

Département du Var

**FLAYOSC**



**Document n°3**

## **ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**

Prescription du PLU : DCM du 29 avril 2014

Arrêt du PLU : DCM du 10/01/2017

Approbation du PLU : DCM du .....



## Table des matières

PORTEE ET DEFINITION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION.....	3
RESENTATION GENERALE: localisation des oap.....	4
OAP 1 DE LA ZONE 1 AUa: L'ENTREE DE VILLE.....	7
OAP 2 DE LA ZONE 1 AUa: LES MOULINS - LE SAFRANIER.....	16
OAP 3 DE LA ZONE 1 AUa: GRAND VIGNE.....	21
OAP 4 DE LA ZONE 1AUB: ZONE À ÉQUIPER . . . . .	28
OAP 5 DE LA ZONE 1 AUC: ZONE ARTISANALE INTERCOMMUNALE.....	35
OAP 6 DU SECTEUR NT1: CHATEAU DE BERNE.....	38
OAP 7 DU SECTEUR NO: LE MONASTERE ST MICHEL DU VAR.....	41
OAP 8 DU SECTEUR NE1 : LA BASE ULM . . . . .	44

## **PORTEE ET DEFINITION DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) constituent le document n°3 du plan local d'urbanisme (PLU).

Elles viennent « compléter » et préciser le document du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) (document n°2 du PLU) définissant « le projet politique » communal.

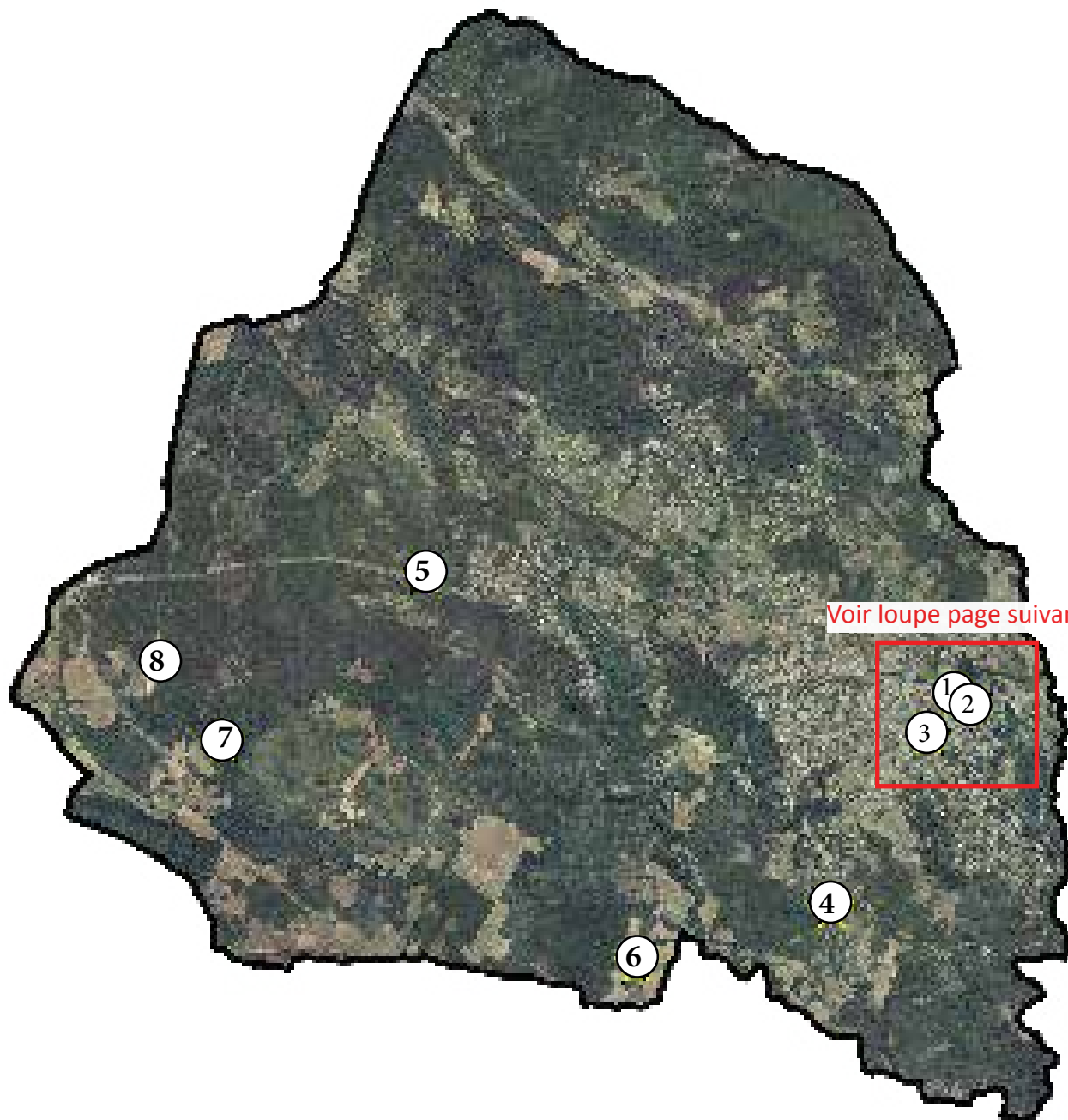
Les OAP sont obligatoires et doivent être établies dans le respect des orientations générales définies dans le PADD, document n°2 du PLU.

Elles sont établies conformément au code de l'urbanisme en vigueur.

### **Extrait des dispositions du code de l'urbanisme relatives aux orientations d'aménagement et de programmation (OAP)**

L'article L151-6 du code de l'urbanisme dispose : « Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L. 141-16 et L. 141-17. »

L'article L151- 7 du code de l'urbanisme dispose : « Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment : 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ; 2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ; 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ; 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ; 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ; 6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36. »



1- OAP de la zone 1 AUa: L'entrée de ville

2 - OAP de la zone 1AUa: Les Moulins - Le Safranier

3 - OAP de la zone 1 AUa: Grand Vigne

4 - OAP de la zone 1AUB: zone résidentielle à équiper

5 - OAP de la zone 1 AUc: Zone artisanale communautaire

6 - OAP du STECAL Nt1: le château de Berne

7 - OAP du STECAL No: le monastère orthodoxe

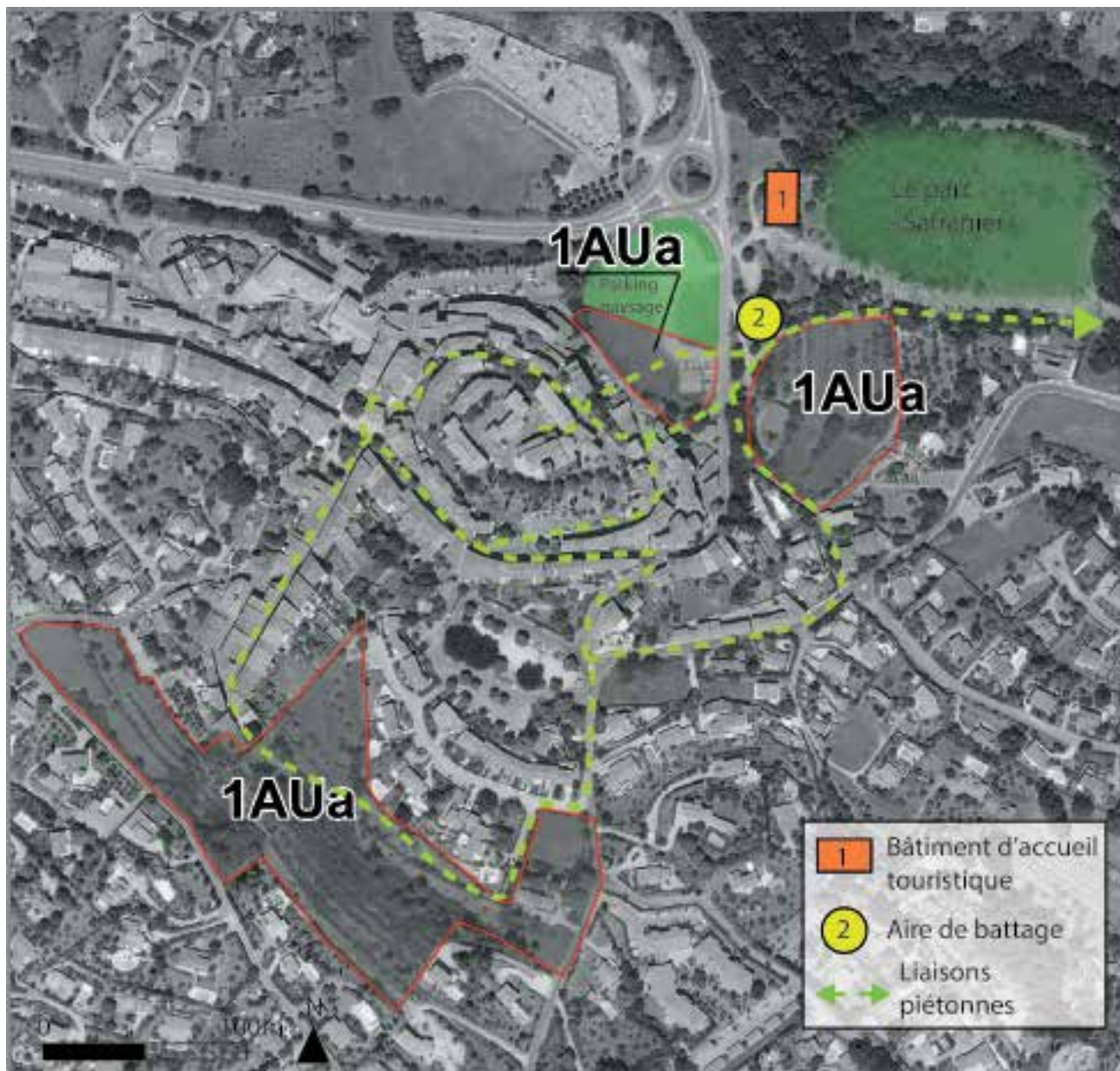
8 - OAP du STECAL Ne1: la base ULM



1- OAP de la zone 1 AUa: l'entrée de ville

2 - OAP de la zone 1AUa: Les Moulins - Le Safranier

3 - OAP de la zone 1 AUa: Grand Vigne



Trois sites stratégiques, positionnés autour du centre villageois, font l'objet d'OAP et d'un classement en zone à urbaniser (1AUa) au PLU de Flayosc.

Ces trois secteurs sont propices au renouvellement urbain et à la densification.

Ces trois secteurs seront connectés aux quartiers bâtis pré-existants, au jardin public du Safranier, ainsi qu'au centre du village historique, par des liaisons viaires et piétonnes.

OAP 1 DE LA ZONE 1 AUA: L'ENTREE DE VILLE



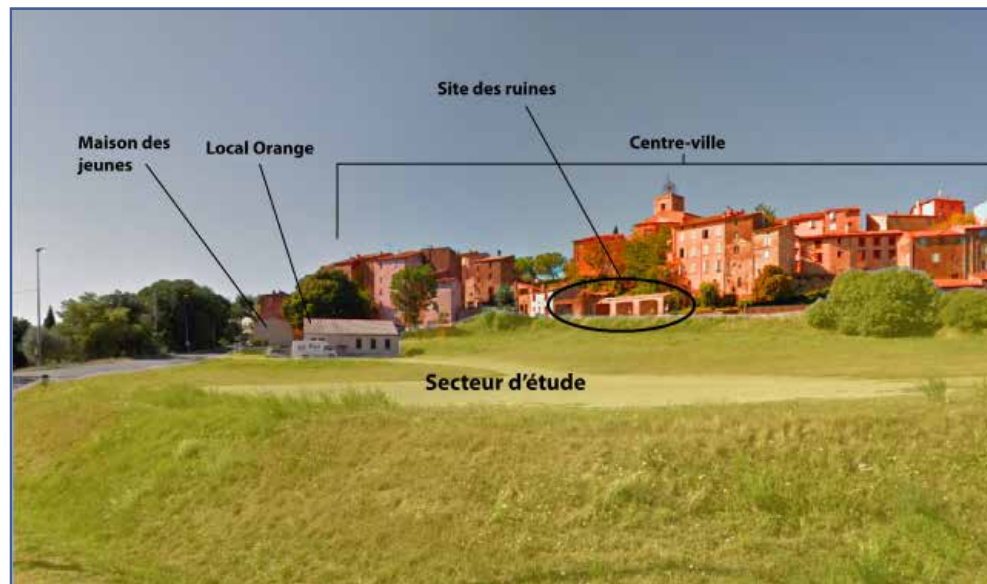
## 1. PRESENTATION DU SITE.

Superficie de la zone 1AUa : 0,35 hectares



Le terrain supportant le projet atteint une superficie de 0,35 hectares. Le site représente un véritable enjeu pour le village de Flayosc. En effet, il se situe en « Entrée de ville », entre le village, la RD 557 reliant Sallernes à Draguignan et la D2557. Il est en contrebas du village édifié sur un promontoire. C'est le lieu de mise en valeur de l'ensemble du village. Cet espace est maîtrisé par l'EPF PACA.

1 /3 du terrain est dévolu à la construction d'une trentaine de logements sociaux et d'équipements de service (zone rouge sur le plan ci-dessus).



Photographie du site, vue sur le village

Les 2 /3 restants, parcelles communales, sont dévolus à la création d'un espace de stationnement paysager, nécessaire au village ainsi qu'aux futures constructions amenées à se développer dans le secteur.

L'OAP 1 (Orientation d'Aménagement et de Programmation), intègre les différents éléments de programme, à savoir, la création de logements sociaux, la possibilité d'intégrer un pôle de services médicaux et d'activités économiques, la reconstruction de bâtiments en ruines situés rue des remparts, la création d'un parking paysager, la mise en valeur de la chapelle et de l'espace vert y attenant.

## 2. CARACTERISTIQUE DU SITE.

### ADAPTATION AU TERRAIN : RESPECTER L'ORGANISATION DES COURBES DE NIVEAU



Le dénivelé existant entre la rue des remparts et la départementale 2557 est en moyenne de 4,50 m à 6,00 m. Les courbes de niveau sont parallèles à la rue.  
Un décaissé important a été réalisé à l'occasion de la construction du local Orange édifié à l'entrée du village sans qualité d'intégration. Un emplacement réservé à destination de la Commune est proposé au PLU en vue d'intégrer ce bâtiment dans le projet futur.

### UNE FACADE URBAINE IMPORTANTE ET HETEROGENE



La façade urbaine existante au Nord est hétérogène, présentant des niveaux, des largeurs et des plans différents avec de nombreux décrochés, pignons et soubassements importants et aveugles. On observe des bâtis existants en R+5.  
Le front principal est dévalorisé par des bâtis en ruine.

### 3.LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

LE SCHEMA D'INTENTIONS : SIMULATION D'UN PROJET – ESQUISSE SANS VALEUR REGLEMENTAIRE



#### LES PRINCIPES A RESPECTER : L'INTEGRATION ARCHITECTURALE DES NOUVEAUX BATIMENTS

- Prendre en compte la silhouette du village de Flayosc depuis les voies importantes existantes (RD et D ) pour le futur aménagement.
- Respecter la typologie villageoise: la forme urbaine existante est à poursuivre et sert de modèle.
- Reconstituer une «enceinte habitée» partielle le long de la RUE DES REMPARTS limitée en longueur, afin de préserver les vues sur les jardins existants et la petite chapelle à réhabiliter
- Limiter les hauteurs de cette implantation afin de conserver les vues sur la silhouette du village ancien,
- Mettre en valeur le village, ses espaces minéraux et végétaux, par l'intermédiaire du projet, constituant une sorte de « socle » pour le village.
- Reconstruire le front urbain existant à l'endroit des bâtiments ruinés occupant actuellement le premier plan.

PRINCIPE A RESPECTER : UN FRONT URBAIN SOUS FORME D'ENCEINTE HABITEE



Exemple de simulation du projet : vue sur le village.  
L'espace jeune pourra changer de destination, être démoli ou reconstruit afin d'intégrer le projet.



Exemple de coupe transversale du projet - l'adaptation au terrain impliquera des toitures en décalé.

Autre exemple de coupe transversale du projet (source CAUE du Var)



LES PRINCIPES A RESPECTER :

## VALORISER LE VILLAGE ET L'ENTREE DE VILLE

Situé au bas du village, le projet doit valoriser le site: Mettre en valeur l'église et les vues EST et Nord du village, conserver les principaux espaces verts existants, permettre l'intégration du local transformateur Orange. Le projet doit permettre de requalifier les entrées véhicules et piétons au village, ainsi que la Rue des Remparts, et donne l'opportunité de réviser le schéma de circulation existante si nécessaire.

## L'ETABLISSEMENT OU LE RENFORCEMENT DE LIAISONS URBAINES

- Requalifier la rue des Remparts.
- Requalifier les accès véhicules et piétons au village depuis la D2557.
- Créer des relations entre l'implantation nouvelle et le haut du village, en particulier le site de l'église par un chemin piétonnier.
- Créer des relations entre l'implantation nouvelle et les espaces récréatifs et de loisirs du jardin botanique du Safranier.
- Créer un pôle d'attraction nécessaire à cette partie du village: centre médical, quelques activités et commerces récréatifs (cafés de pays, buvettes, restauration...).

## LA GESTION DES STATIONNEMENTS ET LA PRISE EN COMPTE DE LA QUESTION ENVIRONNEMENTALE

- Créer un parking paysager respectueux de l'environnement et du site.

## LA PRESERVATION ET LA MISE EN VALEUR D'ELEMENTS PATRIMONIAUX

- Valoriser la petite chapelle et son espace vert attenant.

### PROGRAMMATION

#### **CONSTRUIRE EN CONTINUE, NE PAS CREER DE RUPTURE:**

##### **FRONT URBAIN SOUS FORME D'ENCEINTE HABITEE**

Situé au pied du village, le projet doit valoriser le site: mettre en valeur l'église et les vues EST et NORD du village, conserver les vues sur les espaces verts existants, et permettre l'intégration du local transformateur Orange.

Le projet doit requalifier les entrées véhicules et piétonnes au village, ainsi que la Rue des Remparts, et donne l'opportunité de réviser le schéma de circulation existant si nécessaire.

##### **ADAPTATION AU TERRAIN : RESPECTER L'ORGANISATION DES COURBES DE NIVEAU**

Le dénivelé existant entre la rue des remparts et la départementale 2557 est en moyenne de 4,50 m à 6,00 m. les courbes de niveau sont parallèles à la rue. Un décaissé important a été fait à l'occasion de la construction du transformateur édifié à l'entrée du village sans qualité d'intégration.

##### **ARCHITECTURE VILLAGEOISE: S'INSPIRER DE LA SILHOUETTE DE L'EXISTANT**

La façade urbaine existante au Nord est hétérogène, présentant des niveaux, des largeurs et des plans différents avec de nombreux décrochés et pignons ou soubassements importants et aveugles. On observe des bâtis existants en R+5.

##### ***Pour le projet :***

- Le bâti sera en stricte continuité.
- Les hauteurs avoisineront les 9 mètres. Le long de la rue des remparts, les hauteurs sont limitées à 7 mètres.
- L'aspect architectural restera simple en référence à la typologie qui cerne le village en partie sud et ouest bien que plus élevée: enduit de couleurs, fenêtres plus hautes que larges, volets de bois, garde corps de ferronnerie, toiture tuiles un ou 2 pans sur génoises plusieurs rangs.

##### ***L'OAP propose deux typologies de hauteur:***

- R+1 dans la partie rectiligne donnant sur la Rue des Remparts, afin d'y installer des logements traversants NE/SO.

Pour le confort des habitants les logements en Rez de Chaussée seront surélevés d'un demi niveau, ou protégés par de la végétation et un recul vis à vis du trottoir.

- R+2 dans la partie rectiligne et dans le retour, vus depuis la départementale. De ce côté les services et commerces sont accessibles de plain-pied et isolent les habitations de la voie véhicule. Quand les services ne sont pas à l'aplomb des logements, en cas de toiture terrasse on procédera à leur végétalisation. Le R+3 ne sera autorisé que partiellement et sous réserve d'une intégration paysagère optimale (exemple : R+3 dans le retour).

Les accès aux équipements seront prioritairement séparés des accès aux logements. (exemple : les accès pourraient s'effectuer depuis la rue des remparts). Les accès à l'éventuel pôle médical s'effectueraient depuis le parking paysager.

Cet équipement devra exprimer une certaine visibilité depuis les voies bordant le site et le parking. Il pourra être traité en socle du projet avec des toitures terrasses plantés et des puits de lumière couverts de verrière.

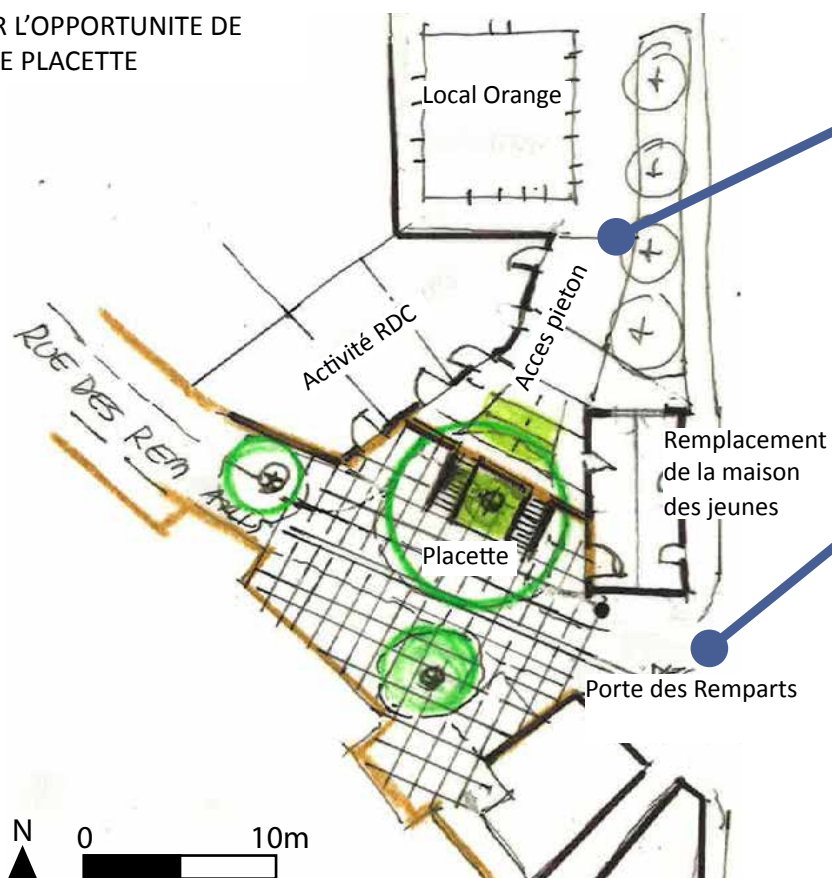
Son matériau et sa couleur de façade se différencieront à l'image d'un mur de res-tanque percé d'ouvertures linéaires. La pierre locale peut y être intégrée en rappel de ce que l'on retrouve dans le village pour le traitement des murs de soutènement.

##### **INTEGRATION DES BÂTIMENTS EXISTANTS**

Le transformateur et la maison des jeunes devront faire l'objet d'une réflexion d'ensemble afin d'être démolis, intégrés ou requalifiés dans le projet.

## REQUALIFICATION DES ENTREES DU VILLAGE : RECOMMANDATIONS

SE LAISSER L'OPPORTUNITE DE  
CREER UNE PLACETTE



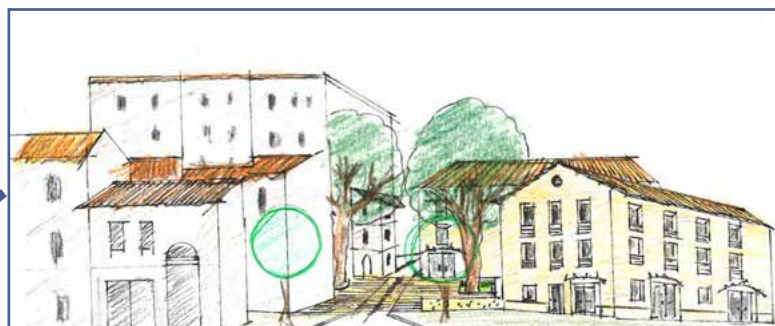
Le groupement de constructions qui marque l'entrée du village permettra de dissocier les cheminements piétons de la circulation véhicule. Celle-ci pourra continuer à s'effectuer en double sens, compte tenu de la plateforme qui lui est réservée. La priorité est de rendre les accès au village agréables et vivants, en les requalifiant, mais aussi de conserver l'arbre remarquable existant : un Micocoulier centenaire actuellement en mauvaise posture. C'est ainsi que la forme urbaine s'adapte à la présence du «végétal symbolique» et s'en sert comme élément de repère pour marquer l'entrée de village.



Exemple : cheminement piéton, accès à la placette et implantation d'activités en RDC



extrait CAUE



Exemple :  
voie d'accès aux véhicules, nouvelle placette et remplacement de la maison des jeunes

La séparation des accès piéton et véhicule aura pour conséquence:

- une voie véhicule moins pentue pour retrouver la départementale et un cheminement piéton par paliers successifs, donc plus confortable.
- le projet doit se laisser l'opportunité de créer une porte, qu'elle soit minérale (Porte de ville), sur la départementale ou végétale (possible voûte de verdure constituée du micocoulier et d'un arbre existant de l'autre côté de la rue des remparts).
- la possible création d'une placette qui pourrait être agrémentée de cafés/terrasses où aboutirait le cheminement piéton et où la circulation véhicule de passage serait tolérée.
- Le traitement des sols de l'ensemble de cet espace ferait en sorte d'en unifier les divers recoins pour former une placette légèrement en glacis jusqu'au micocoulier surplombant les montées d'escalier.
- Le cheminement piétonnier pourrait être un large espace traité avec des pas d'ânes successifs donnant accès aux commerces en RDC des bâtiments nouveaux. Le centre de l'espace pourrait être traité en jardin de rocaille en escalier, ou en bassins d'eau très peu profond avec jets d'eau verticaux.

**PRINCIPE A RESPECTER : REQUALIFIER LES RUINES PRESENTES SUR LE FRONT BATI EXISTANT**



enjeu : recréer un effet de rue



**PRINCIPE A RESPECTER : RECONSTRUIRE LES RUINES/  
AMENAGER UN CHEMINEMENT PIETON**

La reconstruction des ruines est primordiale à l'unification du prospect de la rue des remparts. Elle est l'occasion de créer un chemin piétonnier en escalier grimpant jusqu'à l'église et offre la possibilité d'aménager un jardin en restanques ou une halte ombragée.

Ce jardin pourrait être aménagé sur une parcelle actuellement en friche et contribuerait à la volonté municipale de préserver et de renforcer les espaces verts au sein du village, amenant ainsi une respiration aux ruelles exigües et une distance conforme aux exigences modernes entre les bâtiments.

Ce jardin effectue un prolongement de la ceinture d'arbres présente au pied de l'Église pour se retourner en façade



### GERER LES STATIONNEMENTS ET RENFORCER LA STRUCTURE VEGETALE / CREATION DU PARKING PAYSAGER / UN ESPACE STRATEGIQUE ENTRE VILLAGE ET NATURE

Le site du parking paysager est au cœur de l'image de Flayosc, village traditionnel en promontoire et rural. L'intervention sur ce site devra permettre le maintien des panoramas sur les paysages de collines encore naturelles au loin et la mise en valeur du village.

L'opportunité de créer un parking pour les logements et activités du bas village est aussi l'occasion de renforcer la liaison secondaire du village au rond point existant sur la RD 557, actuellement en sens unique.

Ouvrir au double sens cet accès, permettrait de désengorger l'entrée principale à caractère urbain (aménagement de la placette et de la porte), et requalifier la rue des remparts, conservée en double sens, non comme un passage obligé, mais préférentiel pour les accès à l'OUEST du village.

Cet accès « EST » pratique entre deux aires de stationnement pourrait être requalifié en allée plantée et l'installation du parking paysager planté d'arbres, renforcerait fortement la structure végétale préexistante dans le village, et inexistante à cet endroit.

Le parking paysager sera traité avec des matériaux non imperméabilisant pour les places de voitures, et si possible pour les voies.



*Simulation de l'insertion paysagère*

### IMAGES REFERENCES POUR L'AMENAGEMENT DU STATIONNEMENT PAYSAGE



OAP 2 DE LA ZONE 1 AUA: LES MOULINS - LE SAFRANIER



## 1. PRESENTATION DU SITE

Superficie du secteur d'étude: 0,9 hectares



Situé à proximité du centre villageois Flayoscais et en bordure du parc SAFRANIER. Ce projet d'une superficie de 0,9 hectares, porte sur les parcelles 1088, 1089, 1707, 1706, 1708.

### LES CONTRAINTES DU SITE

- Une topographie en restanques, avec plateformes +ou - larges et hauteurs de murets entre 1,20m et 1,80m
- Des accès véhicules existant mais de très petite largeur à optimiser
- Un sentier menant au parc du Safranier en limite NORD du terrain
- Des vues sur le campanile de l'église du village à préserver
- La proximité de l'aire de battage
- L'identification d'arbres remarquables

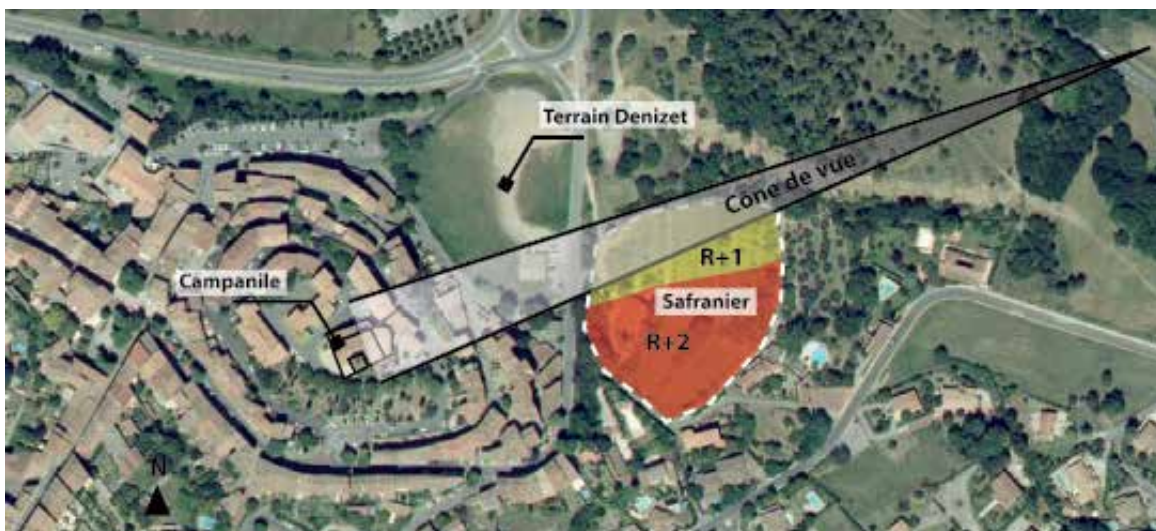


IDENTIFICATION DES MURETS ET RESTANQUES

## 2. LES PRINCIPES A RESPECTER :

- La création d'un nouveau quartier d'habitat collectif.
- La démolition du bâti existant.
- L'élargissement des voies d'accès au terrain en limites SUD et OUEST.
- La conservation de la topographie existante et l'adoption de principes d'adaptation au terrain pour l'implantation des bâtiments en conservant les principales restanques existantes et en reconstituant de nouvelles détruites pour l'implantation de parking semi encaissés sous les bâtiments.
- La réglementation des hauteurs des bâtiments selon le cône de vue identifié depuis le Parc du Safranier sur le campanile de l'église : R+1 dans l'axe du cône de vue, R+2 sur le reste du terrain.

- Le choix d'une orientation pour l'implantation de logements traversants EST/OUEST.
- Le choix d'une architecture adaptée au site, au temps présent, avec quelques références dans l'architecture provençale (toitures tuiles, enduits de couleurs, fenêtres plus hautes que larges), soucieuse de l'environnement et du développement durable (écoquartier).
- La conservation des principaux arbres remarquables.
- La conservation, la valorisation du sentier piéton en limite NORD, reliant le Safranier aux espaces publics et sportifs de Michelage.



### 3. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT : SCHEMA D'INTENTION



**PROGRAMMATION et CAPACITE DU TERRAIN :**

<b>LOGEMENTS</b>	<b>SURFACE BRUTE : environ 6600 m<sup>2</sup></b>
<b>PARKINGS intégrés au Bâti</b>	<b>SURFACE BRUTE : environ 1120 m<sup>2</sup></b>
Stationnement le long des voies possible	

#### ACCES et VOIRIES

L'aménagement de ce nouveau quartier d'habitat collectif nécessite en priorité d'en résoudre les accès. La simulation de projet préconise l'élargissement des voies en limites ouest et sud du terrain pour les convertir en double sens et les relier à la D2557. Les voies intérieures à double sens sont traitées en impasses avec aires de retournement. Elles sont implantées en limite des restanques existantes soit en pied soit en aplomb afin de ne pas les détruire. Deux voies intérieures sont créées : elles sont équipées de trottoirs ; d'un côté de la voie soit réalisés les stationnements en long et les alignements d'arbres, de l'autre côté les accès aux parkings semi enterrés. Le Chemin piétonnier menant au Parc du Safranier est conservé et valorisé. L'aménagement du nouveau quartier propose des relations piétonnes à ce chemin.

#### PAYSAGE

Des jardins collectifs entre les alignements de bâtiments sont aménagés en restanques et occupent une place importante dans cette simulation de projet, en frange du terrain à l'EST, les jardins peuvent être directement liés aux logements en rez de jardin et rendus semi-privatifs. Les arbres remarquables sont conservés.

#### ARCHITECTURE

Comme pour les voiries, le bâti est implanté en fonction des restanques et plateformes existantes, de telle façon à profiter des déclivités pour installer des parkings intégrés au bâti en décaissé et à conserver des échappées de vues pour les étages supérieurs. Les appartements sont traversants (EST/OUEST ou SE /NO). Les RDC sont surélevés pour un maximum d'intimité.

Les hauteurs des bâtiments sont réglementés suivant le cône de vue à préserver sur le campanile de l'église. Les bâtiments les plus bas (R+1 dans le cône de vue) peuvent être complétés de « villas sur le toit » mais impactant tout en permettant un logement supplémentaire.

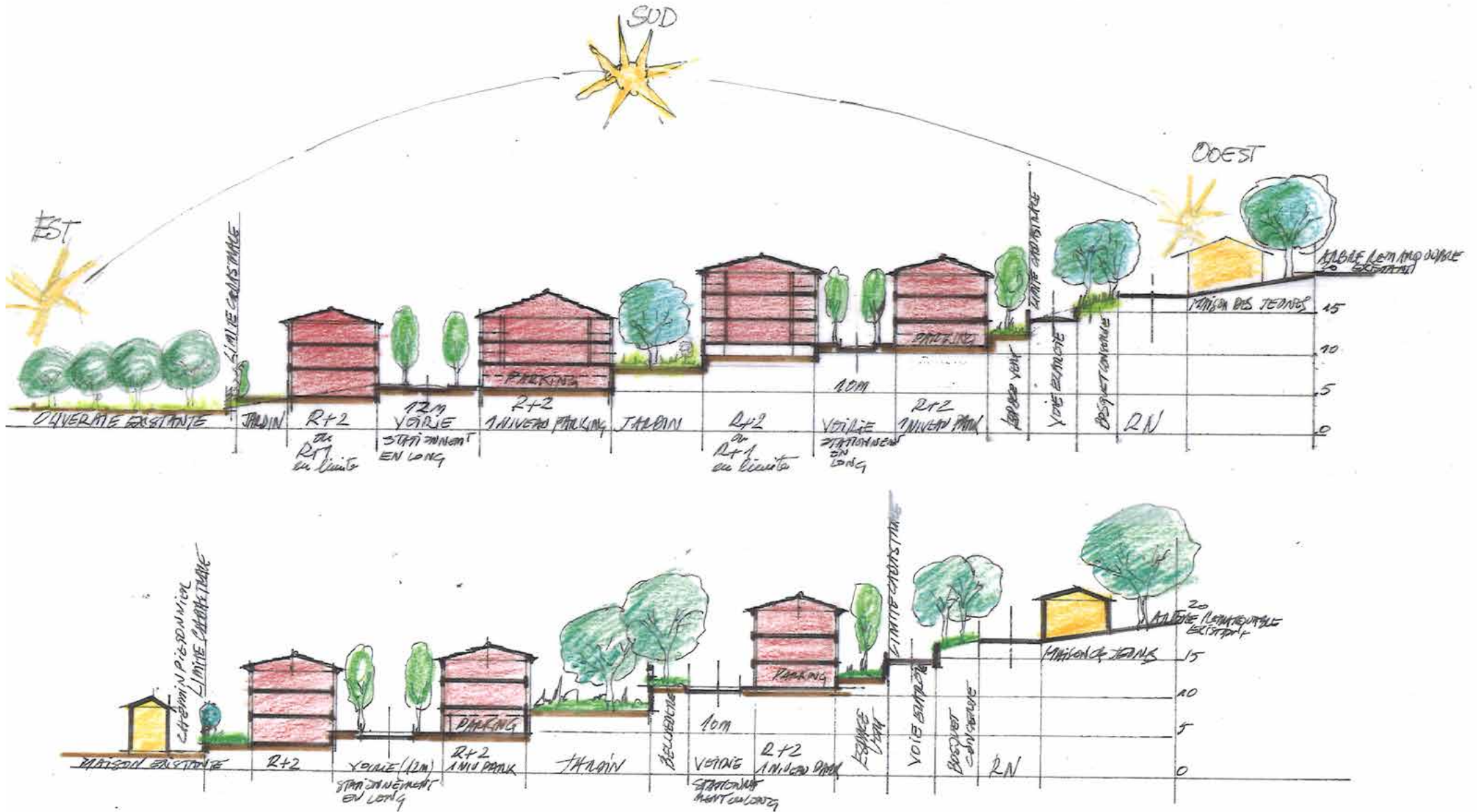
Les hauteurs maximales sur le reste du terrain sont de 9,00m soit R+2.

Des percées sont créées entre les bâtiments, suivant des cheminements participants à l'aménagement des jardins collectifs. On évitera les pignons aveugles le long de ces percées.

Le choix de toitures tuiles fait référence à l'architecture provençale et villageoise : Il est possible d'intégrer différentes géométries de toitures 1, 2 ou 4 pans mais aussi de privilégier les objectifs du développement durable et chercher à intégrer des panneaux solaires sur des toitures terrasses.

Il serait souhaitable que ce nouveau quartier soit réalisé suivant les principes d'un ECOQUARTIER.

# OAP 2 DE LA ZONE 1 AUA: LES MOULINS - LE SAFRANIER



OAP 3 DE LA ZONE 1 AUA: GRAND VIGNE



## 1. PRESENTATION DU SITE.

Superficie du secteur d'étude: 3 hectares



*Photographie du site, vue sur le village*

Situé à proximité du centre villageois Flayoscais, au pieds du chemin de La Colle, ce projet d'une superficie de 3 hectares, porte sur les parcelles 503, 504, 505, 197, 198, 1475, 1526, 1525, 1523, 1218, 1806, 1955, 1957, 1954.

Dessiné par le relief et de nombreuses restanques, cet espace non bâti représente aujourd'hui un fort potentiel de développement communal.

Cette future zone d'aménagement, défini en zone 1AUa, sera principalement destinée à l'habitat, au stationnement ainsi qu'à l'hébergement de personnes âgées.

## 2. CARACTERISTIQUES DU SITE.

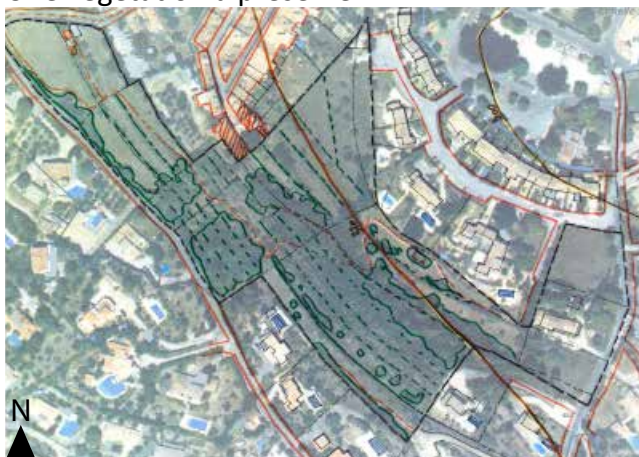
### Un relief marqué par les restanques



Vue de la zone depuis le chemin de la Colle



### Une végétation à préserver



Vue de la zone depuis la montée de la Grande Vigne



La toponymie du site de GRAND VIGNE laisse deviner le passé agricole de ces restanques situées entre le cœur villageois de Flayosc et les zones pavillonnaires plus récentes du sommet de la colline. Le site est arboré et plusieurs cheminements piétons relient le sommet de la colline au village.

LA PENTE générale est orientée SO/NE, orientation intéressante pour la création de logements collectifs pouvant ainsi profiter d'un ensoleillement préférentiel toute la journée et d'une vue dégagée sur le village et ses alentours. La déclivité est comprise entre les courbes 310 et 340.

### ENVIRONNEMENT et LIMITES

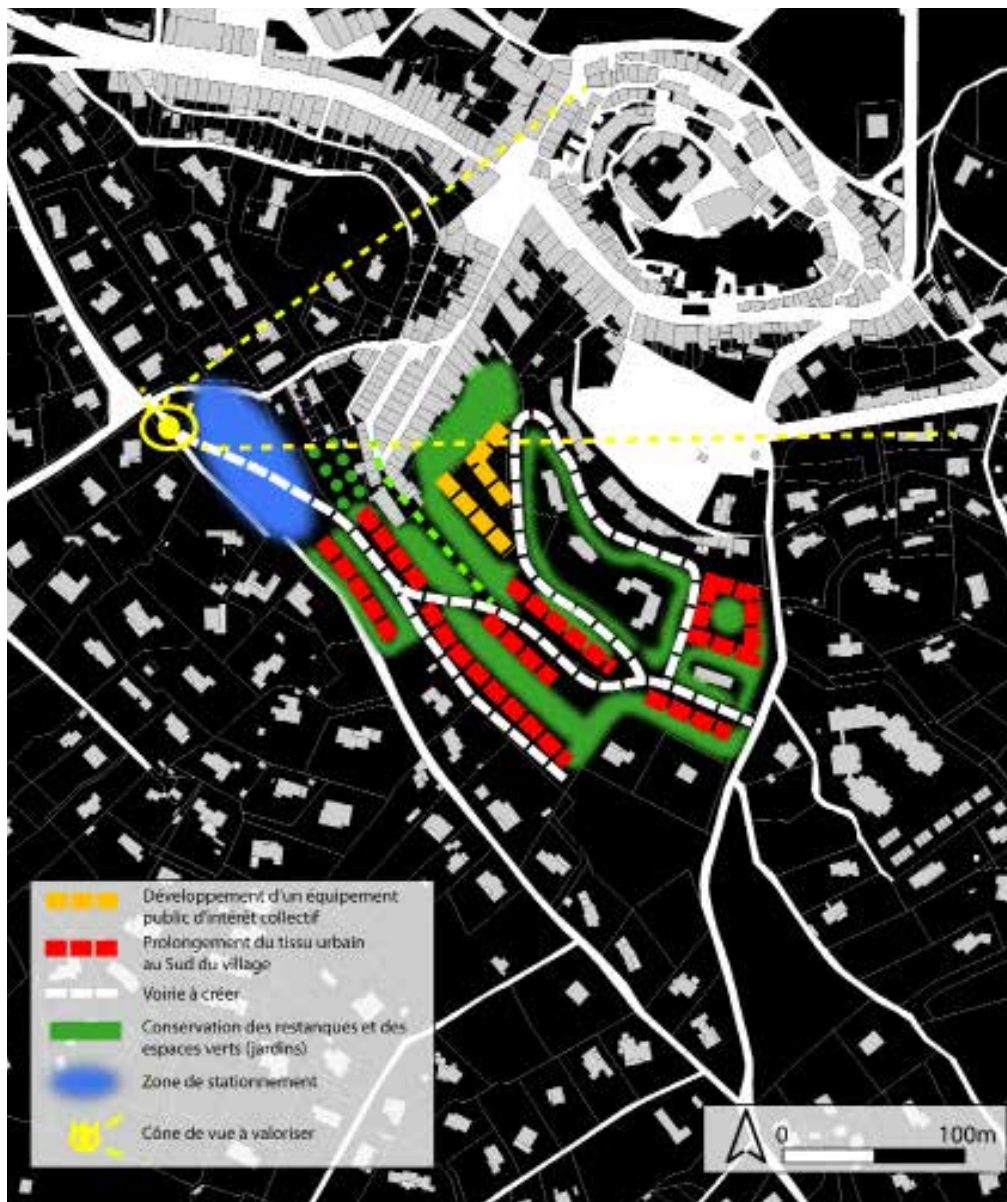
AU SUD-OUEST : le site est délimité en son sommet, par le CHEMIN DE LA COLLE (NO /SE) emprunté aussi bien par la circulation des véhicules que par les promeneurs, attirés par le panorama exceptionnel sur le village de Flayosc , l'église et son écrin de verdure, et les collines de Canjuers à l'arrière plan.

AU NORD OUEST : La partie haute du terrain est délimité par la MONTEE STE ANNE rue faisant déjà frontière entre le village traditionnel et les lotissements de maisons individuelles. Le centre du site, point le plus bas, est en contact avec le noyau villageois et particulièrement avec une typologie urbaine composée de maisons de village hautes et étroites implantées sur la pente et possédant un jardin potager ou d'agrément en mitoyenneté avec le site à urbaniser. Un grand mur de soutènement cerne les jardins et retient les terres. Ce mur correspond à notre limite NO.

AU NORD EST : Le site est en contact avec le bas du village où ont été édifiées des maisons individuelles isolées ou groupées en bande, les RESIDENCES DES JARDINS DE FLAYOSC .

AU SUD EST : Le site est en contact avec la MONTEE DE LA GRAND VIGNE.

### 3. LES PRINCIPES A RESPECTER



*Implantation du bâti et des jardins*



*Prévoir des zones de stationnement intégrées aux bâtiments*

#### PROGRAMMATION

- Création d'un nouveau quartier d'habitat collectif.
- Permettre le développement d'un équipement public d'intérêt collectif (exemple : maison de retraite).
- Création d'un parking paysager ouvert sur le panorama exceptionnel du village.

#### ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

- Poursuivre la forme urbaine du village.
- S'adapter au maximum à la topographie (pente sud ouest / nord est) du site en conservant les principales restanques notamment celles en continuité avec la RUE DE LA CONQUE.
- Développer un maillage de voies connectées aux voiries et chemins piétons existants.
- Gérer les accès du site (véhicule et piéton).
- Préserver au maximum le caractère verdoyant du site.
- Réglementer les hauteurs du bâti et la conservation des vues.
- Proposer des principes pour le stationnement des véhicules.

#### 4. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT : SCHÉMA D'INTENTIONS



Coupe transversale du projet : appropriation du relief par un aménagement en palier (principe à respecter)

#### PROGRAMMATION ET CAPACITÉ DU SITE

Le site est en adéquation avec la création d'un nouveau quartier d'habitation d'une zone de stationnement et d'un secteur réservé à l'accueil de personnes âgées.

Le terrain de 3ha pourrait être réparti comme suit :

*Simulation d'un projet sans valeur réglementaire :*

Logements : environ 1,4ha  
Parking paysager : environ 0,6ha  
Équipement intégré : environ 1ha

Pour les capacités suivantes :

<b>LOGEMENTS</b>	SURFACE BRUTE : 11 000 m <sup>2</sup>
Parkings intégrés au Bâti	SURFACE BRUTE : 5 500 m <sup>2</sup>
Stationnement le long des voies possible	

**ÉQUIPEMENT PUBLIC OU PARA-PUBLIC** (exemple : MAISON D'ACCUEIL DES PERSONNES ÂGÉES)

Bâtiment :	SURFACE BRUTE : 6000 m <sup>2</sup>
Stationnement :	SURFACE BRUTE : 6000 m <sup>2</sup>

## PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES PAYSAGERES ARCHITECTURALES

### PRINCIPE A RESPECTER : CREER DES RELATIONS VEHICULES ET PIETONNES AVEC LA ZONE URBAINE EXISTANTE DU VILLAGE/ IMPLANTATION DES VOIRIES

Le réseau des voiries à créer s'appuie sur l'existence de cheminements repérés et permettant de relier le sommet du terrain au village et fait en sorte de mettre en connexion le site avec son environnement.

La voie traversante principale reliant « en diagonale » la Montée Ste Anne en son sommet, à la Montée Grand Vigne est en pente raisonnable tandis que les rues qui s'y greffent sont plus ou moins planes. Les voiries compte tenu de leur plate forme sont à double sens et peuvent recevoir du stationnement linéaire. Une seule rue est en impasse et se termine par un retournement.

### PRINCIPE A RESPECTER : S'ADAPTER LE PLUS POSSIBLE A LA TOPOGRAPHIE DU SITE/ IMPLANTATION DES BATIMENTS

La simulation d'aménagement conserve au maximum le système des restanques qui déterminent des plates formes préexistantes. Ces plate formes sont les assiettes d'implantation des voiries (hormis la traversante), des bâtiments et des espaces verts.

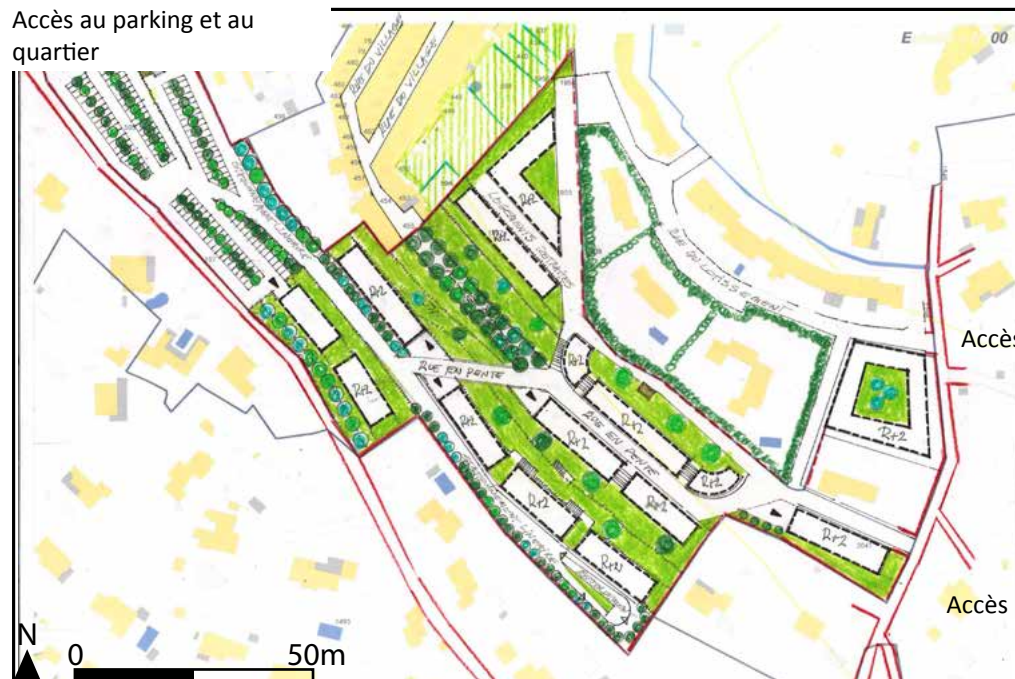
Les bâtiments sont en majeure partie implantés à cheval sur deux restanques ce qui permet de créer des parkings semi enterrés. Ainsi une restanque sur deux est détruite pour permettre l'excavation du parking et maintenir les logements hors sol. Ces travaux d'affouillements des sols seront effectués que dans la nécessité de créer des parkings sous les bâtiments.

### PRINCIPE A RESPECTER : CONTINUITÉ AVEC LE TISSU VILLAGEOIS

Une allée piétonne bordée d'arbres est implantée dans la continuité de la Rue de la CONQUE. La continuité du paysage urbain se réalise plus par le végétal et l'implantation de jardins que par le bâti, car à cet endroit du site, les restanques sont soit de hauteurs importantes, soit de largeurs réduites et difficilement compatibles avec l'implantation du bâti. Le projet intègre la typologie villageoise existante à proximité où chaque maison de village possède un jardin en continuité.

Le projet conserve l'environnement végétal du site et traite de la continuité avec le village en alternant les restanques recevant les constructions avec celles accueillant des jardins ou espaces verts collectifs. Il densifie le site raisonnablement par l'implantation d'habitat collectif de faible hauteur à l'intérieur d'espaces verts importants.

Accès au parking et au quartier



### PRINCIPE A RESPECTER : ASPECT ARCHITECTURAL

LA HAUTEUR MAXIMALE des bâtiments d'habitations devra avoisiner les 9,00m (R+2 ) y compris les parkings semi enterrés.

L'ASPECT des bâtiments d'habitations privilégient des façades simples au NE, car elles sont les plus impactantes et préhensibles depuis le bas du terrain et le village et dans un souci de continuité et d'harmonie avec le bâti villageois caractéristique présent perpendiculairement. Exemple : fenêtres en longueur avec garde corps métal et volets bois.

Les façades SO et les pignons pourront accueillir loggias, balcons ou terrasses en débord.

Les toitures tuiles seront prioritairement privilégiées dans des volumétries diverses, (1 pan, 2 pans, 4 pans) en fonction des implantations. En cas de toiture à 1 pan : les égouts des toitures seront en façades NE.

Les matériaux de façades à privilégier sont les enduits colorés, les volets bois, les gardes corps métalliques, mais des pans de bois peuvent être acceptés dans les compositions. Les accès aux parkings se font par les pignons de telle sorte que les parkings sont en continuité sur une même restanque. Les façades visibles des parkings au NE peuvent être traitées avec des systèmes de claire-voie (exemple de claustras maçonnés, de métal ou de bois, qui seront ressentis comme des socles perforés pour les bâtiments), permettront une aération naturelle et auront un impact relatif depuis les jardins collectifs.

### **PRINCIPE A RESPECTER : ASPECT PAYSAGER**

La constitution d'une allée piétonne de greffe avec le village à l'intérieur de jardins (vergers et potagers en restanques) participe à respecter la vocation première du site. Les jardins collectifs en restanques entre deux bâtiments seront traités avec le plus grand soin, permettant des ambiances différentes d'ombrage, de jeux et de circulation piétonne à l'intérieur du nouveau quartier. Les plantes choisies seront de type méditerranéen économe en eau.

Les alignements d'arbres des espaces de stationnements, le long des voiries et dans les espaces verts, participeront au même titre que les constructions à la qualité architecturale et environnementale de l'aménagement.

### **PRINCIPE A RESPECTER : LE PARKING PAYSAGER**

La création d'une zone de stationnement facilement accessible au croisement de la Montée Ste Anne et du Chemin de la Colle permet d'apporter une réponse au problème de stationnement des véhicules de passages ou sédentaires. Cet espace en restanque et légère pente sera traité en belvédère, afin de conserver les vues sur le village et son environnement.

### **PRINCIPE A RESPECTER : L'INTEGRATION D'UN EQUIPEMENT D'HEBERGEMENT**

Permettre le développement d'un équipement public, para-public ou privé et d'intérêt collectif (tel qu'un hébergement de personnes âgées) sur le site renforce le caractère de zone d'habitat collectif et social, en permettant une mixité des populations.

L'implantation de cet équipement en partie basse du terrain a pour objectif de privilégier une meilleure connexion avec les équipements et la vie du village (la partie sud du village étant vivante et pourvu en équipements récréatifs (cafés, restaurant, terrain de boules, marchés, coiffeur...)).

OAP 4 DE LA ZONE 1AUB: ZONE RÉSIDENTIELLE À ÉQUIPER



## 1. CONDITIONS D'OUVERTURE A L'URBANISATION DES SOUS-SECTEURS DE LA ZONE 1AUB

La zone 1AUB est une zone résidentielle et partiellement bâtie où certains équipements sont insuffisants.

4 sous-secteurs sont définis, selon leur niveau d'équipement et, par conséquent, selon les aménagements à prévoir avant toute ouverture à l'urbanisation :

**Le sous-secteur 1AUba** délimite les quartiers résidentiels dans lesquels toute nouvelle construction ne sera autorisée qu'après réalisation :

- du renforcement de la conduite d'eau, (dont la défense incendie)
- de la réalisation du réseau d'assainissement collectif raccordé à la station de Sauveclare.

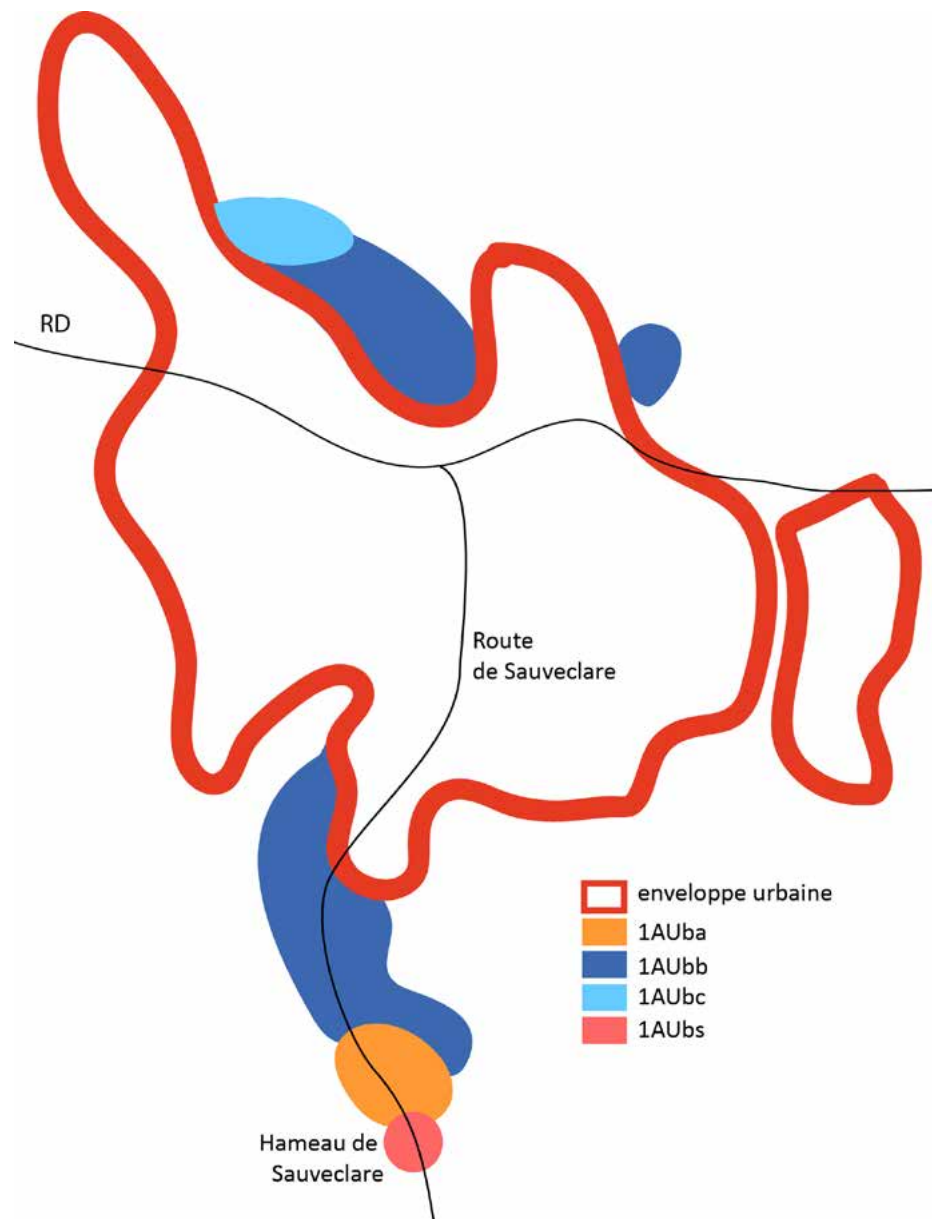
**Le sous-secteur 1AUbb** délimite les quartiers résidentiels dans lesquels toute nouvelle construction ne sera autorisée qu'après réalisation :

- du renforcement de la conduite d'eau, (dont la défense incendie)
- de la réalisation des voiries de desserte.

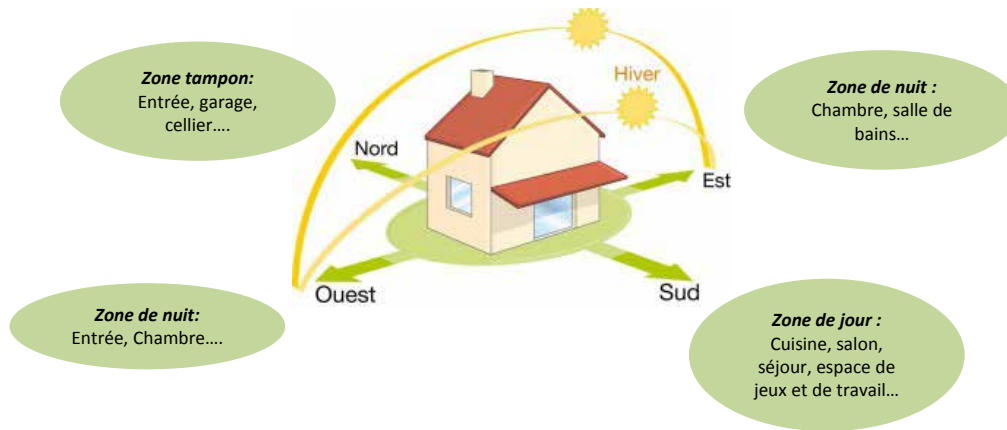
**Le sous-secteur 1AUbc** : délimite les quartiers résidentiels dans lesquels toute nouvelle construction ne sera autorisée qu'après réalisation :

- du renforcement de la conduite d'eau (dont la défense incendie) réalisé après réalisation d'un réservoir d'eau.

**Le sous-secteur 1AUbs** : délimite le hameau de Sauveclare dans lequel toute nouvelle construction ne sera autorisée qu'après réalisation du réseau d'assainissement collectif raccordé à la station d'épuration de Sauveclare, prévue en emplacement réservé.



## 2. LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT A RESPECTER : LE BIOCLIMATISME



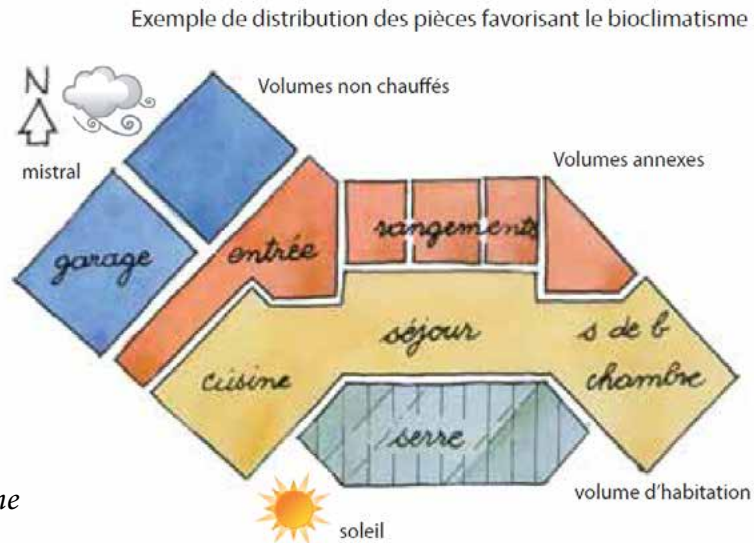
Source: ADEME

Dans le respect des objectifs du Grenelle de l'environnement, la limitation de la consommation énergétique des constructions doit être recherchée.

Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matière de performance énergétique en vigueur. Il en est de même lors des travaux de rénovation et/ou d'extension de constructions existantes.

L'installation de système de production d'énergie renouvelable est autorisée à condition d'être intégrée de façon harmonieuse dans l'architecture de la construction et de ne pas présenter de nuisance.

L'implantation et l'orientation de la construction participent à la maîtrise des dépenses énergétiques. Le solaire passif est privilégié.



Source: CAUE/11 clés pour une construction de qualité

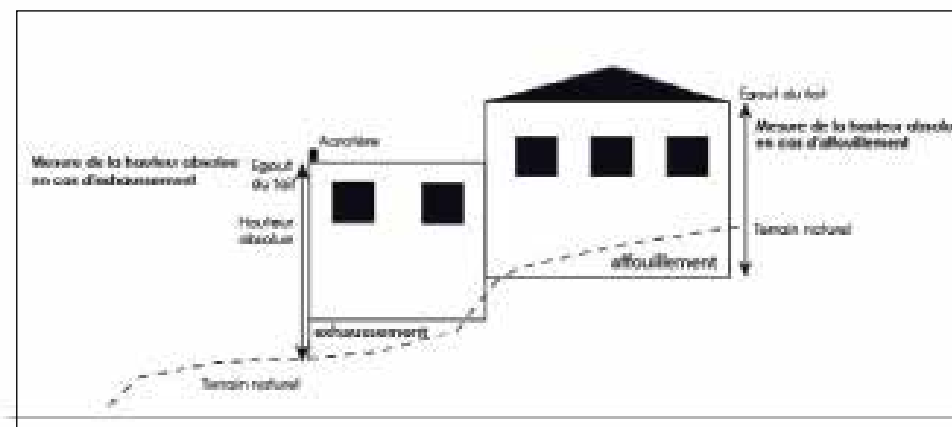
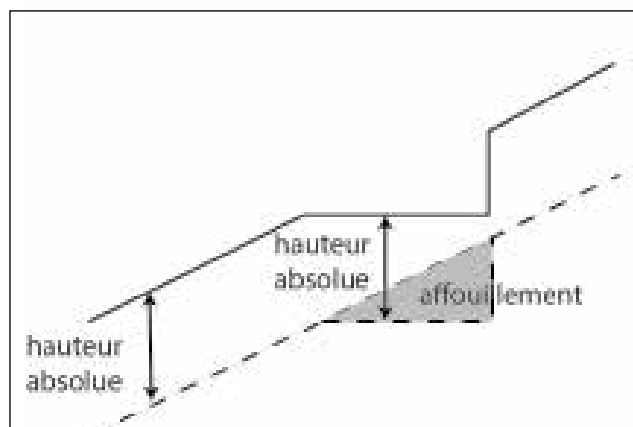
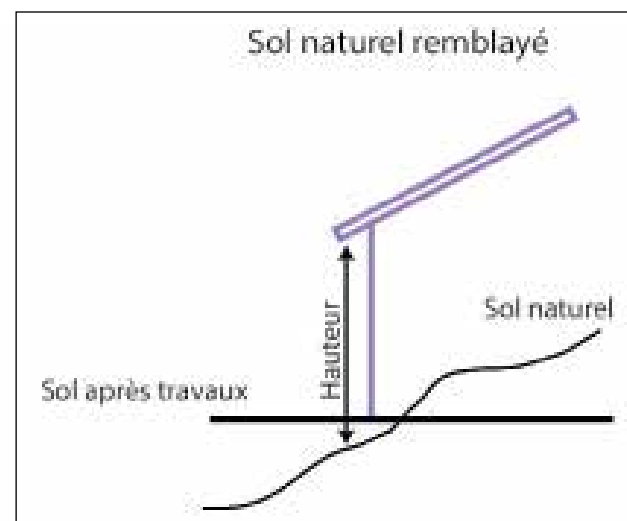
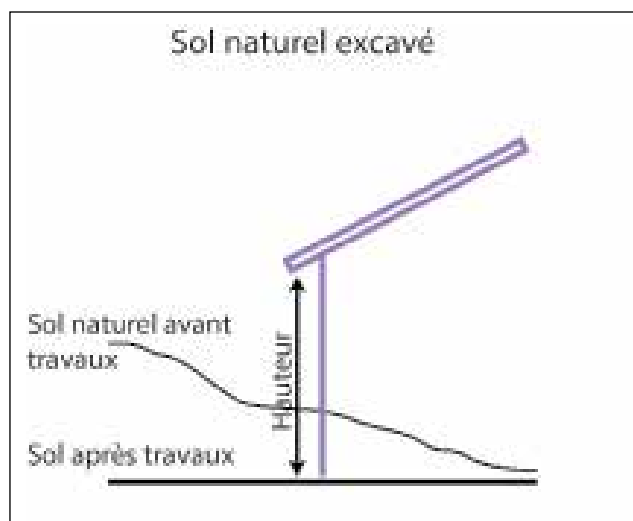
Pour les nouvelles constructions, les extensions des constructions à destination d'habitation ainsi que les annexes autorisées, les volumes les plus simples et compacts seront favorisés afin d'offrir le minimum de linéaires de façade en contact avec l'extérieur.

### 3. LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT A RESPECTER : LA TOPOGRAPHIE DU TERRAIN

Les restanques représentatives de l'identité locale et éléments du patrimoine seront préservés.

Les nouvelles constructions devront s'intégrer harmonieusement en les respectant.

Positionner le bâti afin d'exposer au sud la façade la plus allongée afin de favoriser l'apport thermique



#### 4. LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT A RESPECTER : MAITRISE DES VOLUMES ET DES ASPECTS EXTERIEURS

**La volumétrie des constructions sera compacte et simple.  
Une forme rectangulaire sera privilégiée.**

Les volumes simples permettent une meilleure intégration dans le paysage, sont plus économe financièrement (cout de mise en œuvre) et économe en espace et permettent une souplesse d'aménagement (facilité des extensions par exemple).

Ces volumes sont également plus économe en énergie, offrant un minimum de linéaires de façades en contact avec l'extérieur.

Les extensions des constructions (dans les limites autorisées par le règlement du PLU) devront respecter le volume de la base qui doit rester l'élément dominant. Les surélévations sont autorisées dans la limite de hauteur imposée par le règlement du PLU. Les adjonctions sont réfléchies afin d'éviter de complexifier les volumes, et de limiter la fragmentation des toitures.

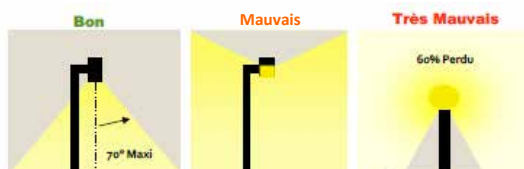
#### Les façades

##### Palette chromatique

La couleur des façades et des encadrements de menuiserie doit être choisie afin de s'intégrer harmonieusement dans l'environnement de la construction. Les couleurs traditionnelles sont favoriser (couleurs des matériaux naturels), une palette chromatique est à disposition en mairie.

La palette chromatique est composée de ocres, gris, bruns, pierres....

Des éléments plus foncés peuvent être apposés en touches sur les menuiseries, ferronneries et modénatures.



*Déconseillé*



*Proscrit*



*Déconseillé*

#### Décor et ouvertures

Il est conseillé de privilégier la sobriété des façades en respectant les compositions verticales et horizontales.

Les ouvertures seront régulières et ordonnancées en recherchant une harmonie entre les vides et les pleins de la façade. La multiplication des menuiseries de tailles et de types différents sur une même façade est donc déconseillée. Les éléments de décoration passéistes tels que les colonnes, les frontons, les frises sont déconseillés. Les pastiches architecturaux sont proscrits, tels que par exemple maisons alsaciennes, chalets alpins,...

#### Eclairage extérieur

Les éclairages extérieurs constituent des pièges écologiques. Les insectes attirés par la lumière se regroupent et finissent grillés ou dévorés massivement par des prédateurs nocturnes. D'autres part la lumière lorsqu'elle est trop intense et/ou mal orientée peut créer une barrière infranchissable pour les espèces nocturnes.

Il s'agit donc de limiter la durée d'éclairage (économie financière, énergétique et protection de la biodiversité) et de réfléchir au type d'éclairage utilisé.

Un angle de projection de maximum 70° orienté vers le bas

Des sources lumineuses dont les hauteurs sont adaptées à l'usage

Favoriser les détecteurs de mouvements

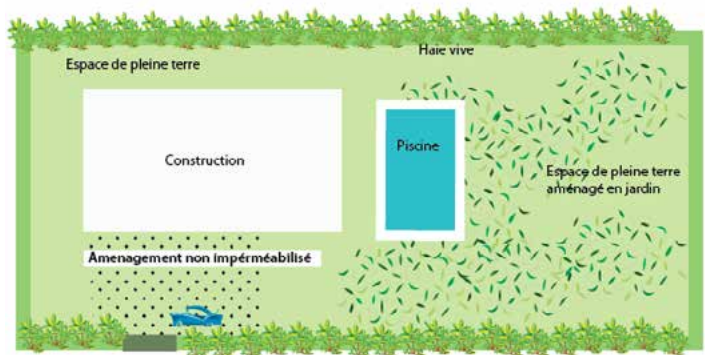
## 5. LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT A RESPECTER : LES AMENAGEMENTS EXTERIEURS

### LES JARDINS: Limiter l'imperméabilisation des terrains

Les espaces entre les constructions non accolées sur une même parcelle doivent être traités en espace de pleine terre non imperméabilisé et plantés.

Les espaces de recul des constructions, par rapport aux limites séparatives ou aux voies publiques ou privées, doivent être traités en espace de pleine terre non imperméabilisé et plantés.

**Au minimum 60 % de terrain doit être non imperméabilisé et traité en espaces de pleine terre. Les aménagements de jardins non imperméabilisés sont autorisés :**



Ces espaces de pleine terre peuvent être aménagés en jardins secs composés de plantes locales choisies pour leur aptitudes à se maintenir malgré le fort ensoleillement, les vents parfois violents et le manque d'eau. Ces aménagements permettent de maintenir une biodiversité locale, en étant économe en eau et en temps d'entretien.



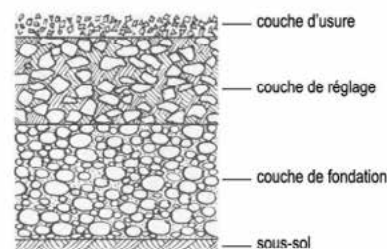
### LES CHEMINEMENTS:

Les cheminements interne à la parcelle devront permettre une perméabilité hydraulique. Le type de revêtements sera choisi en fonction de l'usage. Il peut s'agir de stabilisé, de pavés, de platelage en bois, de bitume perméable, de graviers, de copeaux de bois....

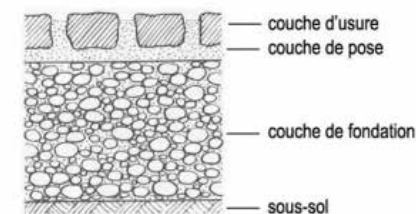


Exemples de sol en stabilisé

Règle de mise en œuvre



coupe de principe pour les revêtements perméables



coupe de principe pour les revêtements perméables de type pavés et les dalles alvéolées

### LES STATIONNEMENTS:

Les stationnements seront également étudiés afin d'assurer leur perméabilité. Les aires de stationnement d'une superficie égale ou supérieure à 100 m<sup>2</sup> doivent être plantées d'arbres de haute tige et végétalisées.



Exemples d'aménagement de stationnement

## 6. LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT A RESPECTER : LES CLOTURES

### Les Clôtures :

Elles sont un élément du paysage et un élément écologique important dans le maintien des déplacements et de l'alimentation des espèces locales.

Elles sont limitées à 2 mètres de hauteur.

### A proscrire :

Impossibilité de déplacement des espèces et/ou incohérence avec le paysage local et/ou imperméabilité hydraulique

- Les murs bahuts surmonter de grilles ou grillages
- Les enceintes et palissades (quelque soit le matériau)
- Les grillages à mailles étroites (< à 10 cm) au sol
- Les brises vues (quelque soit le matériau)
- Les haies vives mono-spécifiques et denses constituées d'une des espèces de la liste de la fiche «Espèces proscrites».
- Les grillages constitués de « bâtons » perpendiculaires distants de moins de 10 cm les uns des autres

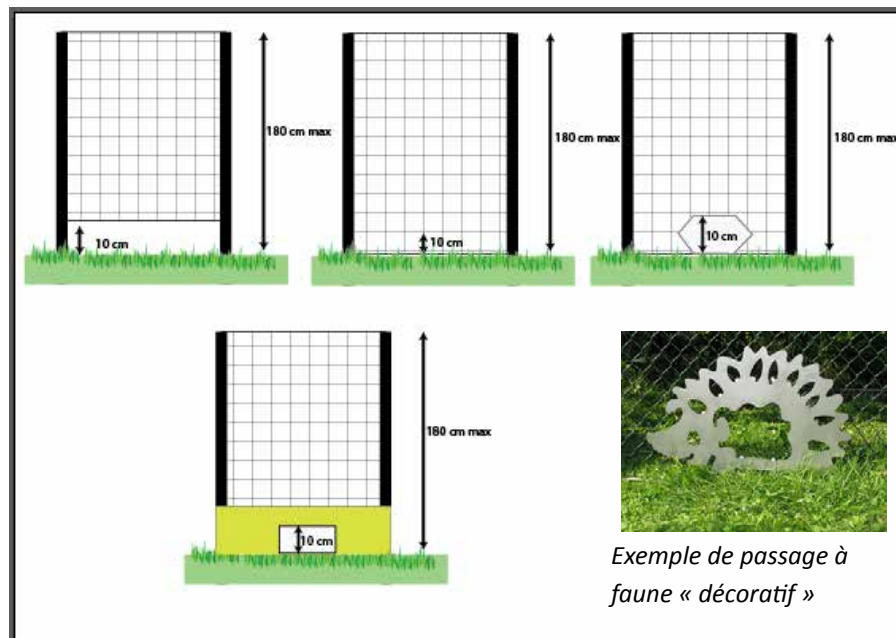
### A éviter :

- Les haies vives mono-spécifiques constituées d'une espèce autre que celles de la liste de la fiche «Espèces proscrites».
- Les grillages constitués de « bâtons » parallèles distants de plus de 10cm les uns des autres (mal adaptés au style de la région)

### A proscrire :



### A favoriser :



### A privilégier :

Haies vives variées et libres constituées d'un minimum de 3 espèces locales dont au minimum 50% d'espèces caducifoliées et 30% d'espèces nectarifères.

OAP 5 DE LA ZONE 1 AUc: ZONE ARTISANALE INTERCOMMUNALE



## 1. PRESENTATION DU SITE

Superficie : 6 hectares



Le projet d'aménagement de la zone 1AUc porte sur les parcelles : 825, 816, 819, 818, 817, 826, 815, 1096, 1027, 1028.

**Caractère de la zone** : artisanat, activités de services, industrie, entrepôts, bureaux, équipements d'intérêt collectif et services publics.

**Classement au PLU** : zone 1AUc

**Situation géographique** : La zone se situe à l'Ouest du centre-ville, le long de la route départementale D557.

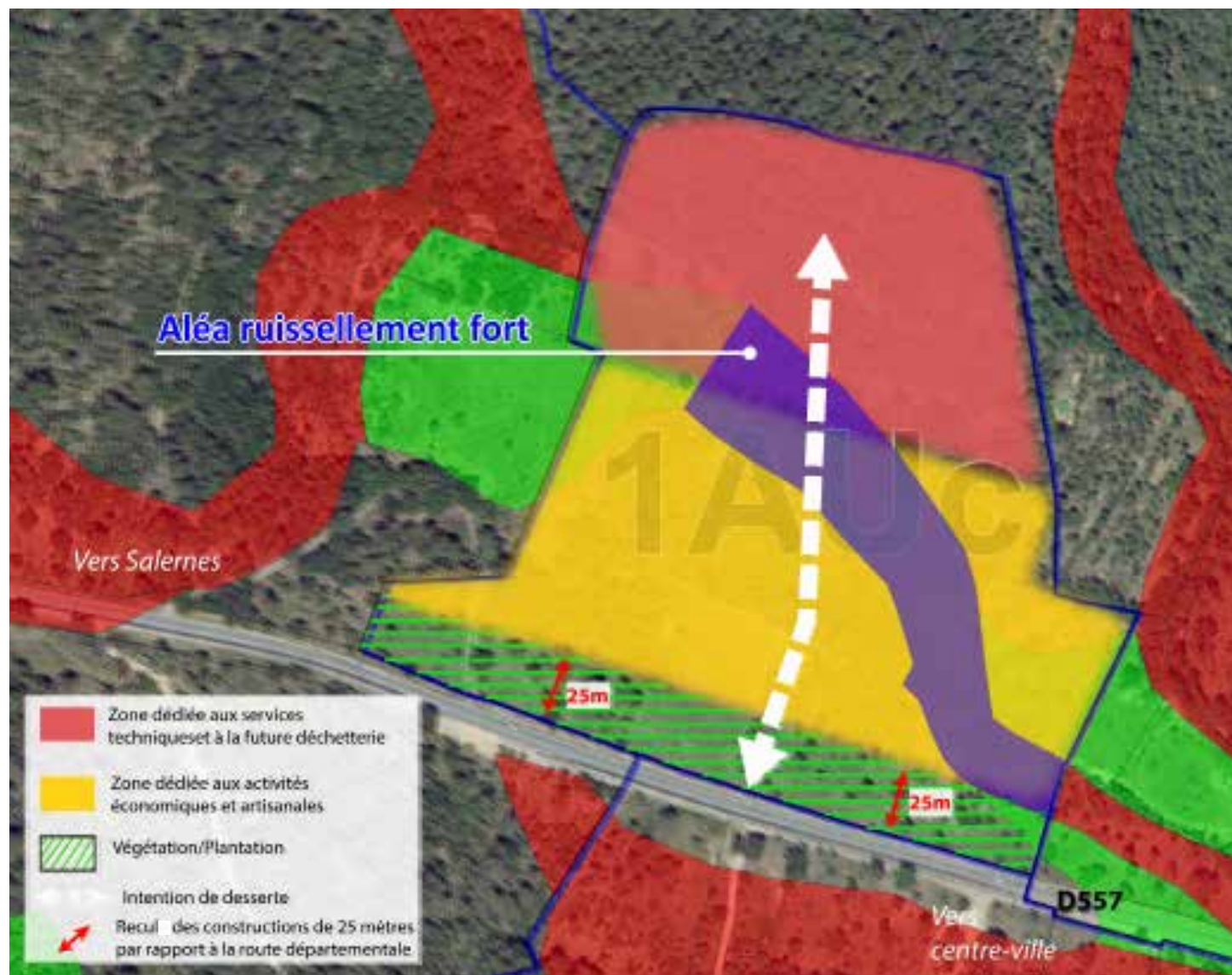
Cet espace non bâti représente une opportunité pour le développement économique et commercial de la commune et de l'intercommunalité.

Cette zone doit favoriser la création d'une zone artisanale à rayonnement intercommunal, en bordure de la route départementale dite «de Salernes». Elle accueillera aussi les services techniques de la commune ainsi que des infrastructures intercommunales.

*Photographie du secteur d'étude*



## 2. LES INTENTIONS GENERALES RETENUES



Deux sous-secteurs au sein de la zone 1AUc :

- Au Nord implantation de la déchetterie intercommunale ainsi que les locaux des services techniques de la commune.

- Au sud, espace réservé à l'implantation des activités économiques et artisanales.

Recul des constructions de 25 mètres par rapport à la route départementale D557. Cet espace tampon sera composé de végétations et de plantations.

Réaliser une voie centrale afin de desservir ce quartier. Cette future voirie connectera la zone à la route D557.

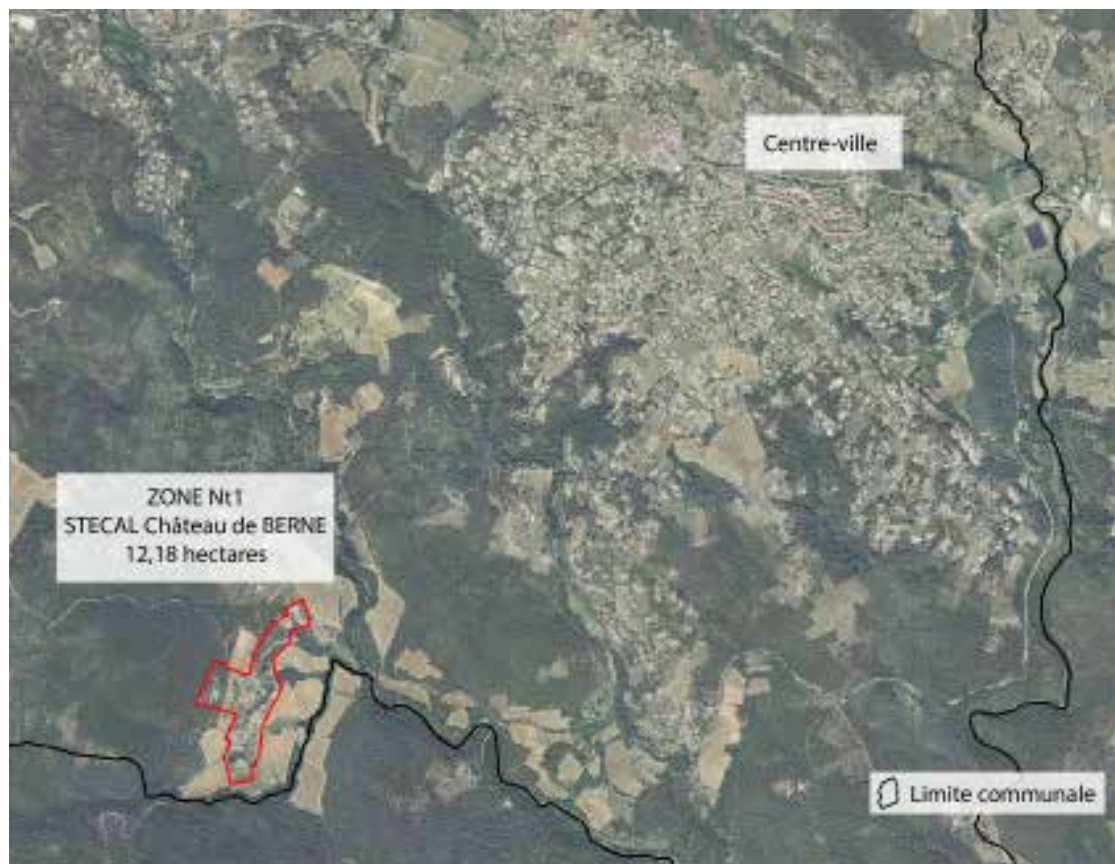
Besoin de 2,2 hectares d'emprises.

OAP 6 DU SECTEUR NT1: CHATEAU DE BERNE



## 1. PRESENTATION DU SITE

Superficie : 12,18 hectares



**Parcelles concernées par le classement au PLU :** 450, 747, 717, 767, 792, 768, 780, 779, 773, 779, 771, 781, 777, 783, 776, 775, 741, 502, 766.

**Caractère de la zone :** vocation économique, touristique, agricole, hôtelière.

**Classement au PLU :** secteur de taille et de capacité d'accueil limitées «Nt1»

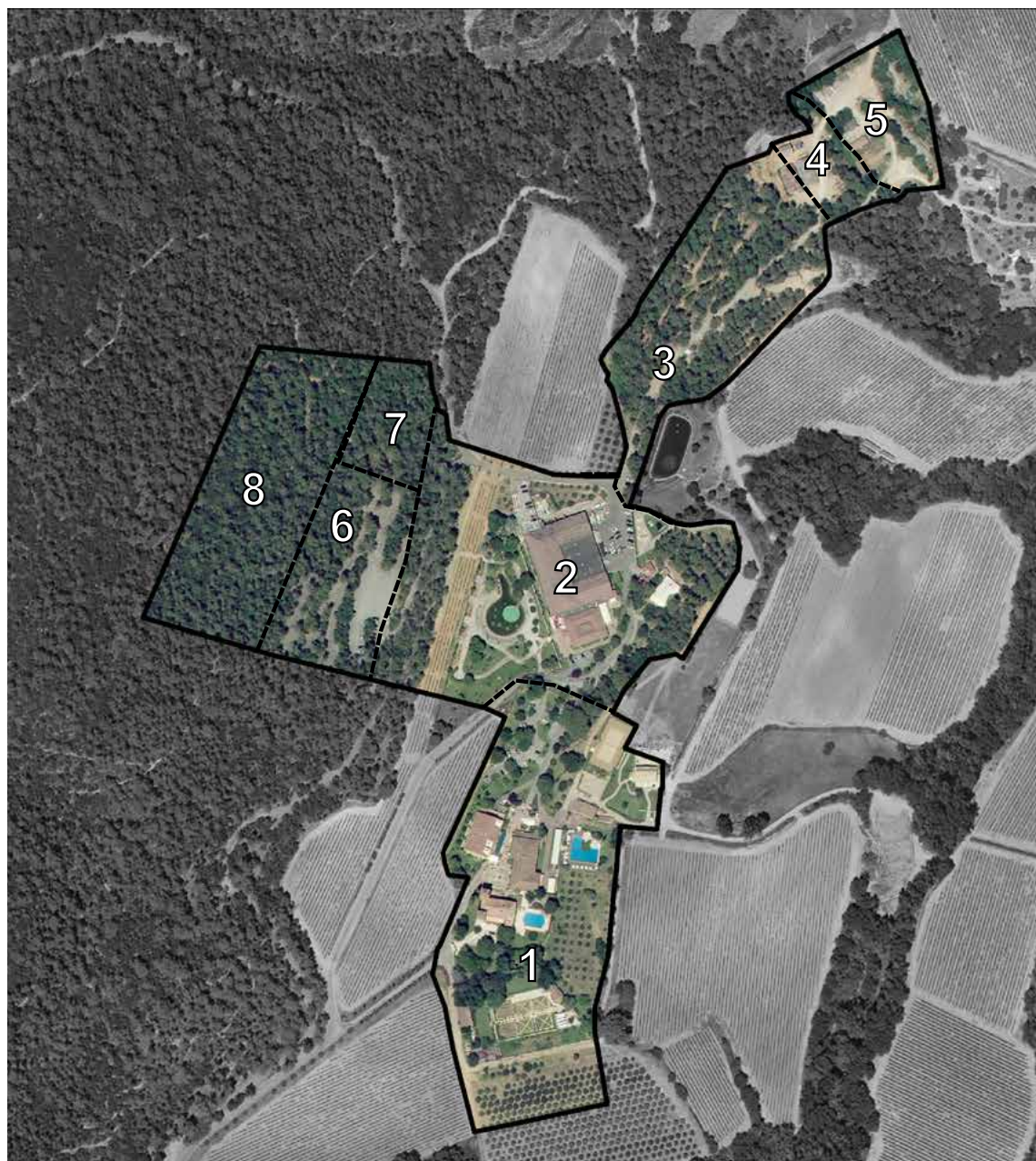
**Situation géographique :** Sud de la commune de Flayosc.

Cet espace compris entre des zones naturelles et agricoles, est aujourd'hui occupé par le Château de Berne et les bâtiments annexes à son activité économique.

*Vue sur le château de Berne*



## 2. LES INTENTIONS GENERALES RETENUES



Typologie :	sous-secteur :	Surface du sous-secteur :	surface existante en 2016 :	surface projetée :
Château Hôtellerie Restauration Maison du Gardien	1	3,8 ha	5 800 m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup>
Bâtiments techniques Oenotourisme	2	3,7 ha	4 000 m <sup>2</sup>	néant
Zone de conditionnement et d'embouteillage	3	2,4 ha	néant	3 000 m <sup>2</sup>
Zone technique du Do- maine + salle de repos	4	0,3	1 000 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup>
Hébergement du per- sonnel	5	0,72 ha	néant	500 m <sup>2</sup>
Aire de stationnement visiteurs	6	1,4 ha	1,4 ha	néant
Aire de camping-car	7	0,3 ha	0,3 ha	néant
Hébergement insolite	8	2 ha	néant	8 unités de 25 m <sup>2</sup> = 200 m <sup>2</sup>

OAP 7 DU SECTEUR NO: LE MONASTERE ST MICHEL DU VAR



## 1. PRESENTATION DU SITE

Superficie : 10 hectares



Parcelles concernées : **1368, 198, 203, 430**

**Caractère de la zone** : vocation économique, touristique, hôtelière religieuse.

**Classement au PLU** : STECAL No

**Situation géographique** : Le monastère Saint-Michel du Var est situé à l'Ouest de la commune de Flayosc. Son accessibilité s'effectue depuis la départementale D10, autrement dit la route de Lorgues.

Compris entre des zones naturelles et agricoles, le monastère composé de nombreuses pinèdes et de bosquets feuillus, est aujourd'hui marqué par ses multiples activités religieuses et touristiques.

Une retenue d'eau a été instaurée au cœur du site. Celle-ci permettant la protection des terres face au risque incendie, tout en accentuant le charme et la tranquillité du lieu.



## 2. LES INTENTIONS GENERALES RETENUES



- Création d'un restaurant (hôtellerie) lié aux activités religieuses du monastère.

- Création d'une porterie qui permettra d'accueillir les visiteurs.

- Prévoir un espace dédié au commerce d'icônes et d'artisanat. A l'heure actuelle ce point de vente semble inapproprié. En effet un préfabriqué placé à la sortie de la cathédrale représente actuellement ce point de vente.

- Créer des aires de stationnement à l'entrée du site afin de diminuer le nombre de véhicules au sein du monastère. Cet aménagement permettra de ce fait, d'améliorer les conditions d'entrée et d'information sur le domaine St-Michel du Var.

- Accueillir les retraits et les séminaristes au sein même du domaine. Cet accueil, d'environ 80 personnes, sera possible grâce à la création d'hébergements sous forme de dortoir, d'ermitages et de petits logements. Le schéma pluvial devra être pris en compte.

**Emprise au sol des bâtis existants: 1655 m<sup>2</sup>**

**Emprise au sol des bâtis à créer : environ 1445 m<sup>2</sup>**

OAP 8 DU SECTEUR NE1: LA BASE ULM

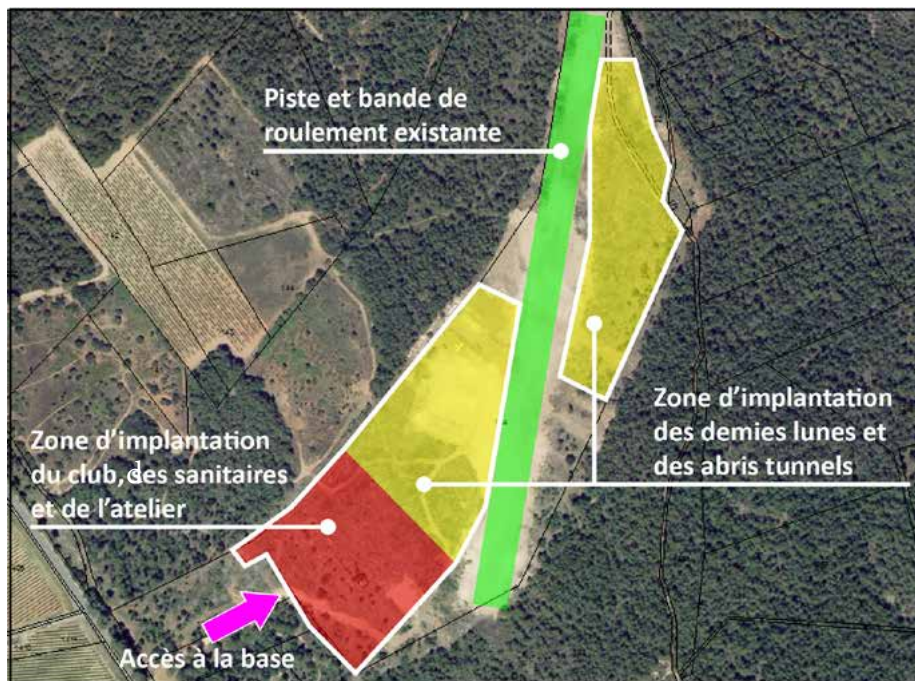


## PRINCIPE D'AMENAGEMENT RETENU

Superficie : 6,3 hectares

Principe d'aménagement et d'implantation à respecter :

Exemple d'implantation des futures constructions :



Parcelle concernée : section I n°154

Caractère de la zone : site dédié à l'activité ULM.

Classement au PLU : Ne1

Situation géographique : La piste est existante, elle est située en zone forestière et à proximité d'espaces cultivés, au sud de la commune, en bordure de la RD10.