RD49, à l'Est, et 1 construction à l'Ouest de la RD49.

Les constructions se caractérisent pas un style architectural typique des hameaux provençaux, avec des volumes simples en R+1 à R+2. Il n'y a pas d'organisation autour d'un pateracq, les jardins sont privés et situés à l'arrière des constructions par rapport à la voirie. Les jardins délimitent l'espace de vie et l'espace d'exploitation.

L'objectif recherché pour le hameau est de permettre son extension mesurée dans la continuité du bâti existant, le long de la RD49 à l'Est et perpendiculairement à la route à l'Ouest.

Il s'agira d'accentuer le front bâti du hameau en permettant la réalisation d'1 à 2 constructions au maximum. Ces constructions devront être édifiées en pierres apparentes suivant le style architectural du hameau, avec des toitures à deux pans dont l'axe du faitage sera orienté plus ou moins perpendiculairement à la RD49.




Les constructions pourront être édifiées en R+1 (hauteur absolue du sol à l'égout du toit de 7 m).

4. Les Vergelins

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



ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°4

L'extension du Sud-est du village



1.CONTEXTE

Le site

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 :

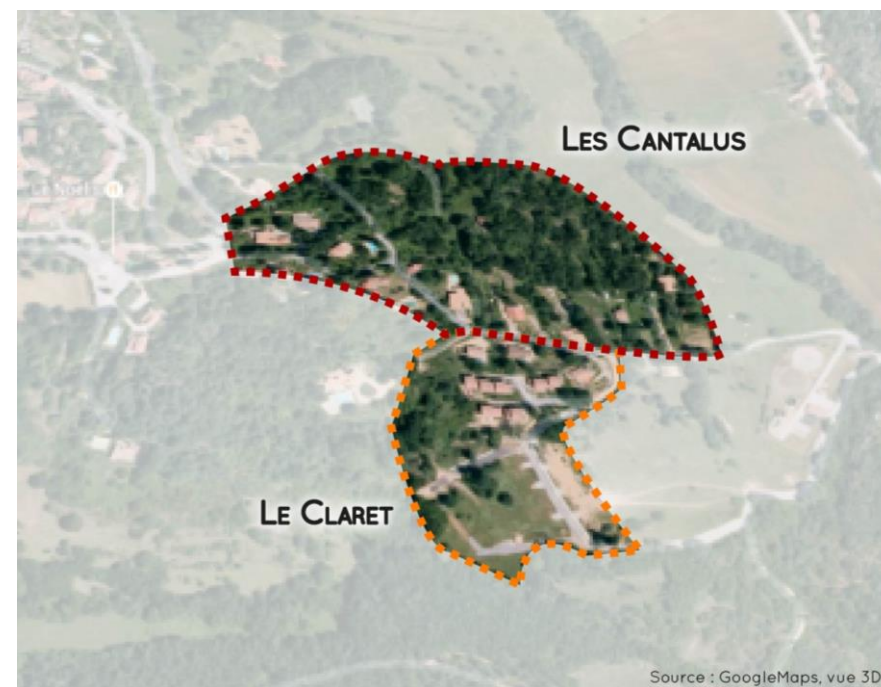
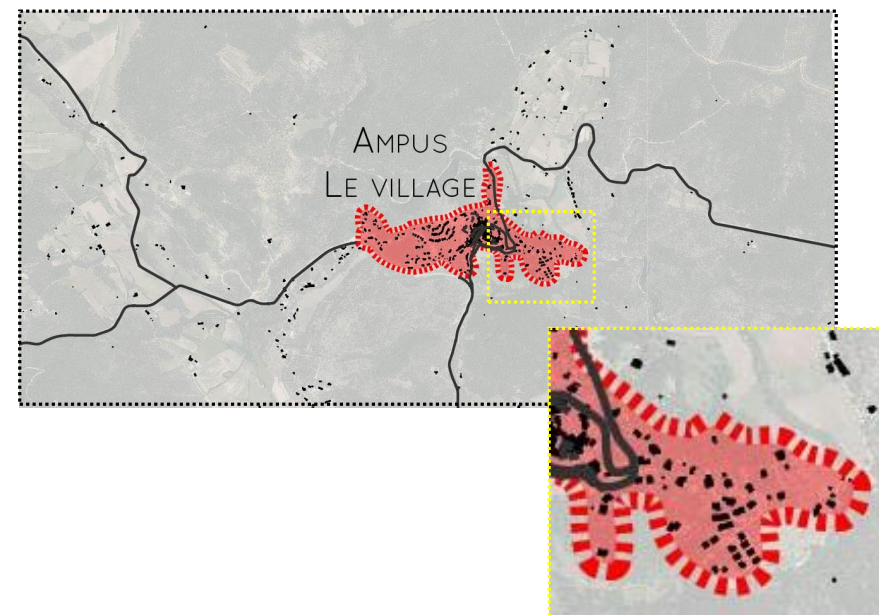
- au Sud du site, le Claret. Il s'agit d'une extension résidentielle récente du village. Ce secteur est identifié en zone UC au PLU.
- au Nord du site, Les Cantalus. Il s'agit d'une zone d'extension sur le versant Est de la colline des « Cantalus ». Quelques habitations sont déjà existantes sur ce versant.
- entre ces deux secteurs, un habitat individuel pur s'est développé, il s'agira de densifier ce secteur.

Les principaux enjeux

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

Plusieurs objectifs sont ainsi poursuivis :

- *Développer et densifier les secteurs d'habitat* : un des enjeux consiste en la création d'une offre diversifiée, avec une densité intermédiaire, correspondant à celle des extensions récentes.
- *Prendre en compte l'environnement et le cadre paysager* : le secteur d'extension est en prise direct avec des espaces boisés et agricoles, il convient de les intégrer au mieux dans le projet par des délimitations claires de l'urbanisation, le maintien de certains espaces en zone naturelle ou agricole. L'enjeu est également de préserver les cônes de vue depuis la route de Châteaudouble donnant sur les Cantalus, et depuis l'entrée de ville Sud donnant sur le Claret.
- *Donner une lisibilité au quartier pour attirer une nouvelle population et préserver la forme urbaine* : soigner les aménagements, créer des liens entre les différentes parties du Sud-est du village et faciliter les déplacements des piétons.



2. LES PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

Les principes d'aménagement tournent autour 2 grandes orientations :

- l'intégration au site avec un principe d'adaptation des aménagements au terrain naturel et l'importance de l'aménagement paysager,
- une extension au Sud-Est du village, en continuité avec les quartiers du Claret et des Cantalus et leur trame bâtie respective.

2.1. La composition urbaine et les principes d'urbanisation

Le quartier du Claret est un secteur résidentiel situé en périphérie Sud-est du noyau historique. Il est essentiellement composé d'habitat individuel. Le secteur d'extension représente 1,7 ha. Sa partie basse est relativement plate, en revanche sa partie haute se caractérise par une pente plus prononcée.

Le quartier des Cantalus, situé au Nord du Claret est un secteur résidentiel composé d'habitat individuel pur. Il se caractérise par un espace non urbanisé de 0,7 ha en limite des espaces agricoles, sur le versant Est d'une colline. Cet espace est identifié comme extension du village.

Ces deux quartiers se situent à proximité et en contrebas du noyau villageois. Il se situent également à proximité d'équipements de loisirs de la commune, et constituent des secteurs d'urbanisation à conforter.

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

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

- sur le secteur du Claret : l'alignement des constructions se fera les courbes de niveau, afin de s'adapter à la topographie du site, dans un axe Est-Ouest, selon le même principe d'orientation des constructions existantes au Claret.
- sur le secteur des Cantalus : l'alignement des constructions se fera selon les courbes de niveau, afin de s'adapter à la topographie du site, dans un axe Nord-Sud.

La hauteur des constructions sera réglementée de la façon suivante :

- sur le secteur du Claret : les constructions ne devront excéder 7m de haut (hauteur à l'égout).
- sur le secteur des Cantalus : les constructions ne devront pas excéder 3,50m de haut (hauteur à l'égout). Le secteur étant situé sur la versant Est d'une colline visible depuis la route départementale RD51 (route de Châteaudouble), l'enjeu est de préserver le cadre paysager.

Compte tenu de la présence d'un cours d'eau au Sud de la zone, les constructions devront être implantées avec une marge de recul d'un minimum de 10 mètres par rapport à l'axe du cours d'eau.

2.2. La densité urbaine

L'extension Sud-Est du village représente environ 2,4 ha brut soit 1,8 ha cessible. En appliquant une densité de 15 logements/ha, cela représente un potentiel de 27 logements. Le secteur de densification présente actuellement une densité de 8 logements/ha.

2.3. Le maillage viaire

L'accès au Claret se fait soit par les Cantalus, soit par le quartier le Fer situé à l'Ouest de la Nartuby. Le Claret est équipé par un réseau de desserte qui se caractérise par une absence de bouclage interne. Les voies se terminant en impasse seront complétées par la réalisation d'une aire de retournement. Compte-tenu de la topographie et de l'augmentation du phénomène de ruissellement des eaux de pluies dû à l'artificialisation des sols, un bouclage de ces voies n'apparaît pas adaptée.

Afin de desservir le secteur d'extension des Cantalus, une voie devra être créée. Elle se raccordera au réseau de voirie existant, depuis le parking du club de tennis jusqu'à la partie basse des Cantalus, à l'Est.

Un maillage piéton sera aménagé sur l'ensemble du secteur de l'OAP, afin de faciliter le déplacement des piétons et l'accès au village, notamment depuis le Claret.

Une promenade sera créée le long du cours d'eau (intermittent) qui s'écoule depuis la Nartuby d'Ampus vers l'Ouest. Cet itinéraire permettra de relier le Claret au village, par le Sud, en offrant des points de vue remarquable sur le village perché et son socle paysager. L'itinéraire aboutira sur le parking du boulodrome. Ce cheminement doux aura à la fois une vocation de liaison piétonne pour les locaux mais également d'itinéraire de découverte du village pour les touristes.

2.4. La qualité paysagère et environnementale

L'aménagement du Claret et des Cantalus présente un enjeu fort en terme de qualité du cadre de vie et de l'insertion dans le cadre paysager.

L'organisation générale du secteur repose sur une trame paysagère assez forte, avec l'importance de la préservation des espaces boisés afin de limiter les impacts visuels et paysagers de l'urbanisation depuis les cônes de vue identifiés (entrée de ville Sud, route de Châteaudouble à l'Est).

2. LES PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

L'espace vert situé à l'Ouest du Claret est un secteur très sensible. Il constitue le socle paysager du village d'Ampus, depuis l'entrée de village Sud. L'aménagement du quartier ne devra pas porter atteinte à ce socle. Ainsi une zone boisée devra être préservée en limite Ouest du secteur d'extension du Claret.

La hauteur maximale (3,50 m à l'égout) des constructions situés sur le secteur d'extension des Cantalus est primordiale pour préserver au mieux la vue depuis la route de Châteaudouble.

2.5. La programmation et les conditions d'urbanisation

Un schéma global a été développé pour l'ensemble du périmètre de l'OAP. Cette opération d'aménagement se déroulera au minimum sur une durée de 10 ans.

L'assainissement

La station d'épuration est suffisamment dimensionnée actuellement pour accueillir environ 800 nouveaux habitants sur le village. Le site est globalement desservi par trois antennes. Des antennes secondaires devront être tirées.

Le phasage en terme d'urbanisation

Le développement du secteur d'extension des Cantalus (zone 1AUa) devra se faire par le biais d'opérations d'ensemble afin de garantir l'homogénéité de la trame urbaine.





Par ailleurs, l'urbanisation des secteurs d'extension sera possible dès lors que les voies de desserte auront été réalisées.

Le secteur situé entre l'extension des Cantalus et l'extension du Claret (zone UC et 1AUg) pourra faire l'objet d'une densification par le biais d'initiatives individuelles.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AUg sera conditionnée par la réalisation de la voirie permettant le désenclavement des terrains concernés.

3.SCHÉMA DE PRINCIPE

COMPOSITION URBAINE

-  Secteur de densification
-  Secteur d'extension
-  Secteur inconstructible (Station d'épuration)
-  Bâti existant





PRINCIPE D'URBANISATION

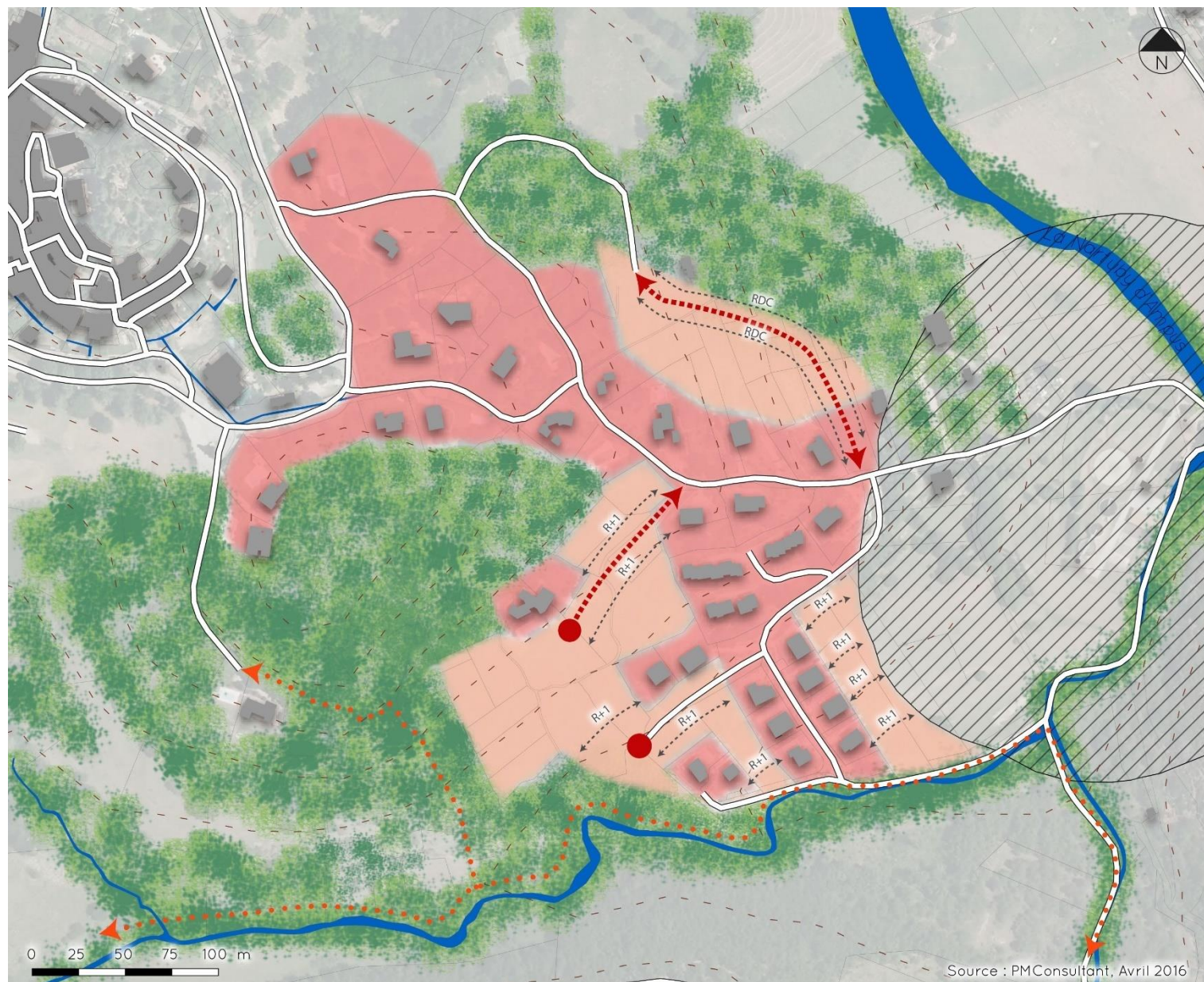
-  Alignement des constructions
- R+1** Hauteur maximale des constructions

PAYSAGE

-  Espaces boisés à préserver
-  Cours d'eau et ripisylves à préserver

ACCESSIBILITÉ ET DÉPLACEMENT

-  Voie existante
-  Voie secondaire - tracé de principe
-  Voie de desserte avec aire de retournement
-  Cheminement doux à créer



ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°5

Fonctionnement urbain du village



1.CONTEXTE

Le site

Le site de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation est le village d'Ampus et son environnement proche (les gorges de la Nartuby d'Ampus, le Val Claret, etc.)

Ampus est un village typique de l'époque médiévale qui, dans un premier temps, s'est développé autour de son château, dont il ne reste que des vestiges aujourd'hui, perché sur sa butte. Le village possède un caractère pittoresque qui constitue un atout pour l'attrait touristique.

Par ailleurs le village et ses abords constituent un cadre de vie mais également un cadre paysager, notamment le village perché, à valoriser.

Les principaux enjeux

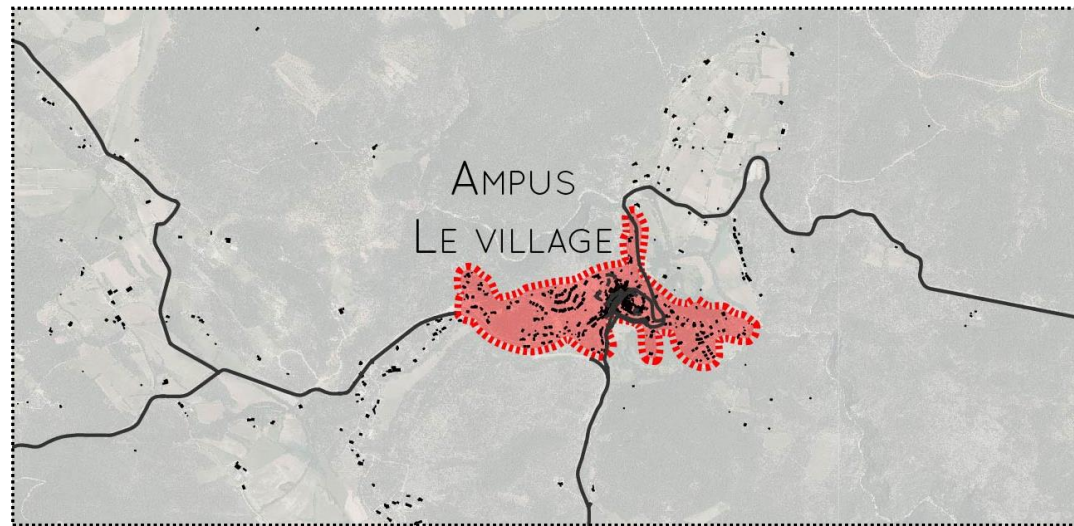
Un double objectif est poursuivi par le biais de cette OAP :

- *Améliorer la cadre de vie des Ampusiens dans le village.*
- *Développer l'offre touristique autour du village*

L'OAP « Fonctionnement urbain du village » est ainsi transversale. 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.

Les thématiques abordées et les secteurs impactés :

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



Source : Serge Lagrave

2. LES PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

2.1. Accessibilité et déplacements

Les deux principaux flux de déplacements identifiés sur la commune sont :

1. Flux résidentiels (domicile/travail, flux internes)
2. Flux touristiques (en lien avec l'offre touristique d'Ampus et du grand territoire – CAD et PNR du Verdon à proximité)

Le village fera l'objet d'aménagements et d'adaptations pour rendre accessible certains secteurs, sécuriser et mutualiser des accès.

L'objectif est de compléter l'offre actuelle, par plusieurs aménagements :

- des cheminements s'appuyant sur des itinéraires d'antan ou existant par la pratique
 - *La promenade des Gorges de la Nartuby*
 - *La promenade du Val Claret (via le chemin de Malvoisin, débutant en face du Noelis)*

L'ensemble des cheminements (existants et à créer) aura une double vocation. Ils seront à la fois dédiés aux Ampusiens mais également aux touristes pour découvrir le village et des alentours avec des points de vue remarquables, en créant des circuits bouclés

- Préserver les restanques situées le long du Canal de Fontigon afin d'offrir un espace de promenade entre le village et les extensions récentes

- une aire d'accueil de camping car, au pied du village perché, à côté du boulodrome. Cet aménagement permettra de compléter l'offre en stationnement et de ce fait compléter l'offre touristique de la commune.

- une aire de covoiturage sur le camping de l'école, permettant la mutualisation des flux depuis le lieu de résidence vers les lieux de travail.



2.1.1.SCHÉMA DE PRINCIPE – Les aménagements du village








COMPOSITION PAYSAGÈRE

-  Espace public à valoriser ou requalifier
-  Espace vert «tampon»
-  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 Clémenceau 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 Nartuby d'Ampus
-  Chemin de l'eau (existant)
-  Chemin de Croix (existant)
-  Aire de covoiturage
-  Parking Camping-Car



Source : PMCONSULTANT, JUILLET 2016

2. LES PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

2.2. La requalification et valorisation des entrées de village

La requalification et valorisation concerne deux des entrées de village d'Ampus :

- l'entrée de village Ouest
- l'entrée de village Sud

La requalification de ces entrées réponds à un triple enjeu :

1. la sécurisation de l'entrée dans le village au Sud et à l'Ouest depuis la route départementale RD49;
2. l'identification de l'entrée de village depuis l'Ouest, en provenance de Tourtour ou Vérignon;
3. la valorisation paysagère et urbaine des entrées de village.

L'entrée de ville Est sera indirectement requalifiée par l'aménagement des abords du boulevard Georges Clémenceau, présentés ci-après.

L'entrée de ville Ouest :

La requalification de l'entrée de ville Ouest est nécessaire, d'une part pour sécuriser les flux de circulation venant de la RD49 et du quartier de la Glione. D'autre part, cette requalification permettra de valoriser l'entrée de ville et d'anticiper, sur le long terme, la réalisation d'une petite zone artisanale.

L'aménagement de l'entrée se fera en concertation avec le Conseil Départemental du Var, puisque l'entrée est au carrefour de la RD49 et de la RD2051.

Par ailleurs, l'entrée dans le village d'Ampus depuis ce secteur étant progressive, en empruntant la RD2051, cette dernière sera restaurée par le biais d'une réfection (enterrement des réseaux électriques et téléphoniques dans la mesure du possible).

Un premier schéma de requalification de l'entrée de ville a été proposée par le Conseil Départemental du Var (cf. p35).

Un terre-plein végétalisé sera réalisé à l'Ouest de l'entrée de ville. Cela permettra de rétrécir l'entrée de village qui est actuellement surdimensionnée. Les voies d'accès et de sortie seront séparées par un terre-plein central.

L'entrée de ville Sud :

Secteur stratégique de la commune offrant une vue sur le village perché en arrivant depuis Draguignan, cette entrée nécessite néanmoins un travail de requalification et valorisation paysagère et surtout de sécurisation puisqu'il est en prise directe de la route départementale RD49, dans une courbe.

L'objectif est de permettre la réduction de la vitesse des flux automobiles à l'entrée du village.

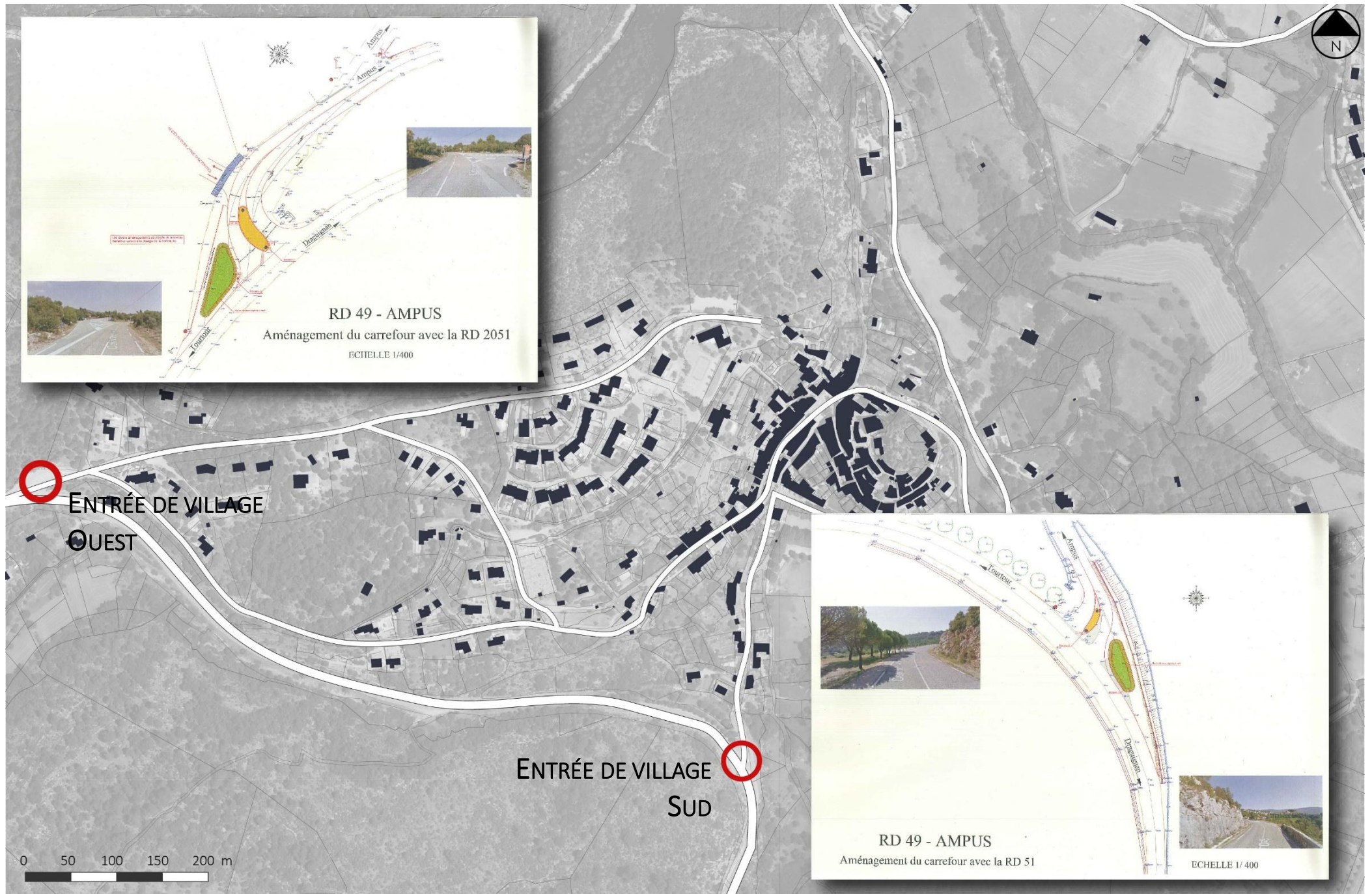
L'aménagement de l'entrée se fera en concertation avec le Conseil Départemental du Var qui a déjà proposé un premier schéma d'aménagement de l'entrée de village Sud d'Ampus.

Un terre plein végétalisé sera réalisé sur la droite (arrivée depuis Draguignan), permettant ainsi de casser la vitesse des automobilistes souhaitant se rendre à Ampus. Un terre-plein central permettra de matérialiser davantage les sens de circulation.

2.2.1. SCHÉMA DE PRINCIPE – Les entrées de ville



2.2.2.SCHÉMA DE PRINCIPE – Les entrées de ville



2. LES PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

2.3. L'aménagement des abords du boulevards Georges Clémenceau

Le boulevard Georges Clémenceau et ses abords sont un secteur stratégique d'Ampus. Situés au pied du village perché, l'objectif est de traiter ses espaces en conservant le cadre paysager.

Le traitement de ce secteur permettra la valorisation paysagère de l'entrée de ville Est qui apportera une plus-value au village mais également aux commerces situés à proximité.

Plusieurs aménagements devront être réalisés :

- Le traitement des abords du boulevard Georges Clémenceau (route départementale RD2149). Cet aménagement permettra d'une part de différencier les espaces dédiés à la circulation et les espaces dédiés aux piétons ou bien aux terrasses de restaurants situés en face du parking du boulodrome. D'autre part, l'aménagement des abords permettra de créer un cheminement piéton reliant le boulodrome et son parking au parking situé au croisement du boulevard Georges Clémenceau et du chemin de Malvoisin.
- l'optimisation du stationnement par la matérialisation des places sur le parking du boulodrome et le parking situé au croisement du boulevard Georges Clémenceau et du chemin de Malvoisin.
- la préservation des espaces verts (haies et arbres) afin de préserver le cadre paysager du pied du village.
- la conservation de la barrière en bois sur le parking du boulodrome et l'implantation d'une seconde sur le boulodrome afin de matérialiser la séparation entre les espaces de stationnement et les espaces de jeux et loisirs.



Une étude préalable à la réalisation de l'aire de stationnement des camping-cars devra être réalisée (accès, réseaux, etc.)

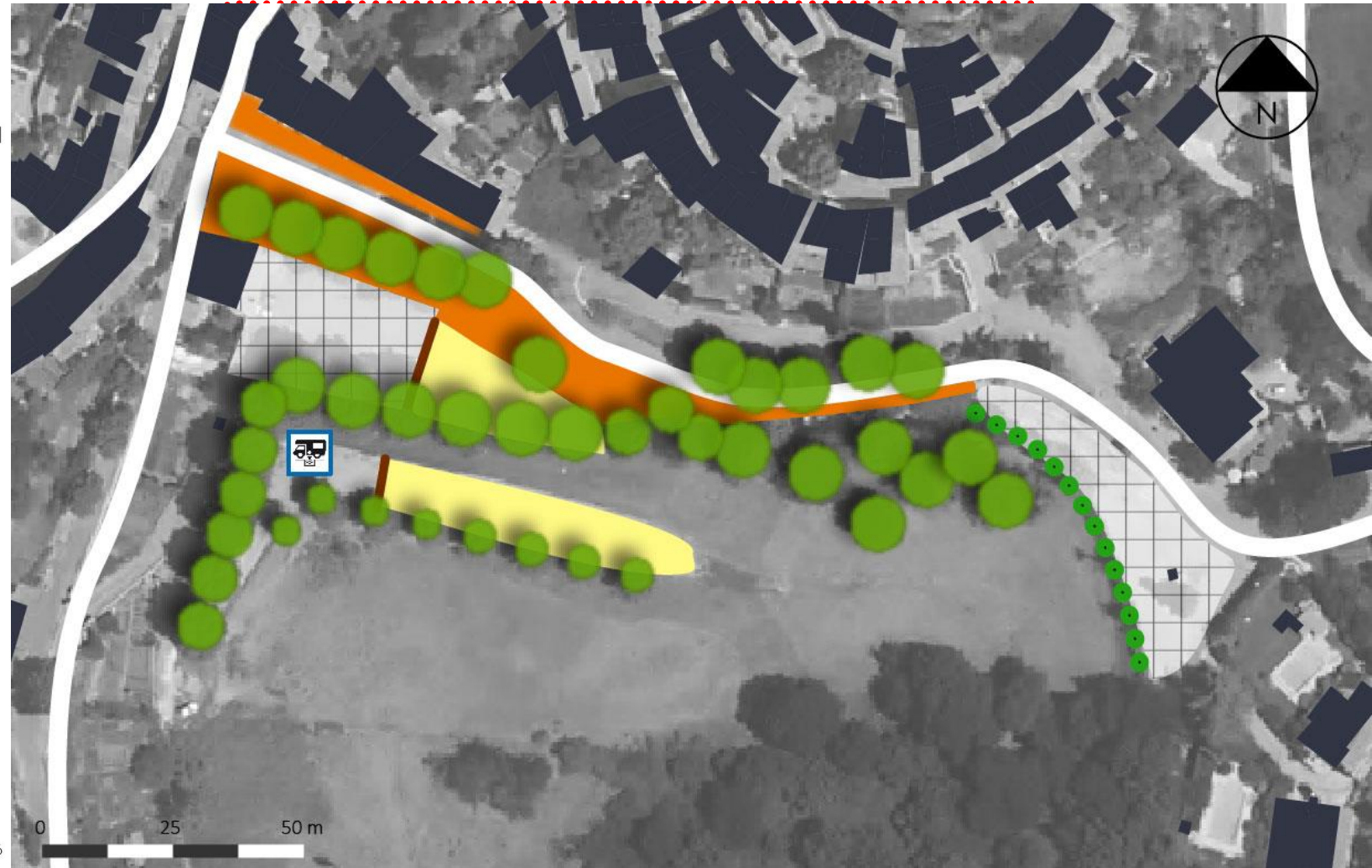
2.3.1. SCHÉMA DE PRINCIPE – L'aménagement des abords du boulevard Georges Clémenceau

COMPOSITION URBAINE

-  Stationnements à matérialiser
-  Espace public : abords du boulevard Georges Clémenceau à traiter (cheminements, terrasses,...)
-  Boulodrome
-  Bâti existant
-  Parking Camping-Car à réaliser
-  Barrière en bois

COMPOSITION PAYSAGÈRE

-  Arbres à préserver
-  Haie végétale à conserver



SOURCE : PMCONSULTANT, JUILLET 2016

PRÉAMBULE DE L'OAP N°6



CONTEXTE

Objectifs de l'OAP

Le but de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) est de permettre, dans l'enveloppe urbaine existante, de construire, de façon limitée et encadrée, quelques maisons d'habitation 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.

Les principaux enjeux

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 prise en compte de 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».

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

- Les dispositions de l'article L. 122-5 ne s'appliquent pas lorsque le schéma de cohérence territoriale ou le plan local d'urbanisme comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, qu'une urbanisation qui n'est pas située en continuité de l'urbanisation existante est compatible avec le respect des objectifs de protection des terres agricoles, pastorales et forestières et avec la préservation des paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel prévus aux articles L. 122-9 et L. 122-10 ainsi qu'avec la protection contre les risques naturels. L'étude est soumise à l'avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. Le plan local d'urbanisme ou la carte communale délimite alors les zones à urbaniser dans le respect des conclusions de cette étude.
- En l'absence d'une telle étude, le plan local d'urbanisme ou la carte communale peut délimiter des hameaux et des groupes d'habitations nouveaux intégrés à l'environnement ou, à titre exceptionnel après accord de la chambre d'agriculture et de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites, des zones d'urbanisation future de taille et de capacité d'accueil limitées, si le respect des dispositions prévues aux articles L. 122-9 et L. 122-10 ou la protection contre les risques naturels imposent une urbanisation qui n'est pas située en continuité de l'urbanisation existante.



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 existante de façon adaptée, en limitant les potentialités de constructions nouvelles.

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°6

La Combe de Magne – La Grange Rimade



1.CONTEXTE

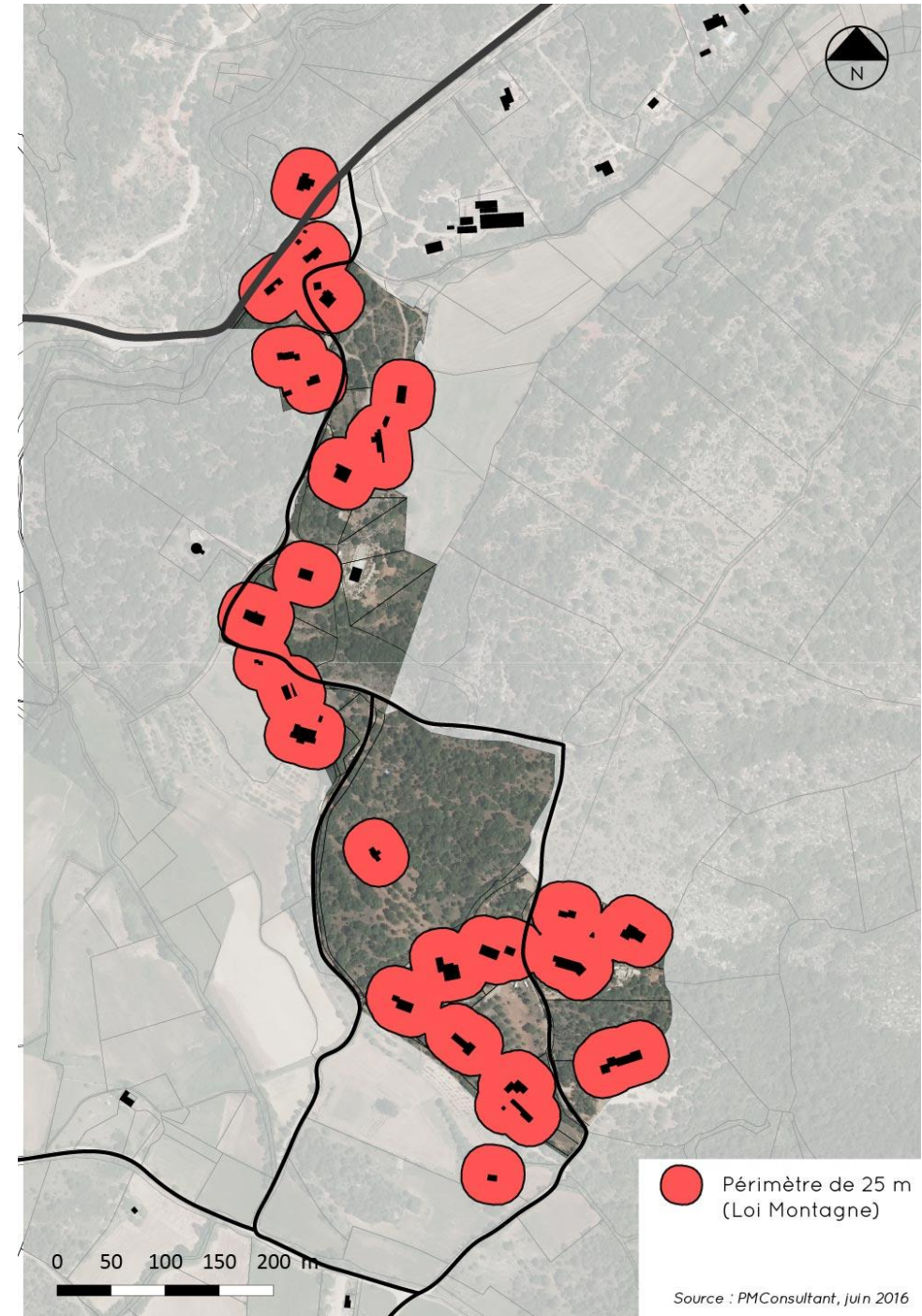
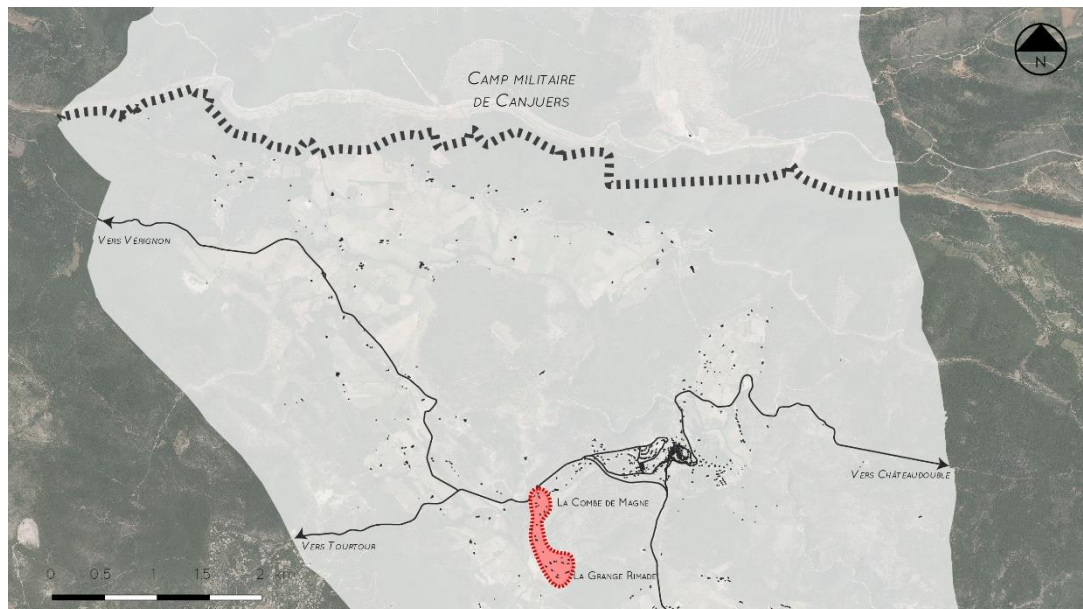
Localisation du secteur d'habitation de la Combe de Magne – La Barrière – La Grange Rimade

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.



2. UN SECTEUR À DENSIFIER

Une ancienne zone NB en partie urbanisée

Le secteur de la Combe de Magne-Grange Rimade s'est urbanisé de façon progressive dans le cadre du POS, par un zonage spécifique permettant en zone naturelle la constructions d'habitations dans des conditions de tailles de parcelles.

Cette zone NB représentait 13,7 hectares au POS. 19 constructions sont aujourd'hui présentes sur la zone. Les parcelles bâties représentent 9,6 hectare soit 70 % de la superficie de l'ancienne zone NB.

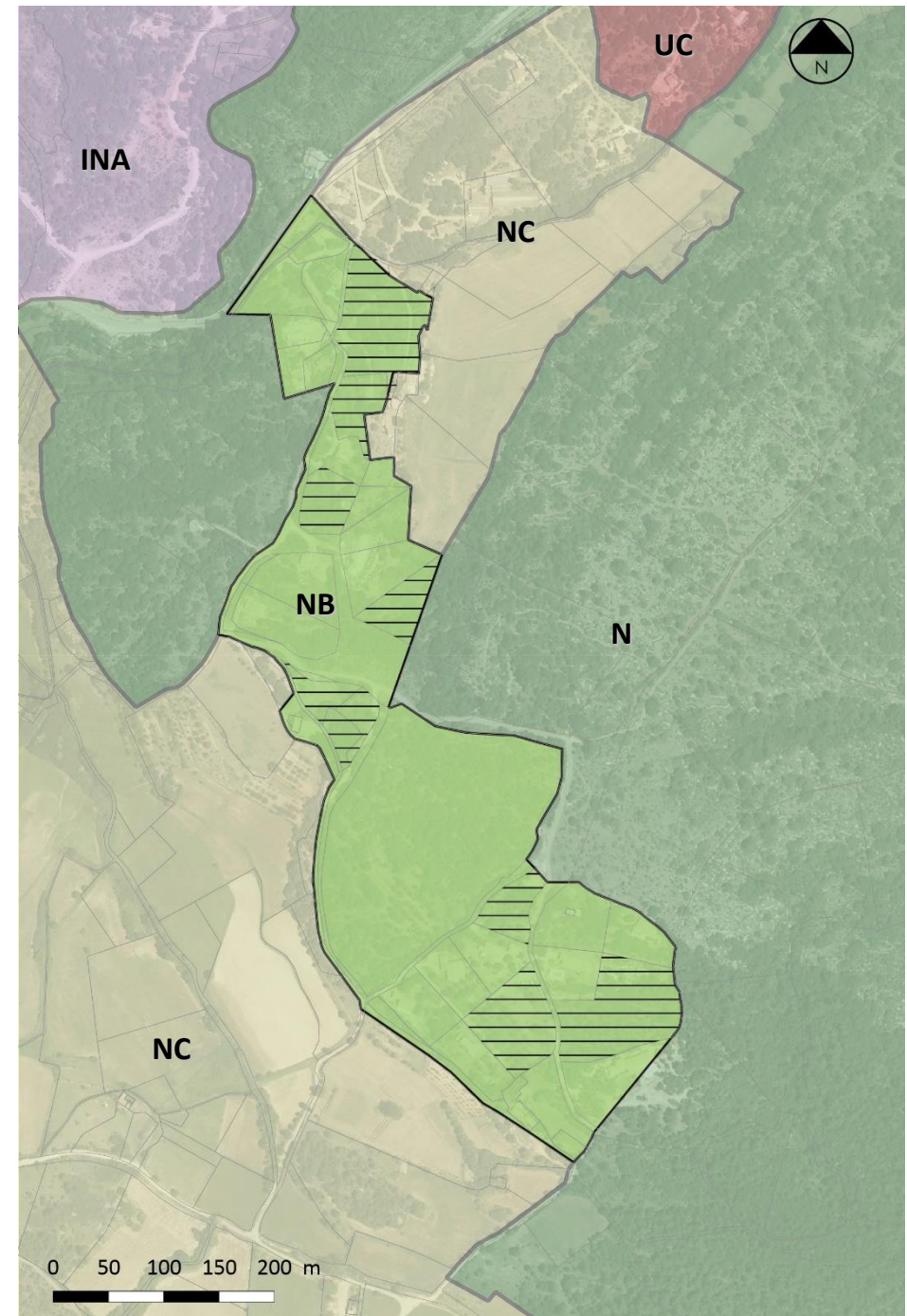
Seules 13 parcelles ne sont pas construites. Ces parcelles non bâties se situent à l'intérieur de l'enveloppe urbaine existante, et représentent un peu plus d'un quart de la superficie de l'ancienne zone NB.

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 comprises entre 30 et 50 mètres.

Le nombre de constructions nouvelles sera limité (5 constructions), et leur positionnement sera 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.

EXTRAIT DU POS APPROUVÉ



3. TYPOLOGIE DE L'HABITAT EXISTANT

Les constructions situées sur le secteur de la Combe de Magne et de la Grange Rimade sont majoritairement de type provençale. Il s'agit pour certaines d'anciennes bâtisses restaurées, en pierres apparentes

Ces constructions sont de tailles variables (75 à 215 m²) et varient entre le simple rez-de-chaussée et le R+1.

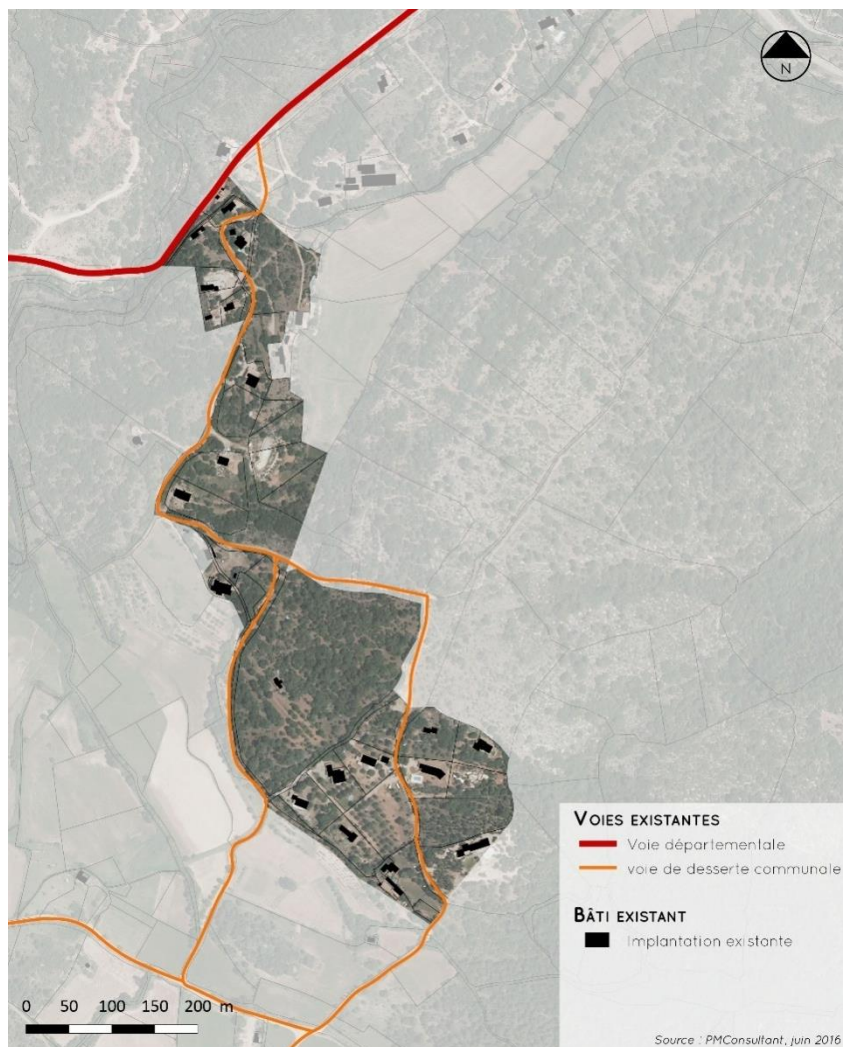


4. UN SECTEUR DESSERVI EN VOIRIES ET RÉSEAUX

Les accès

Le secteur de la Combe de Magne est desservi par une voie tertiaire greffée la route départementale RD49. L'accès aux habitations se fait via des voies d'accès privées depuis le chemin de la Barrière.

Compte tenu de la disposition des parcelles non bâties et ayant vocation à le devenir, une structuration du réseau viaire avec un bouclage n'apparaît pas propice.



Les réseaux

L'assainissement est assuré de façon autonome pour chaque unité d'habitation. Le schéma d'assainissement de la commune ne prévoit pas d'extension du réseau d'assainissement collectif dans ce secteur. L'aptitude des sols permet la mise en œuvre de procédés individuels, sous réserve de l'accord du SPANC.

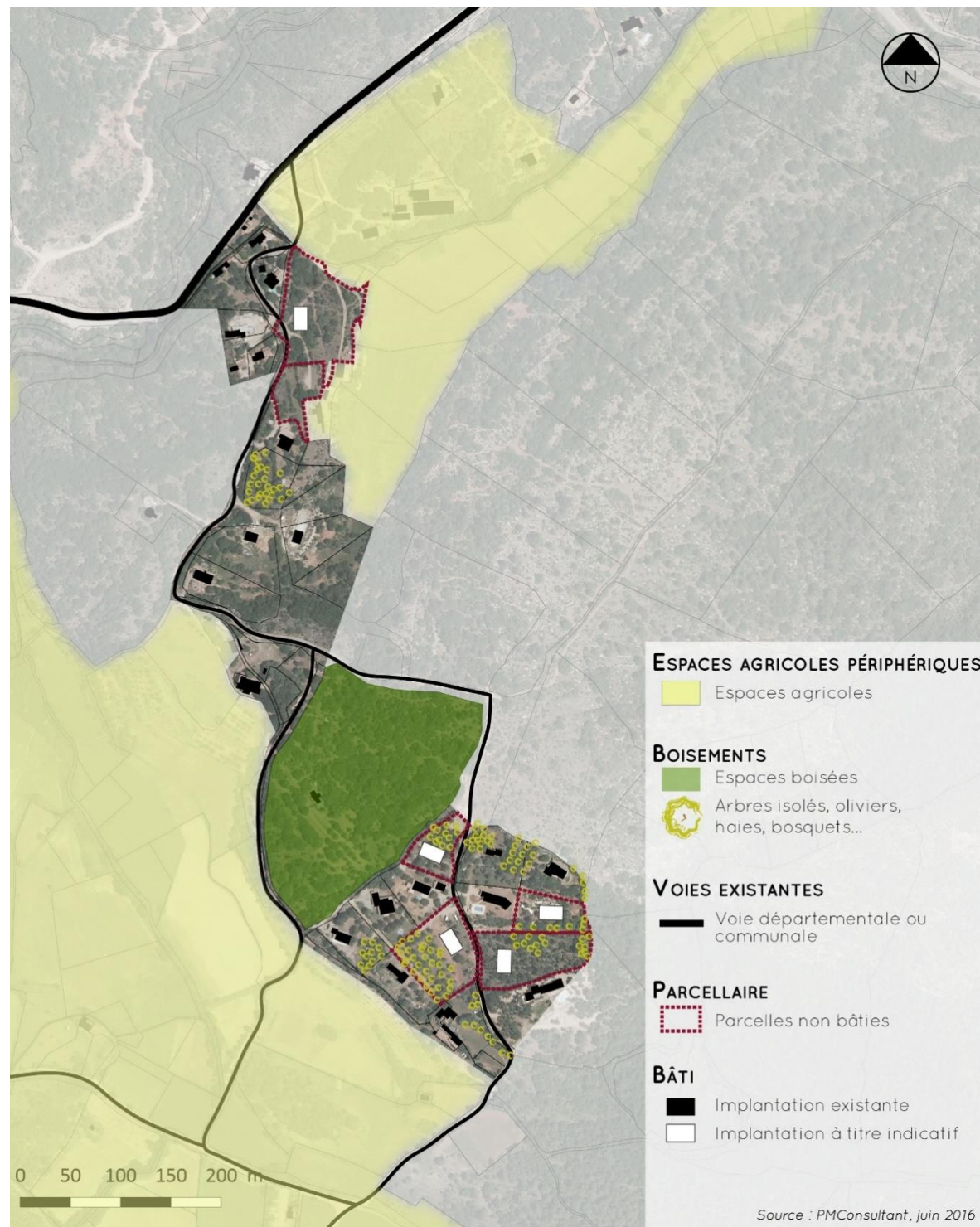
Le secteur est desservi par deux poteaux incendie (P.I. 11 et P.I. 20) qui ne présentent pas d'anomalie et sont conformes à la réglementation en vigueur.



5. LA SENSIBILITÉ ENVIRONNEMENTALE

Conformément au principe de la loi Montagne, l'urbanisation future du secteur de la Combe de Magne-Grange Rimade devra être compatible avec le respect des objectifs :

- de protection des terres agricoles, pastorales et forestières ;
- de préservation des paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel ;
- de protection contre les risques naturels



5.1. Un impact paysager limité

Le secteur d'habitations de la Combe de Magne – la Barrière – la Grange Rimade n'est pas ou peu visible dans le paysage ampusien. Il se situe dans un secteur de transition entre une plaine agricole et le plateau nord des Gorges de la Nartuby d'Ampus. Le groupe d'habitations ne se découvre que lorsque l'on est à proximité immédiate des premières constructions.

Principalement entouré d'espaces boisés, le secteur offre peu de perspectives visuelles.

Afin de limiter l'impact des constructions sur les paysages, des secteurs d'implantation des constructions futures sont délimités afin de permettre leur insertion paysagère.

5.2. Une préservation des terres agricoles périphériques

A l'Ouest et à l'Est du secteur, les zones agricoles ont été définies comme zones présentant enjeu fort de protection des terres cultivées. Pour cela aucune construction nouvelle n'est envisagée en périphérie immédiate de ces espaces. L'enjeu paysager est faible compte-tenu de la présence d'espaces boisés importants autour des groupes de constructions.

Dans l'enveloppe urbaine du secteur de la Combe de Magne – Grange Rimade, les parcelles non construites ne sont pas cultivées et 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.



6. PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Le secteur d'habitations de la Combe de Magne – la Grange Rimade a été classé en zone Ns1 (Combe de Magne) et Ns2 (La Grange Rimade) dans le zonage du PLU. Cette zone Ns d'environ 2,5 hectares a une double vocation :

- Permettre la construction d'un nombre limité d'habitations nouvelles
- Permettre l'extension mesurée des habitations existantes dans une limite de 30% de surface plancher supplémentaire.

Cinq secteurs d'implantation obligatoire des constructions futures ont été délimités au sein de la zone Ns du PLU.

Ils visent à permettre la construction de cinq unités d'habitation supplémentaires afin de terminer l'urbanisation existante de manière très limitée et cohérente.

Cela représente un apport de population de 10 à 15 personnes.

Un pourcentage maximal d'emprise au sol a été défini en fonction de chaque secteur d'implantation afin de donner aux propriétaires des droits à construire relativement homogènes.

Un pourcentage maximal d'emprise au sol a été défini en fonction de la taille de chaque secteur d'implantation afin de donner aux propriétaires des terrains constructibles des droits à construire relativement homogènes.

La délimitation de ces secteurs constructibles tient compte :

- des continuités urbaines existantes ;
- de la protection des terres agricoles ;
- de la préservation des paysages ;
- de la préservation du milieu naturel et de la biodiversité ;
- de la protection contre les risques naturels ;

Principales règles applicables* dans les secteurs constructibles délimités

Les secteurs d'implantation délimités	Unité d'habitation autorisée	Superficie des secteurs d'implantation	Emprise au sol maximale des constructions dans le secteur d'implantation	Hauteur maximale des constructions (à l'égoût du toit)	Coefficient de biotope dans le secteur d'implantation
1	1	300	50% (soit 150 m ²)	7 mètres (R+1)	10%
2	1	300	50% (soit 150 m ²)	8 mètres (R+1)	10%
3	1	300	50% (soit 150 m ²)	9 mètres (R+1)	10%
4	1	300	50% (soit 150 m ²)	10 mètres (R+1)	10%
5	1	300	50% (soit 150 m ²)	11 mètres (R+1)	10%

* L'ensemble des règles sont précisées dans le règlement du PLU de la zone Nh (cf. 83003_reglement_20170725).

Zonage du PLU avec les secteurs d'implantation obligatoire des constructions futures

