



Mission régionale d'autorité environnementale

**Provence-Alpes-Côte d'Azur**

**Avis de la Mission Régionale  
d'Autorité environnementale  
de Provence-Alpes-Côte d'Azur  
sur le Plan local d'urbanisme (PLU) d'Ampus (83)**

n° saisine 2017-1405  
n° MRAe 2017APACA13

## Préambule

L'évaluation environnementale des plans et programmes est une démarche d'aide à la décision qui contribue au développement durable des territoires.

Elle donne lieu à l'élaboration d'un rapport sur les incidences environnementales du plan par le responsable de ce dernier et vise à rendre plus lisibles pour le public les choix opérés au regard de leurs éventuels impacts sur l'environnement.

Elle vise à permettre d'améliorer la conception du plan et la participation du public à l'élaboration des décisions.

La prise en compte de l'environnement par le plan et programme et la qualité du rapport sur ses incidences environnementales donnent lieu à un avis d'une autorité environnementale : la mission régionale de l'autorité environnementale (MRAe).

La MRAe s'appuie sur la DREAL pour élaborer son avis et dispose d'un délai de trois mois, à compter de la date de réception de la saisine, pour formuler son avis pour lequel elle consulte notamment l'Agence régionale de santé (ARS).

L'avis devra être porté à la connaissance du public par le responsable du plan au cours de l'enquête publique.

Conformément aux dispositions de l'article R.104-25, l'avis est également publié sur le site de la MRAe : <http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr> et de la DREAL : <http://www.paca.developpement-durable.gouv.fr/avis-de-l-autorite-environnementale-r2082.html>

Enfin, le responsable du plan rendra compte, notamment à l'autorité environnementale, lors de l'approbation du plan de la manière dont il prend en considération cet avis.

## Sommaire de l'avis

Préambule.....	2
Synthèse de l'avis.....	4
Avis.....	5
1. Contexte, présentation du plan et enjeux environnementaux.....	5
1.1. Contexte.....	5
1.2. Objectifs du plan.....	5
1.3. Principaux enjeux identifiés par l'autorité environnementale (Ae).....	5
1.4. Analyse de la qualité du rapport sur les incidences environnementales.....	6
2. Analyse des impacts du projet et des mesures de réduction de ces impacts.....	6
2.1. Sur la consommation d'espace.....	6
2.1.1. Perspectives démographiques.....	7
2.1.2. Besoins de logements supplémentaires.....	7
2.1.3. Estimation de la consommation foncière.....	7
2.1.4. Étalement urbain.....	8
2.2. Sur le paysage.....	8
2.3. Sur le patrimoine naturel.....	9
2.4. Sur les risques et les ressources.....	10

## Synthèse de l'avis

La commune d'Ampus, 931 habitants, s'étend sur plus de 8 000 hectares dans le Var. Sa forme urbaine est typique de l'époque médiévale avec une implantation serrée du centre villageois en forme circulaire sur une butte autour d'un château. L'urbanisation s'est ensuite développée en pied de butte, puis en périphérie sous la forme d'habitations isolées et de hameaux.

La commune d'Ampus bénéficie d'atouts paysagers remarquables, tant par sa forme urbaine et son patrimoine architectural que par ses espaces naturels. Le territoire se caractérise par d'importants boisements et des hameaux agricoles. Son relief montagnard offre de nombreux points de vue panoramiques, notamment vers le village perché d'Ampus.

Le nombre important de zones d'inventaires et de protection sur la commune d'Ampus témoigne de la richesse du patrimoine naturel du territoire et le rapport sur les incidences environnementales valorise des réservoirs de biodiversités et des zones à enjeux de conservation.

La commune d'Ampus projette une évolution démographique de 2 % par an, et évalue, avec peu de justification, un besoin de construction de 190 logements. Les objectifs de densités et le besoin de foncier à mobiliser ne sont pas exposés.

La commune prévoit, par son PLU, des extensions mesurées du village au nord et au sud-est, ainsi que dans le hameau de Lentier (au total 10,4 ha de zones 1AU et 5,8 ha de zones 2AU). Elle délimite cependant un STECAL<sup>1</sup> dans le secteur de la Combe Magne – La Grande Rimane, de 13,7 ha, qui prévoit un très important étalement urbain d'habitat diffus, en opposition avec les objectifs du PADD.

Le PLU présente des impacts sur le paysage et la biodiversité, mais ceux-ci sont traités succinctement et avec un faible niveau de précision. Le PLU propose des mesures de réduction des impacts mais n'analyse pas les incidences du PLU après mise en œuvre de ces mesures.

### **Recommandations principales :**

- ***Expliciter les choix de densités de bâti fixés par la commune, afin de justifier la surface de foncier mobilisée pour le logement.***
- ***Justifier la délimitation et la surface importante d'un STECAL dans le secteur de la Combe Magne – La Grande Rimane.***
- ***Détailler l'analyse des incidences du PLU sur le paysage et la biodiversité et qualifier le niveau d'impact du PLU après mise en œuvre des mesures de réduction.***

<sup>1</sup> Secteur de taille et de capacité d'accueil limitée (article L.151-13 du code de l'urbanisme)

# Avis

Cet avis est élaboré sur la base du dossier composé des pièces suivantes :

- rapport sur les incidences environnementales (RIE),
- projet d'aménagement et de développement durable (PADD),
- orientations d'aménagement et de programmation (OAP),
- règlement,
- plan de zonage,
- annexes.

## 1. Contexte, présentation du plan et enjeux environnementaux

### 1.1. Contexte

La commune d'Ampus, 931 habitants, s'étend sur plus de 8 000 hectares dans le Haut-Pays varois aux portes du Parc régional naturel du Verdon. Elle fait partie de la communauté d'agglomération dracénoise regroupant 19 communes et pour laquelle un SCoT<sup>2</sup> est en cours d'élaboration.

Près de la moitié de la surface communale (3 792 ha), au nord, appartient au Ministère de la Défense et abrite le camp militaire de Canjuers dont l'accès est strictement réglementé et qui n'est pas soumis au règlement du code de l'urbanisme. Le PLU de la commune d'Ampus, arrêté le 6 décembre 2016 et objet du présent avis, ne traite donc pas du camp militaire de Canjuers.

### 1.2. Objectifs du plan

Les objectifs de la commune, traduits dans le PADD, sont les suivants :

- « *permettre un développement urbain maîtrisé* » grâce à une croissance démographique raisonnée et un encadrement de l'enveloppe urbaine ;
- « *préserver un cadre de vie de qualité* » en protégeant les ressources naturelles et les paysages et en tenant compte des risques et nuisances ;
- « *soutenir et redynamiser l'économie locale* ».

### 1.3. Principaux enjeux identifiés par l'autorité environnementale (Ae)

La commune d'Ampus s'est construite en forme circulaire sur une butte autour d'un château et a connu par la suite un développement villageois en pied de butte, puis un étalement urbain sous forme plus diffuse en périphérie ainsi que sous la forme de hameaux.

Le territoire accueille de larges espaces naturels, majoritairement boisés, ainsi que d'importantes terres agricoles. Le patrimoine naturel est riche et abrite des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques.

---

<sup>2</sup> Schéma de cohérence territoriale

Au regard de ce contexte, l'autorité environnementale attend du PLU une maîtrise et une justification de la consommation de l'espace et des mesures de préservation des espaces naturels et agricoles.

#### **1.4. Analyse de la qualité du rapport sur les incidences environnementales**

Le rapport sur les incidences environnementales (RIE) est structuré, mais son contenu manque de clarté.

D'une manière générale, les cartes sont peu lisibles :

- dans certains cas, l'information se limite au périmètre du village et le lecteur manque de données notamment sur les hameaux ;
- dans d'autre cas, les cartes fournies à l'échelle du territoire communal sont peu détaillées et mériteraient des agrandissements.

Certaines incertitudes découlent du manque de précision des éléments cartographiques fournis : Le périmètre des zones impactées est peu lisible et le zonage actuel (au sein du POS en vigueur) des secteurs proposés en AU dans le projet de PLU n'est pas précisé ; La cartographie de la trame verte et bleue est peu détaillée et la carte de synthèse des enjeux (RIE Tome 1 p. 146) fait apparaître des continuités écologiques non présentées au sein de l'état initial ; L'absence de carte de superposition des enjeux et du zonage ne permet pas d'apprécier les incidences du PLU sur le patrimoine naturel ; Les points de vue remarquables cités dans le rapport ne sont pas illustrés par un repérage cartographique.

***Recommandation 1 : Améliorer la qualité des éléments cartographiques fournis de façon à assurer une meilleure lisibilité du rapport et des incidences du PLU.***

L'analyse des incidences est très succincte. Malgré l'exposé d'incidences environnementales potentiellement importantes, aucune analyse de solution de substitution n'est exposée.

## **2. Analyse des impacts du projet et des mesures de réduction de ces impacts**

Le présent chapitre de l'avis n'a pas vocation à être exhaustif mais procède à la lecture critique du dossier pour les champs de l'environnement les plus impactés par la mise en œuvre du plan :

### **2.1. Sur la consommation d'espace**

La structure urbaine de la commune d'Ampus s'organise selon trois types d'implantation :

- un village médiéval sur piton rocheux, inscrit à l'inventaire des sites archéologiques,
- plusieurs hameaux ; le hameau de Lentier, au sud de la commune, étant le plus important,
- un habitat diffus au pied du village médiéval et le long des axes routiers.

L'analyse de la consommation du foncier depuis 2003 est très confuse. Deux analyses distinctes sont exploitées et conduisent à des résultats incohérents. La différence entre les résultats obtenus mériterait d'être explicitée :

- l'analyse effectuée par la communauté d'agglomération, en fonction du mode d'occupation des sols, pour la période 2003-2011, conclut à une consommation de 120 ha en 9 ans,

- l'analyse par repérage cartographique des parcelles conclut à une consommation de 30 ha en 13 ans (2003-2015).

### **2.1.1. Perspectives démographiques**

Les études démographiques indiquent que la population a presque triplé depuis 1962, passant de 345 habitants à 931 en 2012. La population a évolué de façon variable, entre + 1,5 % et + 2,8 % par an entre 1968 et 2013. Depuis 1999, le taux de croissance est en légère diminution et il est aujourd'hui de l'ordre de +2 %.

Le SCoT envisage une croissance démographique de 1 % sur l'ensemble du territoire. Ampus ayant connu une croissance supérieure aux autres communes de la communauté d'agglomération, le RIE indique qu'une augmentation de 1 % serait considérée comme « restrictive ». Il retient une hypothèse de développement démographique de 2 % par an en précisant que « la commune souhaite poursuivre la tendance de croissance observée depuis 1999 ». On remarque que si le taux est effectivement aujourd'hui de 2 %, la tendance est depuis 1999, est à la baisse.

### **2.1.2. Besoins de logements supplémentaires**

Une évolution démographique de 2 % par an implique une augmentation de 304 habitants, soit une population évaluée à 1 255 habitants en 2030.

Pour répondre à cette évolution, le RIE propose de construire 145 logements. A ce chiffre s'ajoutent les besoins liés au desserrement des ménages et à la variation du parc de résidences secondaires et du parc de logements vacants. Ceux-ci sont estimés à 36 à 50 logements.

Le RIE retient donc un chiffrage global de 190 logements supplémentaires, qui correspond à une estimation haute des besoins, sans justification associée.

Par ailleurs, ce chiffrage ne tient pas compte du potentiel de réhabilitation estimé à 34 habitations dans le centre historique d'Ampus (RIE Tome 1 p. 83), ni de la centaine de logements réalisés depuis 2006 (RIE Tome 2 p. 23).

**Recommandation 2 : Intégrer dans le calcul du nombre de logements à construire les potentiels de réhabilitation et les constructions récentes.**

### **2.1.3. Estimation de la consommation foncière**

Le RIE n'explicite pas le besoin foncier nécessaire à la construction des 190 logements supplémentaires estimés, ni les objectifs de densités fixés par la commune.

Il précise l'évolution des surfaces entre le POS<sup>3</sup> en vigueur et le PLU :

- + 10 ha de zones urbaines (U et AU),
- + 186 ha de zones agricoles,
- – 196 ha de zones naturelles.

La consommation foncière permise par le PLU ne se limite cependant pas à 10 ha. Ce chiffrage ne valorise pas les zones U ou NA du POS, aujourd'hui vierges de tout aménagement, ainsi que la zone Ns objet d'un STECAL dans le secteur de la Combe Magne – La Grande Rimane. Ces

<sup>3</sup> Plan d'occupation des sols

secteurs sont peu clairement présentés au sein du RIE et mériteraient d'être considérés comme zones impactées par la mise en œuvre du PLU et analysés comme tel dans l'état initial.

Le RIE détaille, par zonage (UA, UB, UC, UD, UL 1AU) :

- la surface potentielle brute qui peut être mobilisée,
- « le nombre de logements potentiels maximum estimé » : 160 logements, hors zones 2AU,
- et « le potentiel d'accueil estimé » : 325 logements, hors zones 2AU.

La distinction entre ces deux dernières notions n'est pas explicitée.

**Recommandation 3 : Expliciter les objectifs de densités fixés par la commune afin de justifier la surface de foncier mobilisée au regard des besoins de logements estimés.**

#### **2.1.4. Étalement urbain**

Le PLU prévoit des extensions du village de surfaces raisonnées, vers le nord et le sud-est, ainsi qu'une extension du hameau de Lentier (au total 10,4 ha de zones 1AU et 5,8 ha de zones 2AU).

Le PLU délimite également un STECAL<sup>4</sup> dans le secteur de la Combe Magne – La Grande Rimane, zonage Ns, de 13,7 ha, à 1,4 km à l'ouest du noyau villageois. Ce STECAL, d'une surface importante et dont la nécessité n'est pas justifiée au sein du rapport, ouvre la possibilité à un très fort étalement urbain d'habitat diffus, en opposition avec les objectifs du PADD.

**Recommandation 4 : Justifier la délimitation et la surface d'un STECAL dans le secteur de la Combe Magne – La Grande Rimane**

## **2.2. Sur le paysage**

La commune d'Ampus bénéficie d'atouts paysagers remarquables, tant par sa forme urbaine et son patrimoine architectural, que par ses espaces naturels.

La forme urbaine est typique de l'époque médiévale avec une implantation serrée du centre villageois en forme circulaire sur une butte autour d'un château (dont il ne reste que des vestiges). Un important patrimoine historique et culturel est présent : dolmens et menhirs du néolithique, vestiges de l'époque romaine, sites médiévaux...

Plus largement, le paysage d'Ampus est marqué par les importants boisements qui couvrent environ 75 % du territoire et les hameaux (les Fourniers, les Vergelins, la Bastide Neuve et le Logis) ponctuent le paysage agricole de la commune.

Le chapitre de l'état initial relatif au paysage se limite à un rappel de l'atlas paysager du département du Var qui précise que la commune d'Ampus est située entre deux unités paysagères : les plans de Canjuers au nord et le bassin de Draguignan au sud.

---

<sup>4</sup> Secteur de taille et de capacité d'accueil limitée (article L.151-13 du code de l'urbanisme)

**Recommandation 5 : Compléter l'état initial par un travail affiné à l'échelle du territoire communal permettant d'illustrer la structure topographique du site et de montrer comment le PLU contribue ( ou non) à la préservation et à la valorisation du patrimoine paysager et architectural.**

La commune d'Ampus connaît un relief très marqué et les différents niveaux d'altitude offrent de nombreux points de vue panoramiques, mettant notamment en valeur le village perché d'Ampus. Les points de vue remarquables, cités dans le RIE, mériteraient d'être illustrés par un repérage cartographique et des photographies, d'autant plus que le tableau de synthèse (RIE Tome 1 p. 145) retient comme enjeu majeur de « *conserver les points de vue vers le village* ».

L'analyse des incidences du PLU précise que les extensions au nord et sud-est du village peuvent porter atteinte aux espaces boisés servant d'« *écran* » pour le village. Certaines mesures de réduction sont préconisées pour minimiser les impacts, telles que l'alignement des constructions, la réglementation des hauteurs ou la préservation d'espaces boisés.

Les effets résiduels du PLU après mesures de réduction ne sont pas évalués. Des illustrations telles que des photomontages permettraient au lecteur d'apprécier l'incidence du PLU sur le paysage.

**Recommandation 6 : Décrire les incidences du PLU sur le paysage perçu depuis les points de vue remarquables.**

### 2.3. Sur le patrimoine naturel

Le nombre important de zones d'inventaires et de protection sur la commune d'Ampus témoignent de la richesse de son patrimoine naturel :

- un site Natura 2000 (ZSC<sup>5</sup>) : Plaine de Vergelin-Fontigon-Gorges de Châteaudouble-Bois des Clappes,
- six ZNIEFF<sup>6</sup> (type 1 et 2) : Plans de Canjuers, Montagne de Bargeaude et Collines d'Estelle – bois de Siounet et de Fayet,
- un arrêté de protection de biotope : Gorges de Châteaudouble et de la Nartuby d'Ampus,
- quatre zones humides issues de l'inventaire du Var : la source de Fontigon, le lac des Clappes, prairies humides Les Vanades, Aby.

L'analyse de la trame verte et bleue s'appuie sur la cartographie du SRCE<sup>7</sup> et est complétée par une cartographie des réservoirs de biodiversité à une échelle peu exploitable (RIE Tome 1 p. 145). La carte de synthèse des enjeux (RIE Tome 1 p. 146) fait apparaître des continuités écologiques, non valorisées au sein de l'état initial. Enfin, la prise en compte du SRCE annoncée dans le RIE, Tome 2, n'est pas explicitée.

**Recommandation 7 : Identifier au sein de l'état initial les réservoirs de biodiversité et les continuités écologiques et expliciter la prise en compte du SRCE par le PLU.**

<sup>5</sup> Zone spéciale de conservation

<sup>6</sup> Zone naturelle d'intérêt faunistique et floristique

<sup>7</sup> Schéma régional de cohérence écologique

Les zones susceptibles d'être impactées par la mise en œuvre du PLU ont fait l'objet d'études plus précises, notamment grâce à deux inventaires de terrain. Aucune espèce protégée ni à enjeu de conservation n'a été identifiée ; cependant, des secteurs à enjeux sont définis et cartographiés :

- Secteur à enjeu fort : prairie humide en amont de la station d'épuration à l'est du village.
- Secteurs à enjeux modérés :
  - oliveraies en déprise du hameau de Lentier,
  - pelouses méso-xérophiles (ouest du village et périmètre du STECAL la Combe Magne – La Grande Rimane),
  - prairies mésophiles (est du vilage),
  - matorrals de Genevriers (zone tampon entre le nord du village et les gorges de la Naturby).

L'analyse des incidences du PLU sur le patrimoine naturel est extrêmement succincte. Elle révèle cependant des impacts sur les matorrals de la Naturby, les prairies mésophiles, les pelouses méso-xérophiles et les oliveraies.

Des mesures de réduction sont préconisées, notamment :

- le maintien de vastes espaces boisés au nord des zones 1AUa impactant les matorrals de Genevriers,
- le maintien de certains oliviers dans le hameau de Lentier, zone 1AUb (OAP).

Le RIE ne définit pas les incidences du PLU après mise en œuvre des mesures de réduction et les éléments fournis ne permettent pas d'apprécier les impacts du zonage du PLU sur le patrimoine naturel.

Pour les autres secteurs ayant des impacts potentiels sur les prairies mésophiles et les pelouses méso-xérophiles, le RIE tend à minimiser les incidences en précisant que la densification dite « douce » des sites permettra de ne pas avoir d'impacts significatifs.

***Recommandation 8 : Proposer une cartographie de superposition du zonage du PLU avec une carte des enjeux relatifs au patrimoine naturel de façon à illustrer l'analyse des incidences du PLU. Qualifier le niveau d'impact du PLU après mise en œuvre des mesures de réduction.***

## 2.4. Sur les risques et les ressources

Le territoire d'Ampus est soumis à plusieurs risques naturels, notamment le risque de feu de forêts compte tenu de la large surface boisée de la commune, mais également le risque d'inondation lié à la Naturby. Ampus est incluse dans le territoire du PAPI<sup>8</sup> d'intention du bassin versant de l'Argens.

La qualité des eaux de la Naturby est jugée comme très bonne, ainsi que celle des eaux souterraines qui alimentent Ampus. La ressource en eau potable est suffisante. Néanmoins en 2015, Ampus était la seule commune de la communauté d'agglomération dans une situation de « bonne sécurité d'approvisionnement ».

La commune dispose d'un schéma directeur d'assainissement. Seuls 364 logements sur 744 sont raccordés au réseau collectif et la commune d'Ampus dispose de deux stations d'épuration, d'une

---

<sup>8</sup> Programme d'action et de prévention des inondations

capacité épuratoire totale de 1 750 Équivalents Habitants. L'assainissement non collectif est géré par la communauté d'agglomération qui dispose de la compétence du Service public de l'assainissement non collectif (SPANC).

Le RIE rappelle les orientations fondamentales du PLU et précise, sans le démonter, que quelques orientations du PADD répondent aux orientations du SDAGE<sup>9</sup> Rhône Méditerranée 2016-2021. Le rapport mériterait d'explicitier la compatibilité du PLU avec le SDAGE, notamment pour les questions de risques et de ressource en eau.

**Recommandation 9 : Rendre compte de la compatibilité du PLU avec le SDAGE.**

---

<sup>9</sup> Schéma directeur d'assainissement et de gestion des eaux