

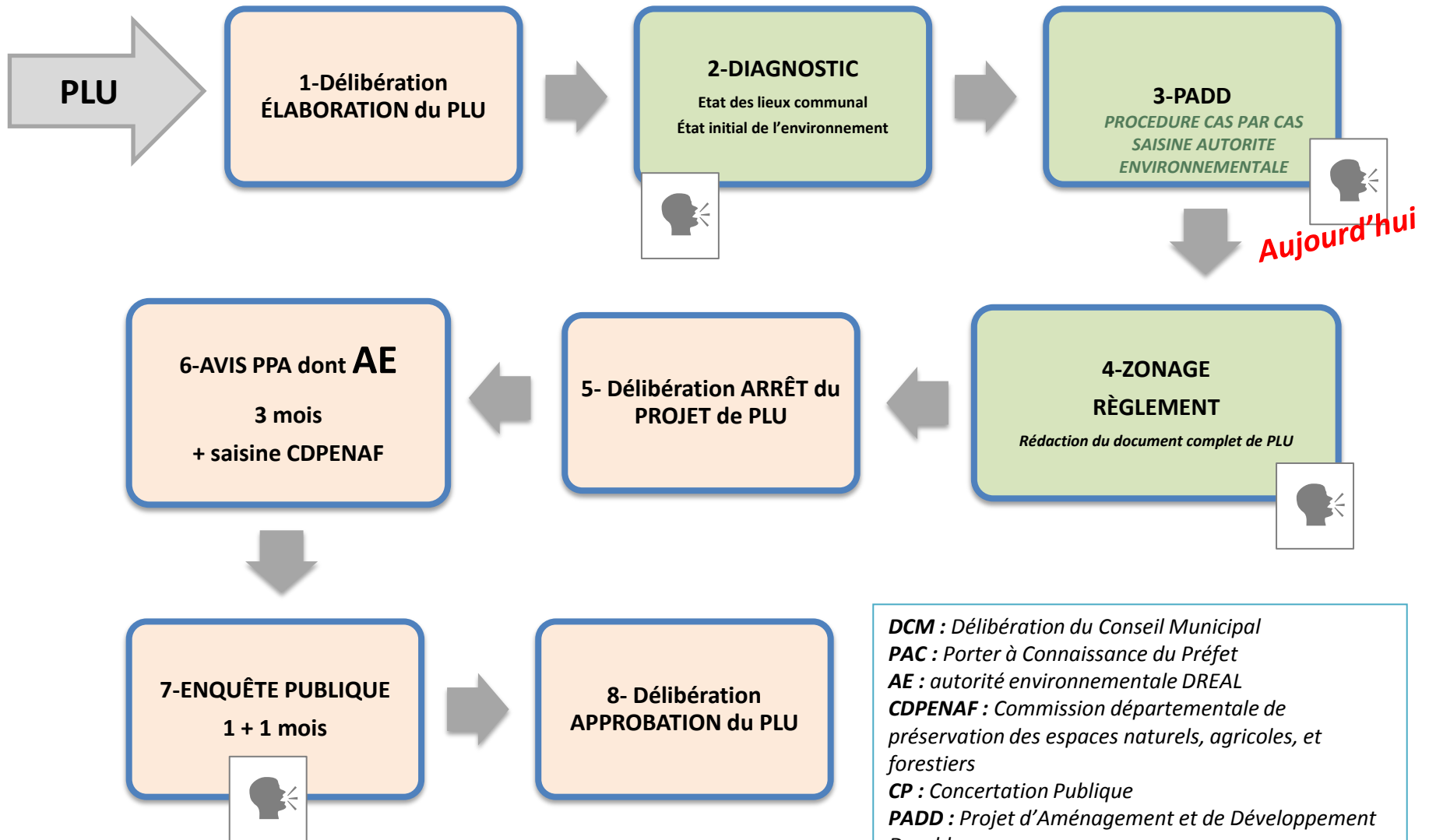


Mardi 3 novembre 2015

Présentation du PADD

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

- Réunion des Personnes Publiques Associées n°2
 - Concertation publique n°2





Définition du PADD

Rappel : la procédure

Cadre d'application

Le présent PADD est régi par les dispositions applicables de l'article L123-1-3 du code de l'urbanisme.

Article L.123-1-3 Code de l'urbanisme : *«Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.*

Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.»

Portée du PADD

Le PADD exprime la politique d'urbanisme de la commune pour les 15 à 20 années à venir.

Le PADD constitue le seul document à travers lequel on apprécie la notion d'atteinte à l'économie générale du PLU dans le cas d'une procédure de révision.

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) viennent compléter le PADD.

Le débat sur le PADD

Les orientations générales du PADD doivent faire l'objet d'un débat en Conseil Municipal au plus tard deux mois avant l'arrêt du PLU.



3 orientations générales

1. Un projet d'aménagement durable pour les Flayoscais :



- Le PADD exprime la politique communale de développement urbain pour les 15 à 20 prochaines années.
- L'objectif est de permettre l'accueil de nouvelles populations au sein d'un cadre de vie de qualité et préservé. C'est pourquoi, l'extension de l'urbanisation se doit d'être mesurée et intégrée dans le paysage.
- Flayosc est attractive : son centre-ville, ses équipements et services, ses paysages et jardins, ses points de vue, sont autant d'atouts à conserver et à valoriser.
- Le projet d'aménagement de Flayosc se doit d'être durable, en adaptant les extensions urbaines à la morphologie du village, en favorisant la diversité des formes urbaines et des typologies de l'habitat, en permettant aux circulations « douces » de connecter les différents quartiers au centre-ville et aux équipements publics, tout en étant moins consommateur d'espaces

2. Un projet économique lié au terroir et au cadre de vie de Flayosc :



- le PADD engage la commune vers un développement économique durable et local basé sur ses propres richesses :
 - richesse agricole tout d'abord,
 - mais aussi richesses touristiques étroitement liées au cadre de vie;
 - le centre-ville doit aussi concentrer un maximum d'attractivité et de services de proximité,
 - tandis que Michelage s'avère être le quartier propice au développement de nouvelles activités économiques et notamment celles liées au tourisme, loisirs et équipements publics.
 - La commune souhaite favoriser l'implantation d'activités médicales et d'une zone artisanale.

3. Un projet environnemental de préservation des paysages et des espaces naturels et forestiers Flayoscais :



- Le PADD identifie quatre principaux enjeux environnementaux
- Les ressources naturelles sont fragiles et ne sont pas infinies, il est indispensable de protéger ces grands équilibres écologiques pour préserver notre société et notre cadre de vie.
- Parmi les principaux enjeux environnementaux, les thématiques suivantes ont été identifiées :
 1. économiser et préserver les ressources naturelles fondements de nos paysages,
 2. protéger la biodiversité par la mise en place d'une trame verte et bleue (TVB),
 3. limiter les émissions de CO²
 4. et gérer la gestion des déchets



Orientation n°1

Un projet d'aménagement durable pour les Flayoscais

1.1 Le projet d'aménagement de Flavosc

Le PADD de Flavosc délimite une nouvelle enveloppe urbaine moins consommatrice d'espace que le document d'urbanisme antérieur. Cette enveloppe urbaine qui suit deux axes de développement nord et sud, se découpe en plusieurs zones à densités et vocations différenciées, détaillées en pages suivantes :



- Le centre-ville historique;
- Des extensions du centre-ville intégrées au paysage ;
- Des quartiers résidentiels de qualité ;

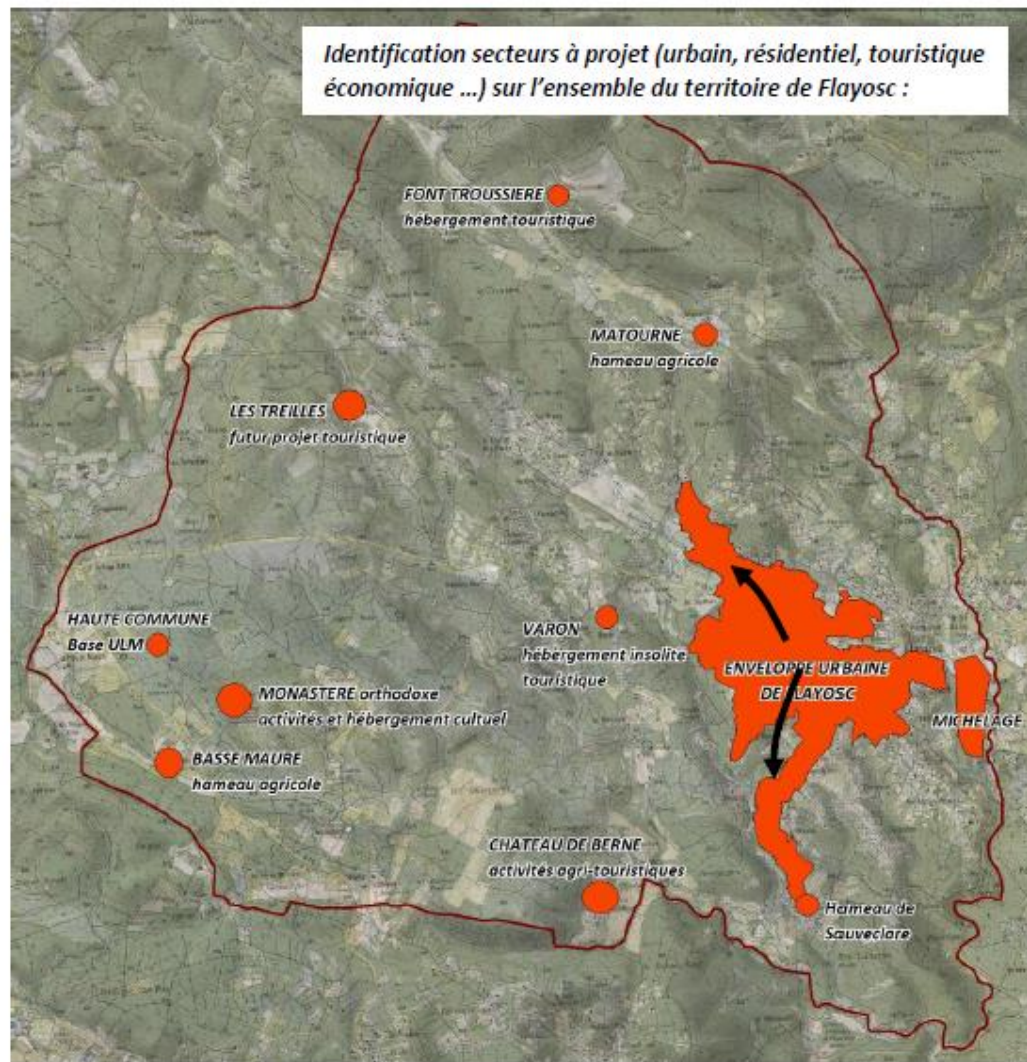
Et sur le reste du territoire communal :

- Des hameaux agricoles et urbains;
- Des secteurs touristiques et de loisirs de qualité et diversifiés ;
- Des quartiers à l'ambiance naturelle ou agricole maintenue.

Les capacités d'accueil théoriques et maximales du PLU sont estimées à environ 7 000 / 7 500 habitants.

Identification secteurs à projet (urbain, résidentiel, touristique économique ...) sur l'ensemble du territoire communal de Flavosc ⇒

| | |
|---|---|
|  | Axe de développement |
|  | Secteurs à projet (urbain, résidentiel, touristique économique ...) |



- **Un centre ville** historique à préserver :
 - Prescriptions architecturales
 - Patrimoine identifié
 - Jardins, espaces verts et cônes de vue
- **Des extensions du centre ville** intégrées à la morphologie urbaine du village :
 - Grand Vigne
 - Les Moulins
 - Greffe du socle villageois

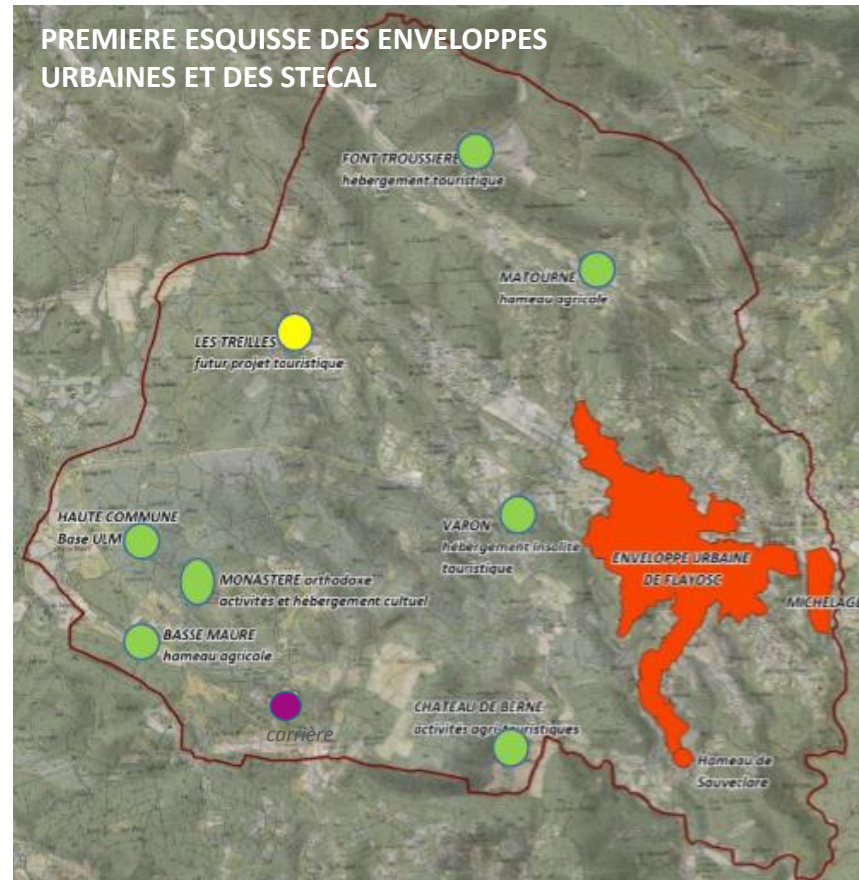
- **Le site à enjeux de Michelage** accueillera quant à lui de nouvelles activités économiques et de services, telles que des équipements publics, des services et de l'activité touristique (hébergement, accueil et activités touristiques).
- La couverture boisée entre le Village et Michelage sera maintenue

- **Des quartiers résidentiels** de qualité :
 - Les faubourgs
 - Les quartiers d'habitat résidentiels denses
 - Les quartiers résidentiels paysagers

- **Les hameaux agricoles**
 - Deux hameaux agricoles sont identifiés : Basse Maure et Matourne.
 - Le hameau urbain de Sauveclare. L'axe de développement « sud » de Flayosc connecte Sauveclare au village de Flayosc.

- **Des secteurs d'hébergement touristiques** de haute qualité et diversifiés
 - Le secteur agri-touristique et culturel de Berne ;
 - Le secteur du Monastère orthodoxe (séminaires religieux) ;
 - Le secteur de Haute Commune destiné à l'activité d'ULM ;
 - Le secteur destiné à l'hébergement insolite du Varon ;
 - Le secteur de gîtes touristiques de Font Troussière ;
 - Le futur secteur touristique et culturel des Treilles.

PREMIERE ESQUISSE DES ENVELOPPES URBAINES ET DES STECAL



Enfin, les secteurs caractérisés par un **habitat diffus, en zones boisée ou agricole**, éloignés du village, peu équipés (borne incendie, assainissement, voirie insuffisante), et où le développement de l'urbanisation et de la densité ne sont pas prévus, conservent leur cadre de vie afin et leur environnement naturel. Toutefois, les travaux confortatifs ainsi que l'extension mesurée des constructions existantes (et leurs annexes) sont autorisés.

Identification des densités par quartiers
urbains à vocation d'habitat :

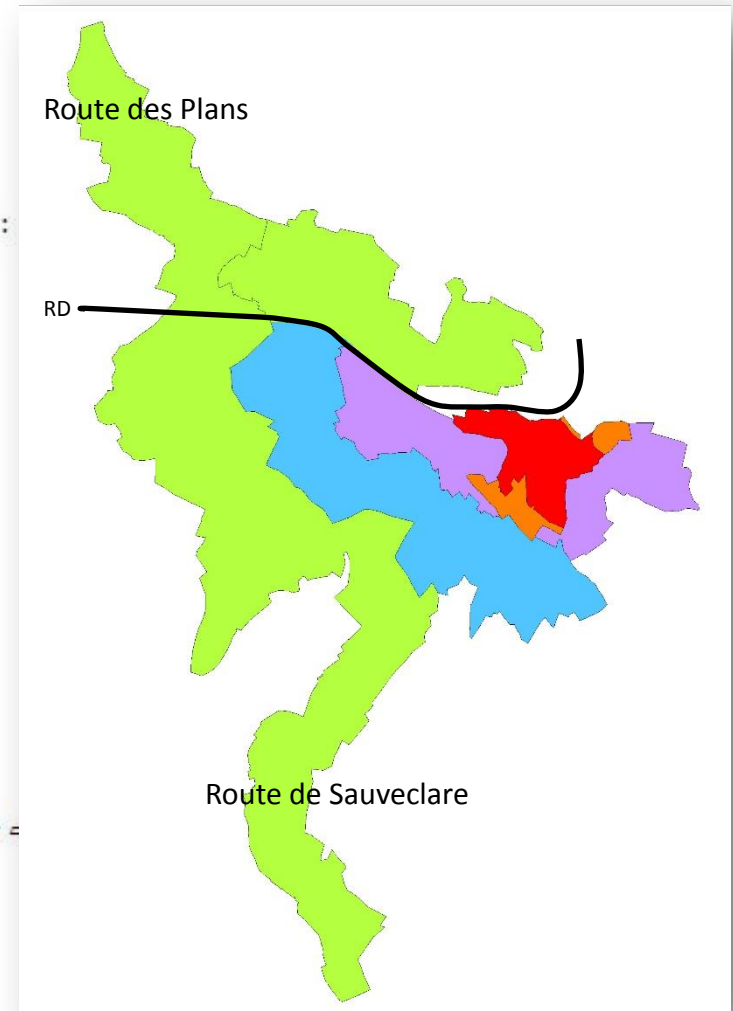
1.2 Orientations relatives à l'habitat

1.2.1 *Tableau des densités au sein de l'enveloppe urbaine résidentielle*

Les densités retenues pour l'ensemble des quartiers urbains à vocation d'habitat sont les suivantes :

| Secteurs : | Densité moyenne théorique envisagée : |
|---|---------------------------------------|
| ■ Centre-ville historique | + 50 logements à l'hectare |
| ■ les extensions du centre-ville | Entre 20 à 30 logements à l'hectare |
| ■ les faubourgs | Autour de 15 logements à l'hectare |
| ■ les quartiers d'habitat résidentiel dense | Autour de 10 logements à l'hectare |
| ■ les quartiers résidentiels « paysagers » | 5 à 6 logements à l'hectare |

Identification des densités par quartiers urbains à vocation d'habitat =

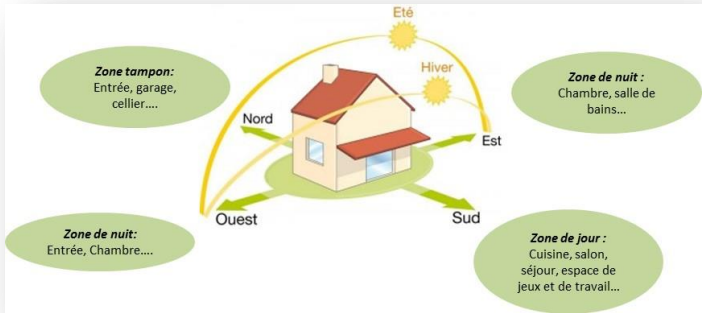


La mixité sociale et démographique :

- Capacité maximale du PLU estimées à 7000/ 7500 habitants
- Outils favorisant la mixité sociale inscrits au PLU :
 - périmètre de mixité sociale reporté au plan de zonage du PLU
 - Détermination d'emplacements réservés (ER) au bénéfice de la commune du logement aidé
 - Répartition par typologie de l'offre de logements afin d'assurer le parcours résidentiel
- La forme urbaine retenue pour produire du logement aidé :
 - Petits collectifs R+2 maximum
 - Maisons individuelles groupées
 - Densité définies au paragraphe 1.2.1 à respecter

Efficacités énergétiques des nouvelles constructions :

- Encourager l'efficacité énergétique en autorisant l'utilisation de matériaux innovants et énergétiquement efficace dans le respect de l'intégration paysagère et architecturale du bâti
- Recommandations architecturales favorisant le bio climatisme, l'implantation optimale des constructions



Orientations relatives aux transports et déplacements

- Renforcer le réseau de voirie
- Aménagement et élargissement de voies (emplacements réservés) + aires de retournements (en zones boisées) + voies de bouclage (exemple : quartier de Rimalté)
- **Le stationnement** : au plus proche des commerces et services. L'aire naturelle de stationnement au pied du socle villageois accueillera du stationnement et une station de bus.
- Favoriser la mobilité de proximité : itinéraires piétons - Les futurs projets (tel que Michelage) seront connectés directement au centre-ville par des cheminements piétons.
- La Voie Verte Européenne qui traverse la partie sud-est du territoire de Flayosc, et notamment les quartiers de Michelage et le hameau de Sauveclare, sera identifiée et réservée aux modes doux de déplacements : piétons, cycles ...



Orientation n°2

Un projet économique lié au terroir et au cadre de vie de Flayosc

1 Centre ville dynamique et attractif

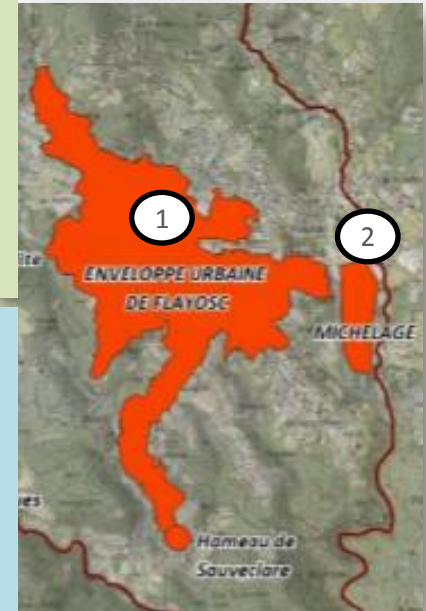
- maintien et l'implantation de **commerces au centre-ville** : le long des rues les plus attractives du centre village, un « linéaire de diversité commerciale » est mis en place au règlement du PLU.
- Permettre l'accueil d'activités liées à la santé : maison médicale, professionnels de santé ...
- La qualité des **espaces publics**, notamment piétons, le stationnement à proximité du centre-ville, et la préservation du patrimoine urbain et architectural (façades, portes, aspect extérieur des constructions, enseignes ...) sont également à prendre en considération car facteur d'attractivité touristique et commerciale.

2 Michelage

Pôle économique et de loisirs à haute valeur environnementale et à rayonnement intercommunal :

- Des équipements publics et notamment sportifs ;
- De l'activité économique et des services ;
- De l'hébergement touristique de plein air et des loisirs ;


Une ceinture verte délimitera le secteur et les cheminements piétons seront favorisés.



? Zone artisanale

La commune recherche un espace stratégique en continuité de l'enveloppe urbaine définie au PLU, voué à accueillir des activités artisanale. La qualité environnementale imposée à la zone artisanale visera à maîtriser les impacts environnementaux de son aménagement et de son fonctionnement :

- Prévoir une intégration paysagère optimale des bâtiments de la future zone artisanale.
- Prévoir de limiter l'impact visuel des espaces dédiés au stockage des matériaux.
- Prévoir des préconisations architecturales en matière de signalétique, d'enseignes et de publicité.
- Prévoir des mesures environnementales en matière de gestion des énergies, gestion de l'eau, maîtrise des nuisances ...

 **Le PLU n'identifie pas de secteur mais estime à environ 15 ha la surface nécessaire pour développer la zone artisanale.**

Maintien de la carrière de calcaire des Imberts conformément aux autorisations préfectorales


Le terroir agricole, pilier de l'économie rurale : orientations relatives au développement de l'agriculture



- Les zones agricoles correspondent aux secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomiques, biologique ou économique des terres agricoles.
- Le potentiel agricole et viticole doit être clairement identifié : ainsi, le PLU reconnaît les parcelles présentant le potentiel cultivable (et/ou AOC) afin de favoriser la mise en culture, le développement des exploitations agricoles et surtout l'installation de nouvelles exploitations agricoles (vignes, fourrages, maraîchage, élevage ovin ou caprins, etc.).
- Les terres agricoles du PLU seront ainsi réservées à l'activité agricole et à l'installation d'exploitations agricoles.

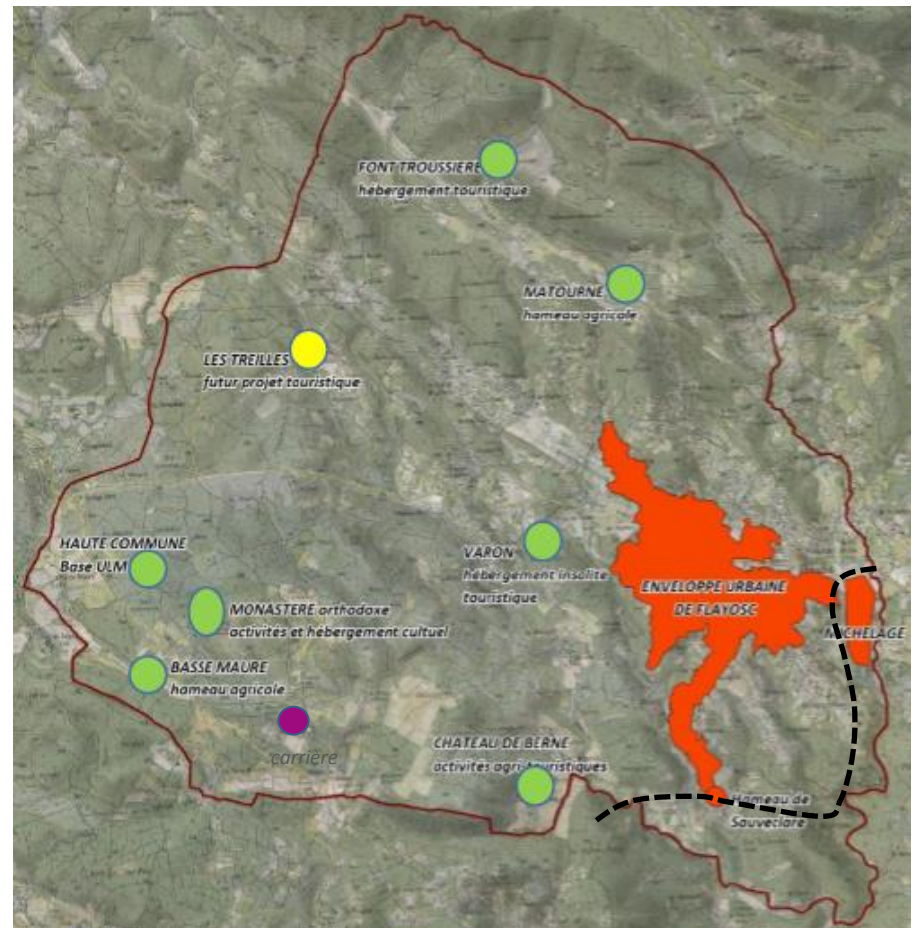
Premiers chiffres de zonage agricoles :

| POS | PLU |
|-------------|--------------|
| NC : 765 ha | A : 1 328 ha |
| | Af : 331 ha |
| | Ai : 2 ha |
| | = 1661 ha |

 Atelier de travail avec les professionnels du monde agricole

Permettre le développement de projets touristiques et de loisirs, avec ou sans hébergements, dans les secteurs suivants :

- Le secteur agri-touristique de Berne ;
- Le secteur du Monastère orthodoxe ;
- Le secteur de Haute Commune destiné à l'activité d'ULM ;
- Le secteur destiné à l'hébergement insolite du Varon ;
- Le futur camping de Michelage et les activités de loisirs en lien avec la proximité de la Voie Verte Européenne ;
- Le secteur de gîtes touristiques de Font Troussière ;
- Le futur secteur agritouristique et culturel des Treilles. *👉 Ce secteur n'est pas identifié au zonage du PLU, toutefois, le PADD indique le souhait communal de développer un projet touristique et culturel à haute valeur environnementale dans le secteur des Treilles.*



- **L'hébergement touristique sera de qualité** : au sein de bâtiments d'intérêt architectural, patrimonial, de hameaux (exemple de Font Troussières), ou sous forme insolite (exemple du Varon) et contemporaine intégrée à l'environnement et aux paysages (exemple des Treilles).
- **le site du monastère orthodoxe** sera aménagé pour permettre ses activités de séminaires ainsi que l'accueil du public.
- Les activités touristiques suivantes seront à privilégier : liées au terroir, à l'économie agricole, à l'environnement, à l'aviation de loisirs (exemple de la base ULM) , à la culture, et au patrimoine.
- Le pôle culturel et associatif de l'usine de la Redonne sera maintenu.
- La signalétique des chemins de promenade sera valorisée : exemple de la Voie Verte Européenne.






Orientation n°3

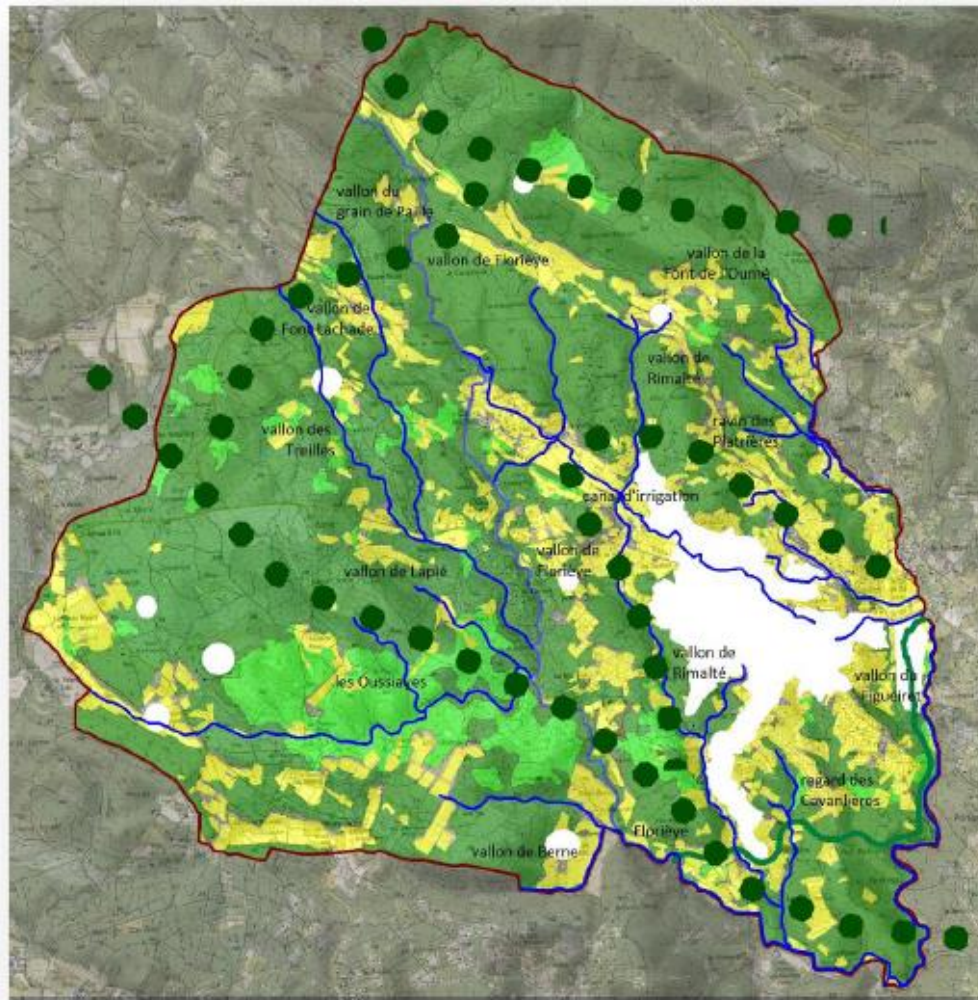
*Un projet environnemental de
préservation des paysages et
des espaces naturels et
forestiers Flayoscais*

3.1 La trame verte et bleue de Flayosc : préservation et remise en état des continuités écologiques

- Prendre conscience de la ressource forestière à Flayosc : 70% du territoire est recouvert d'espaces forestiers qui représentent à la fois une ressource écologique et paysagère mais aussi économique (exploitation raisonnée de la forêt).
- Protéger le fonctionnement écologique du territoire en répondant, par l'élaboration d'une Trame Verte et Bleue communale, non seulement aux enjeux environnementaux et paysagers communaux mais aussi aux objectifs régionaux de préservation des continuités écologiques :

Projet de Trame Verte et Bleue du PADD de Flayosc ⇒

| | |
|---|---|
|  | Continuités écologiques à maintenir (communales et extra-communes) |
|  | Espaces ouverts agricoles existants (et en devenir) |
|  | Espaces forestiers et naturels favorables aux continuités écologiques |
|  | Cours d'eau et ripisylves associées |



Ophrys provincialis
Espèce protégée



Tortue d'Hermann
Espèce déterminante



Grand Rhinolophe
Espèce protégée

Prise en compte :

- du SDNE,
- des ZNIEFF,
- De Natura 2000 (hors limites communales)
- du plan Tortue,
- des zones humides
- et du SRCE

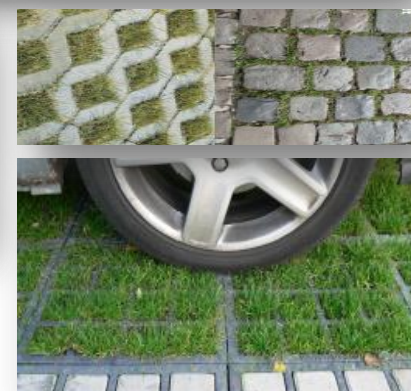
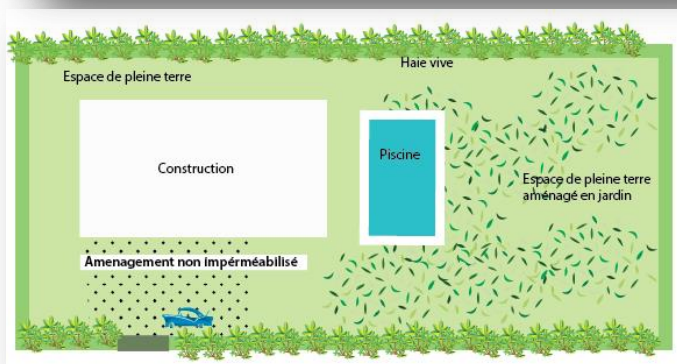
3.2 La protection des ressources en eau

L'eau est une ressource précieuse qu'il convient de protéger. Le PLU de Flayosc s'engage à assurer sa préservation :

- **En matière de protection des eaux** : La commune de Flayosc possède sur son territoire des périmètres de protection de captage d'eau potable (Servitudes d'utilité publique reportées au PLU). Le projet de développement communal prend en compte les besoins futurs en eau, les capacités des réseaux et la sécurité de la ressource en eau : les capacités d'accueil du PLU sont cohérentes avec celles de la ressource en eau.
- **En matière de gestion du pluvial** : Le PLU de Flayosc permet une gestion maîtrisée de l'urbanisation afin de limiter l'artificialisation et l'imperméabilisation des sols et de respecter l'écoulement et le ruissèlement des eaux pluviales : le PLU limite fortement l'artificialisation des sols et impose des mesures en faveur de la rétention des eaux pluviales à la parcelle.
- **En matière d'assainissement** : le PLU identifie les zones urbaines raccordées à l'assainissement collectif et les zones urbaines disposant d'un assainissement non collectif. Le PLU identifie les secteurs destinés à accueillir l'extension future de la station d'épuration ainsi qu'un éventuel dispositif de traitement des boues.

3.3 La gestion des risques

- La commune de Flayosc est principalement soumise à deux risques naturels que sont les risques inondation et feux de forêts : Flayosc s'engage dans une gestion raisonnée de l'utilisation de l'espace afin de garantir la protection contre ces risques :
 - Limiter l'étalement urbain par la réduction des zones constructibles ;
 - Limiter l'artificialisation et l'imperméabilisation des sols en zones urbaines en imposant un ratio de surface non imperméabilisée ;
 - Respecter l'écoulement et le ruissèlement des eaux pluviales en identifiant les secteurs et bassins de rétention, les zones humides à conserver ;
 - Le PLU impose le recul des constructions le long de certains vallons.
 - Interdire la constructibilité en zones forestières difficiles d'accès en stoppant le développement de l'habitat diffus en zones boisées ;
 - Encourager l'entretien et l'exploitation de la forêt, afin de limiter le risque incendie.
 - Respecter les règles de constructions parasismiques, qui sont rappelées dans le règlement du PLU.



**Recommandations et bonnes pratiques en
faveur de la lutte contre
l'imperméabilisation des sols**



Fin de la présentation