

## Elaboration du Plan Local d'Urbanisme



### Etat des lieux – diagnostic

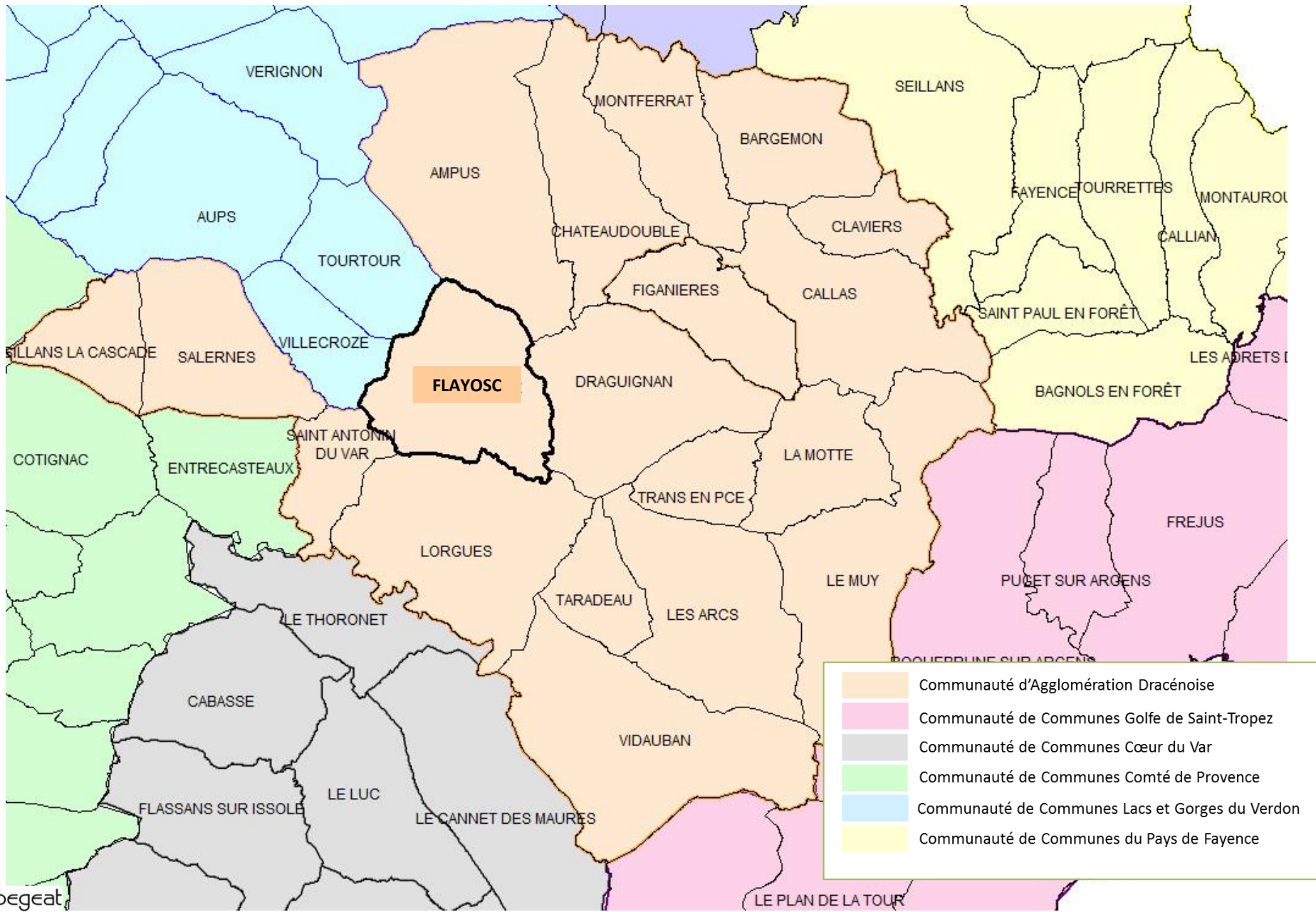
- Réunion des Personnes Publiques Associées n 1
- Concertation publique n 1



# SITUATION

*Flayosc : une porte-d'entrée de la Dracénie*

# SITUATION DE FLAYOSC



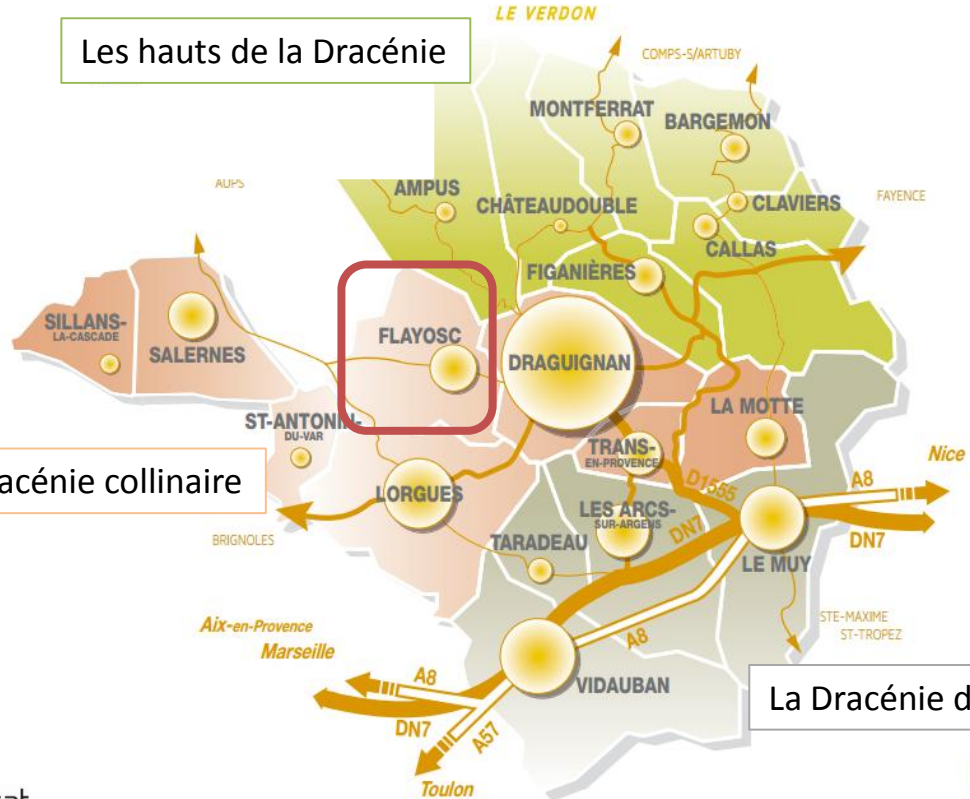
# FLAYOSC ET LA DRACENIE

## Flayosc : pôle relais

Flayosc : 4,3 % de la population de la CAD



Les hauts de la Dracénie



La Dracénie collinaire

La Dracénie de l'Argens

CAD : 100 000 habitants  
Flayosc : 4 500 habitants

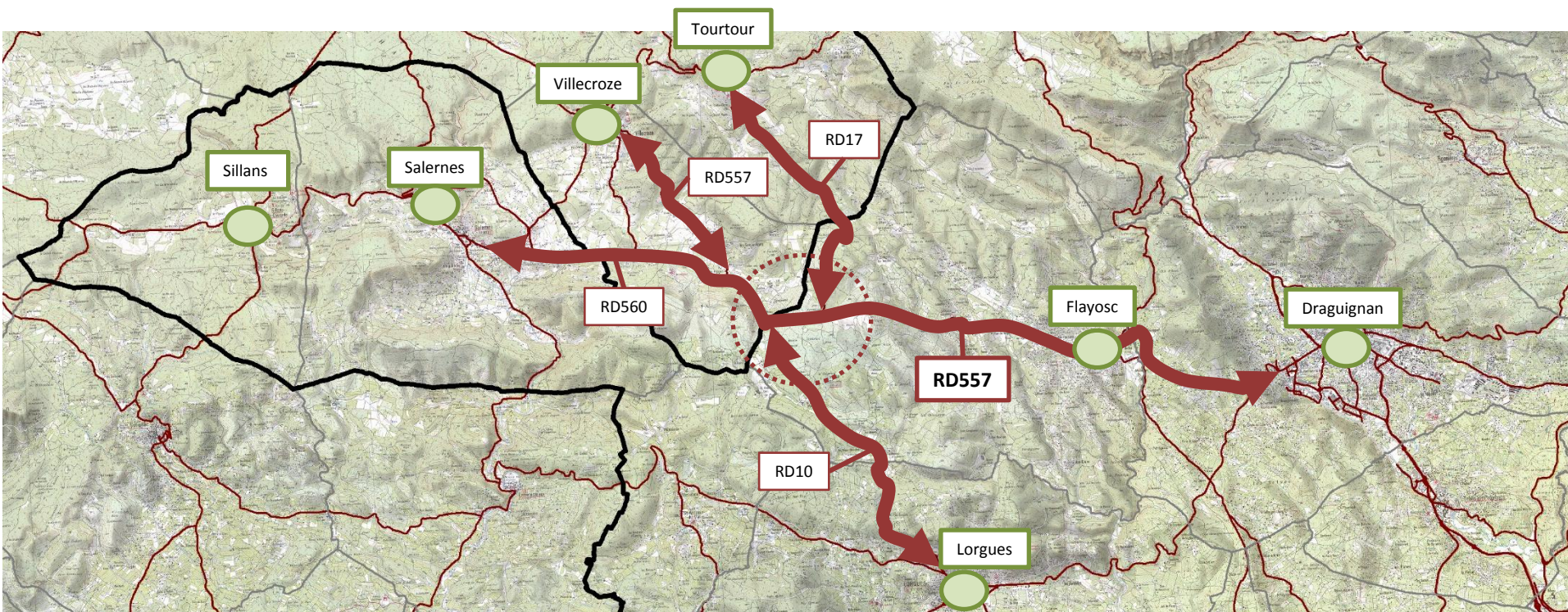
# L'ARMATURE ROUTIERE DE L'OUEST DE LA CAD



Axe stratégique : RD 557



Lieu-dit La Maure : porte d'entrée de la CAD

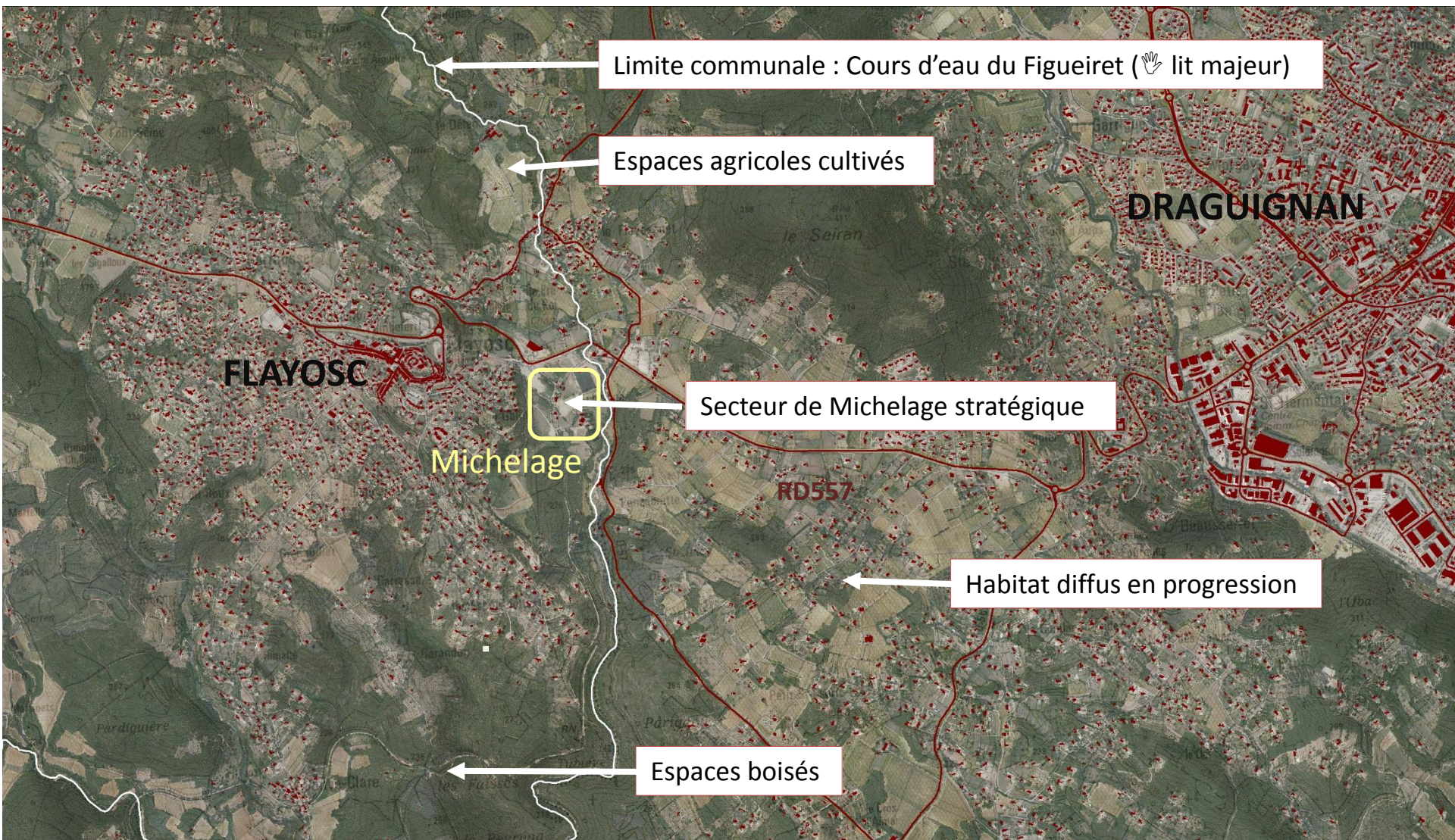


— Limite ouest du territoire de la CAD

## Enjeux du PLU de Flayosc:

- Conforter le rôle de porte d'entrée de la Dracénie
- Eviter que Flayosc devienne un village dortoir de Draguignan

# L'INTERFACE FLAYOSC / DRAGUIGNAN



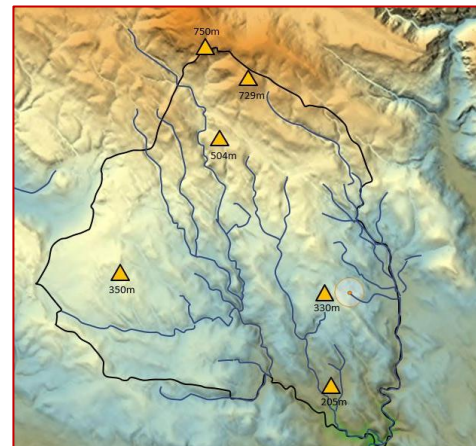
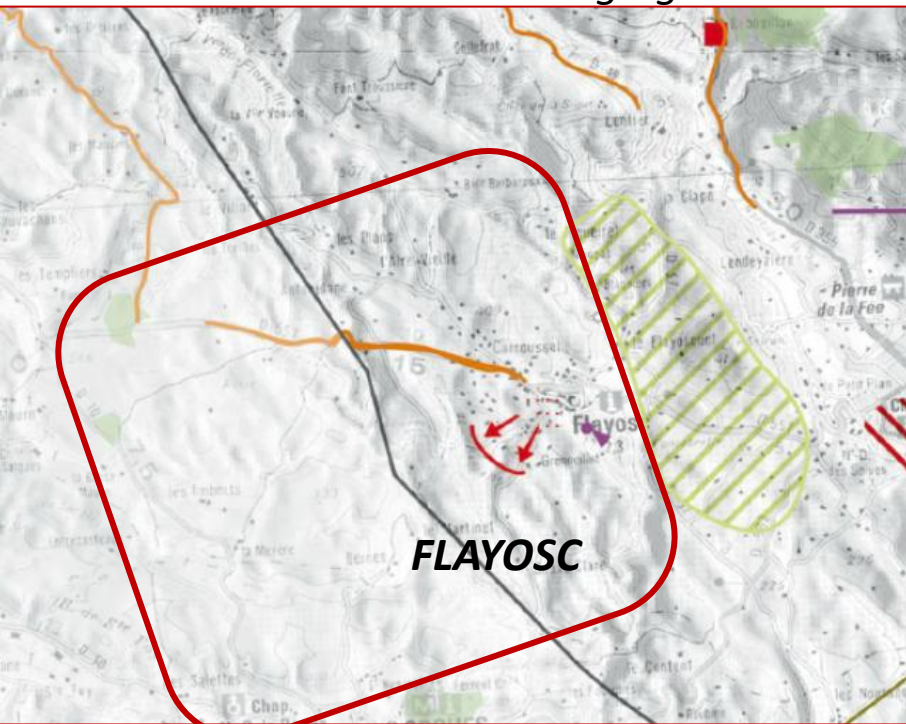
Enjeux du PLU : Valoriser le secteur de Michelage








# ENVIRONNEMENT

*L'atout de Flayosc : ses espaces naturels et ses paysages ruraux*

## Atlas des paysages du Var: Unité N°19 « Le Bassin de Draguignan »



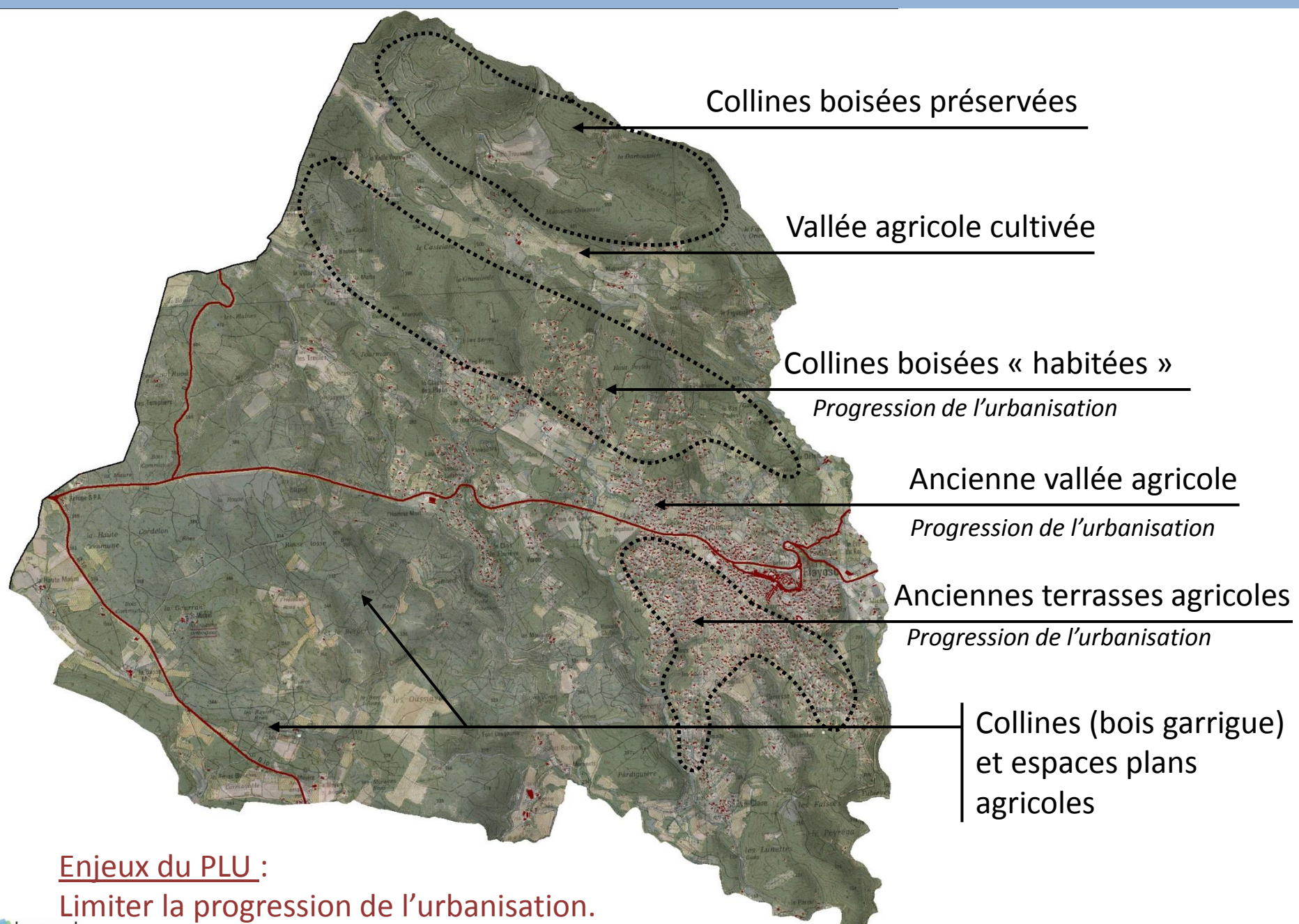
### Enjeux définis par l'atlas des paysages du Var:

-  Progression de l'habitat diffus
-  Protéger la structure rurale de la plaine Agricole
-  Arrêt ou coupure d'urbanisation
-  Paysage de route et point de vue offerts de qualité
-  Point de vue remarquable

- Paysage de collines
- Paysage boisé alternant avec micro paysages agricoles cultivés : rôle des écotones
- Habitat diffus sur d'anciens espaces cultivés : on « habite les jardins »







## Enjeux du PLU :

Limiter la progression de l'urbanisation.

# GRANDS PAYSAGES / *autour du village*



⇨ Village groupé autour de l'église, perspectives à maintenir (hauteur des constructions à régler),



⇨ Entrée de ville nord-est : perspective sur le village + oliviers



⇨ Site « Denizet » : à valoriser (continuité du socle villageois)



⇨ Entrée de ville nord-ouest : absence d'éléments repères marquant l'entrée de ville

Enjeux du PLU : valoriser les paysages d'entrée de ville et le socle villageois.

# PATRIMOINE INSCRIT

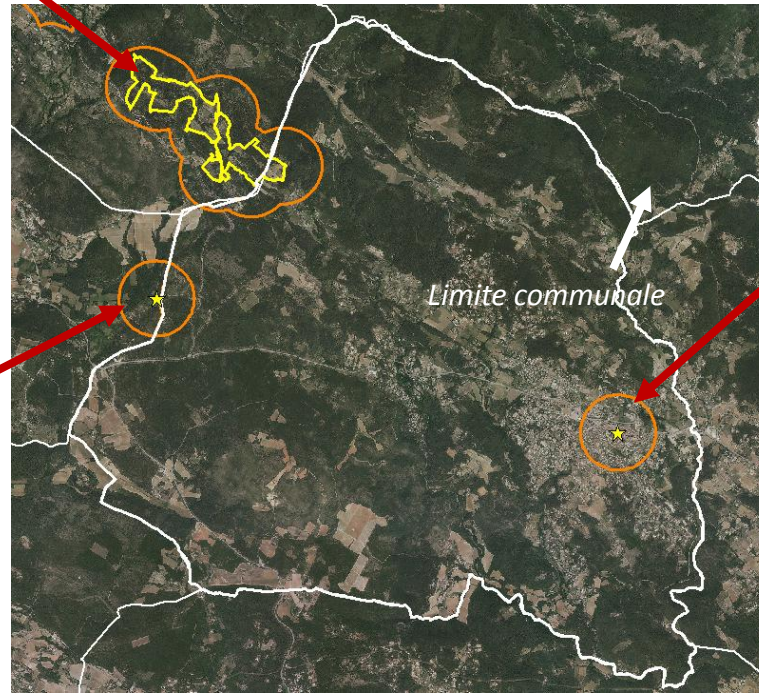


Monument historique inscrit: Domaine des Treilles/ Tourtour et Flayosc  
Arrêté préfectoral du 17 juillet 2009

*Monuments historiques inscrits et périmètres de protection.*



Monument historique inscrit: Chapelle des templiers / Villecroze  
Arrêté préfectoral du 06 novembre 1929



Monument historique inscrit:  
Fontaine/ Flayosc  
Arrêté du 27 janvier 1926

★ et □ Monument historique inscrit ○ Périmètre de protection des monuments inscrits:500m

# PATRIMOINE COMMUNAL

La Communauté d'Agglomération Dracénoise et l'inventaire général du patrimoine culturel identifie en tant que patrimoine bâti de la commune :

- L'église Saint Laurent
- Place de la Reinesse
- Le pont romain sur l'ancienne " via Guilia ".
- La chapelle Saint Jean
- La chapelle Saint Augustin
- L'ancienne voie romaine
- Le château de Berne
- Le monastère orthodoxe Saint Michel du Var
- Des portes et des remparts où demeurent la porte Sarrasine et la porte de Paris
- Des portes
- Des fontaines
- Le parc du château du défens
- Moulins à huile
- ....



Une porte dans le village



Porte Sarrasine



Canal



Eglise Saint Laurent



Porte de Paris



Fontaine

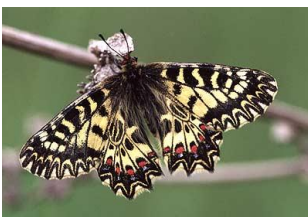
- Valeur patrimoniale
- Rôle agricole
- Corridor écologique

Enjeux du PLU : Identifier en vue de protéger le patrimoine

- Les communes voisines de Flayosc sont toutes concernées par **Natura 2000**.
- 4 sites Natura 2000 sont situés dans un périmètre de 10 Km autour de la commune (périmètre moyen du territoire de vie des oiseaux).



Bondrée apivore  
Espèce protégée  
Nicheuse probable sur le territoire communal



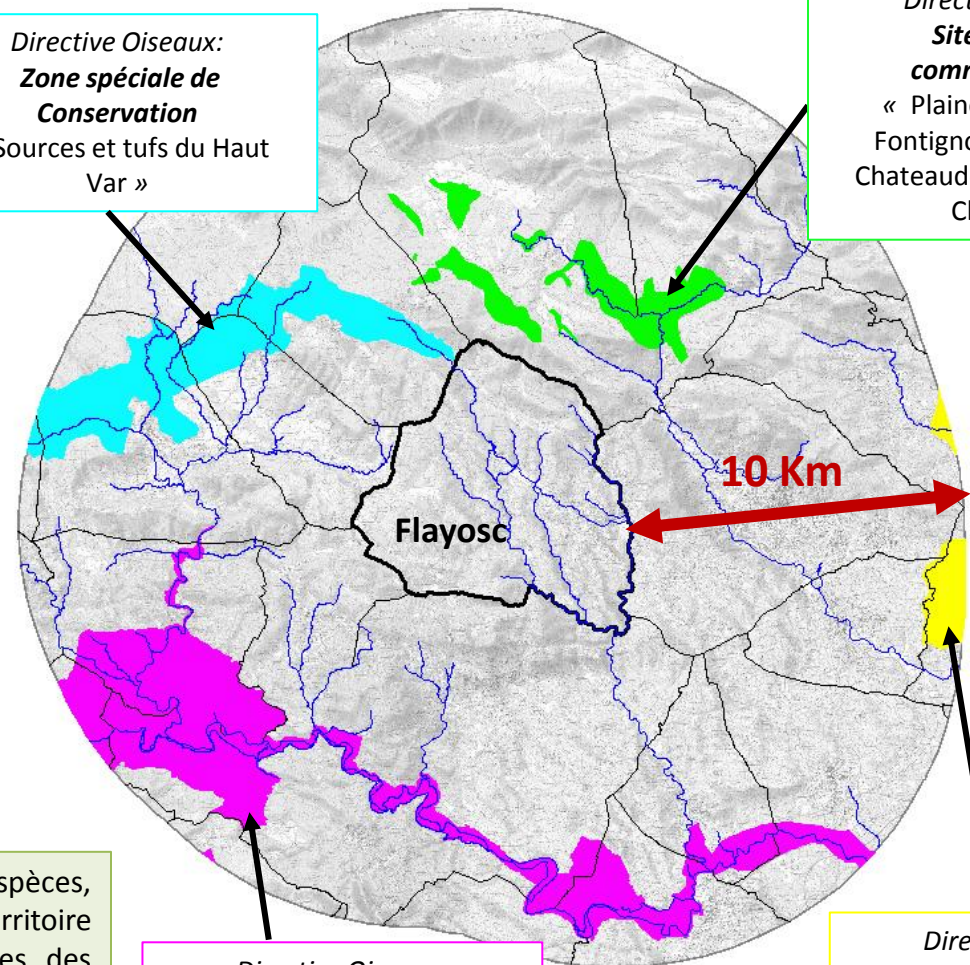
Diane  
Espèce protégée

**Directive Oiseaux:**  
**Zone spéciale de Conservation**  
« Sources et tufs du Haut Var »

**Directive Habitat:**  
**Site d'intérêt communautaire**  
« Plaine de Vergelin-Fontignon – Gorges de Chateaudouble – Bois des Clappes »



Rollier d'Europe  
Espèce protégée  
Nicheuse probable sur le territoire communal



**Directive Oiseaux:**  
**Site d'intérêt communautaire**  
« Val d'Argens »

**Directive Oiseaux:**  
**Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux**  
« Bois de Palayson, du Rouet et de Malvoisin »



Alouette Lulu  
Espèce protégée  
Nicheuse certaine sur le territoire communal

**Remarque:** Ces espèces, rencontrées sur le territoire communal sont des espèces des Directives Habitats et Oiseaux présentes dans les sites Natura 2000 indiqués sur la carte.

- Des zones naturelles d'intérêt écologique faunistique ou floristique (**ZNIEFF**) sont situées dans un périmètre de 10 Km autour de la commune (périmètre moyen du territoire de vie des populations de milieu fermé dont les oiseaux, hors espèces migratrices).
- 13 ha du territoire communal font partis des périmètres de deux ZNIEFF.



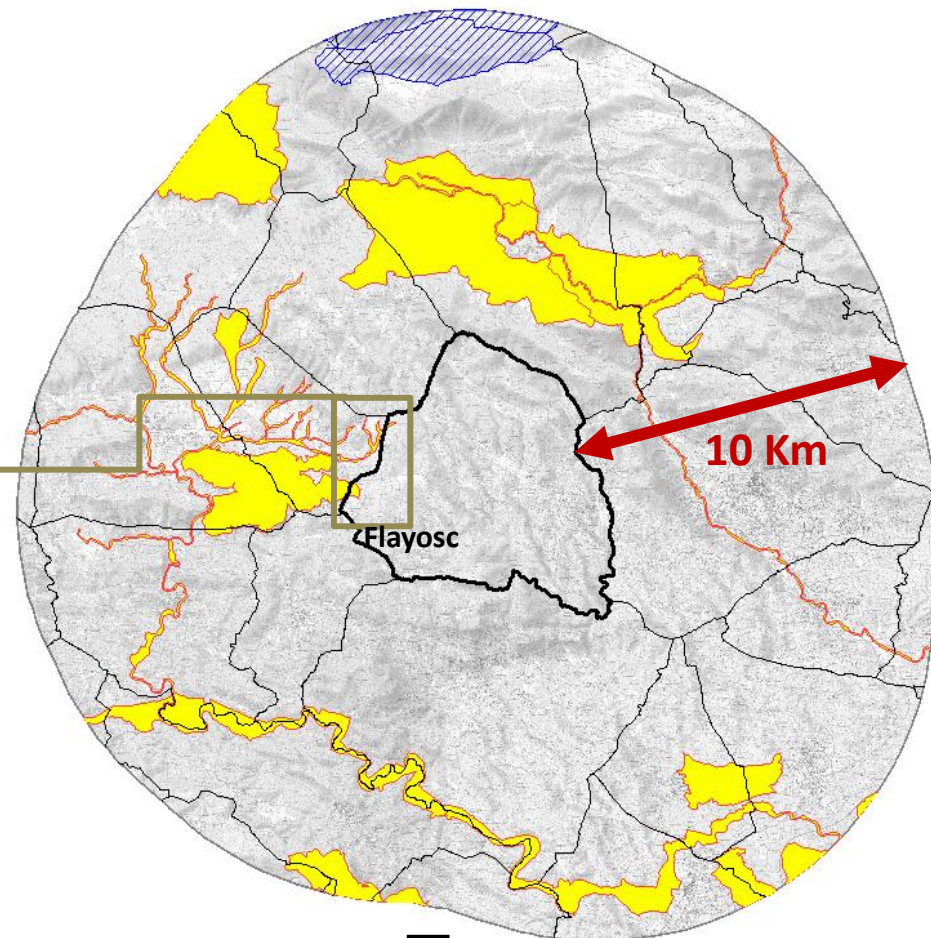
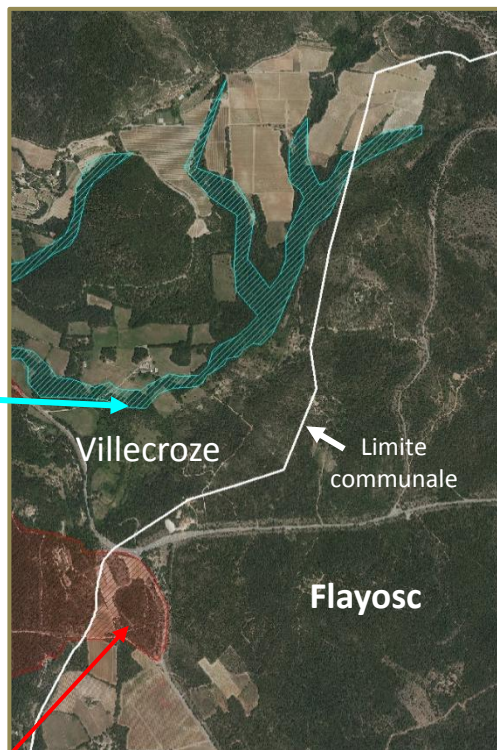
Diane  
Espèce déterminante

ZNIEFF La Bresque et ses affluents  
2 ha sur Flayosc



Tortue d'Hermann  
Espèce déterminante

ZNIEFF Collines de Salernes  
11 ha sur Flayosc



ZNIEFF dans un rayon de 10 km autour de la commune

- Le Schéma départemental des espaces naturels à enjeux (**SDENE**) : inventaire des espaces naturels possédant un intérêt écologique majeur, fort ou moyen.
- Il est réalisé uniquement sur les zones identifiées comme **naturelles** par les documents d'urbanisme.

Les espaces inventoriés possèdent un intérêt écologique de type :

- Floristique
- Et /ou Faunistique
- Et /ou Géologique



Diane  
Espèce protégée



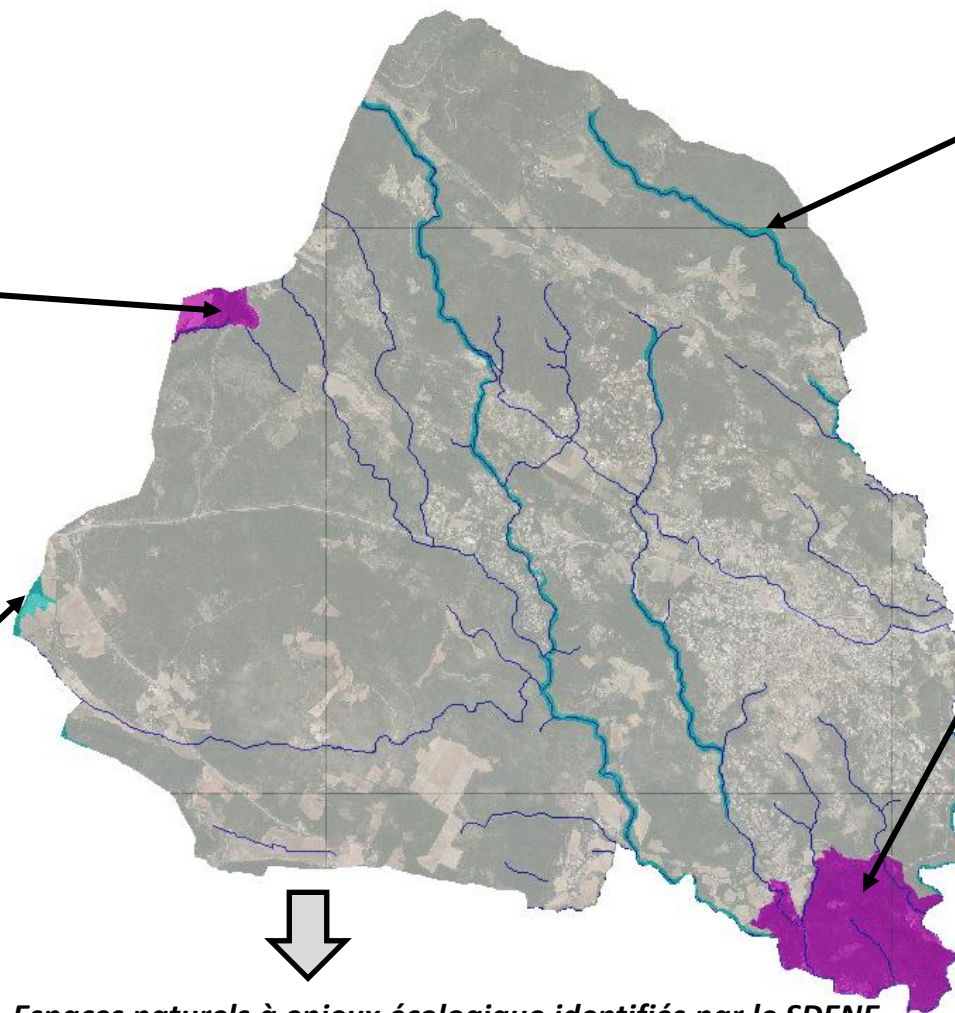
*Ophrys provincialis*  
Espèce protégée



Barbeau méridional  
Espèce protégée



Grand Rhinolophe  
Espèce protégée



**SDENE**  
**Intérêt écologique**


- Majeur
- Moyen
- Réseau hydrographique


Une **Zone humide** est un terrain exploité ou non, habituellement inondé ou gorgé d'eau.

La végétation quand elle existe y est dominée par des plantes adaptées à la présence d'eau et donc caractéristiques de ce type de milieu.

## Zone humide

 Zone humide

 Espace de fonctionnalité

 Réseau hydrographique

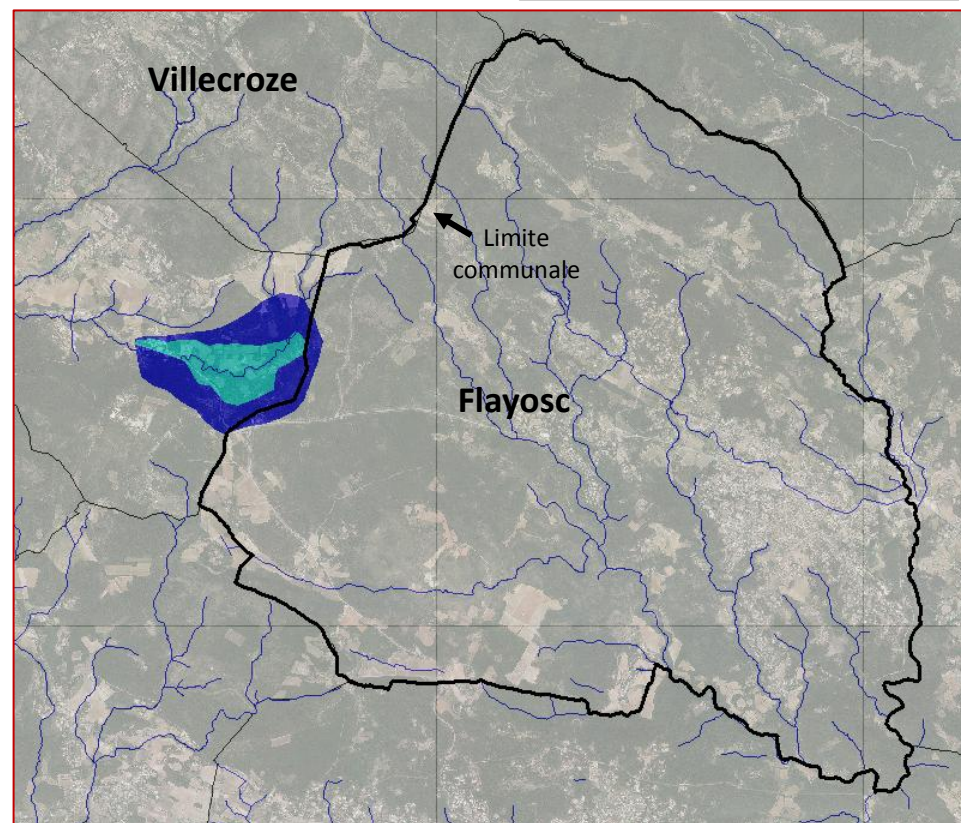
## Rôles des zones humides:

- Patrimoine écologique (réservoirs de biodiversité)
- Fonctionnalité des milieux aquatiques (préservation de la ressource en eau)
- Paysager

## Un Espace de fonctionnalité :

Un espace proche de la zone humide ayant une dépendance directe et des liens fonctionnels évidents avec la zone humide, à l'intérieur duquel certaines activités peuvent avoir une incidence directe, forte et rapide sur le milieu et conditionner sérieusement sa pérennité,

Flayosc est concerné par l'espace de fonctionnalité de la zone humide du Vallon du Ruou





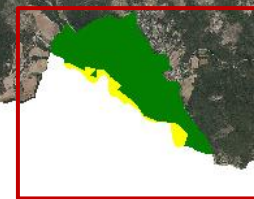
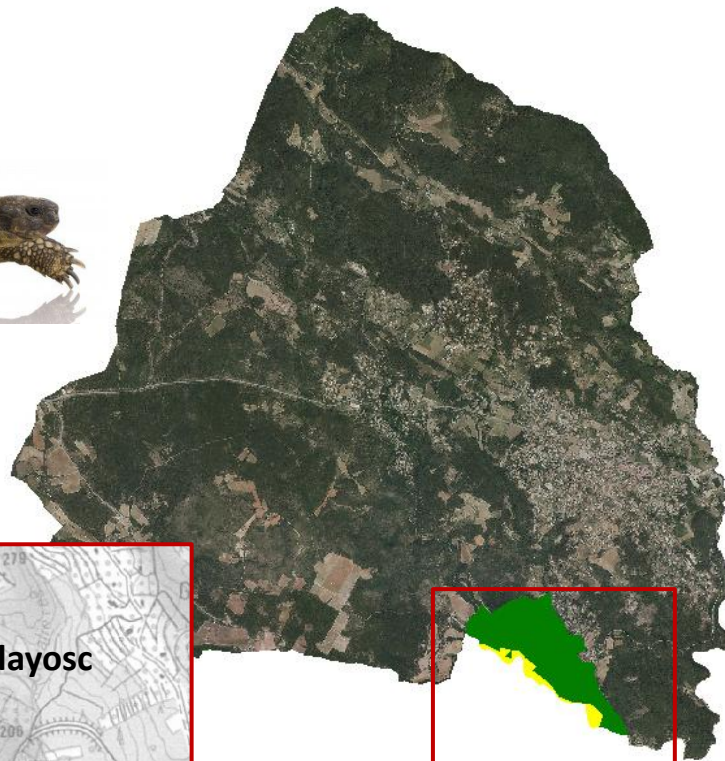
**Zone humide « Vallon du Ruou » et son espace de fonctionnalité**




- La commune de Flayosc est située en limite du périmètre d'étude du **plan national d'action en faveur de la tortue d'Hermann**, espèce menacée de disparition aussi appelée Tortue des Maures.


Ce plan identifie sur le territoire communal de Flayosc 2 secteurs de sensibilité:


- Sensibilité notable: **environ 13 Ha** 
- Sensibilité faible à moyenne : **environ 110 ha** 

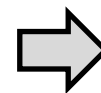
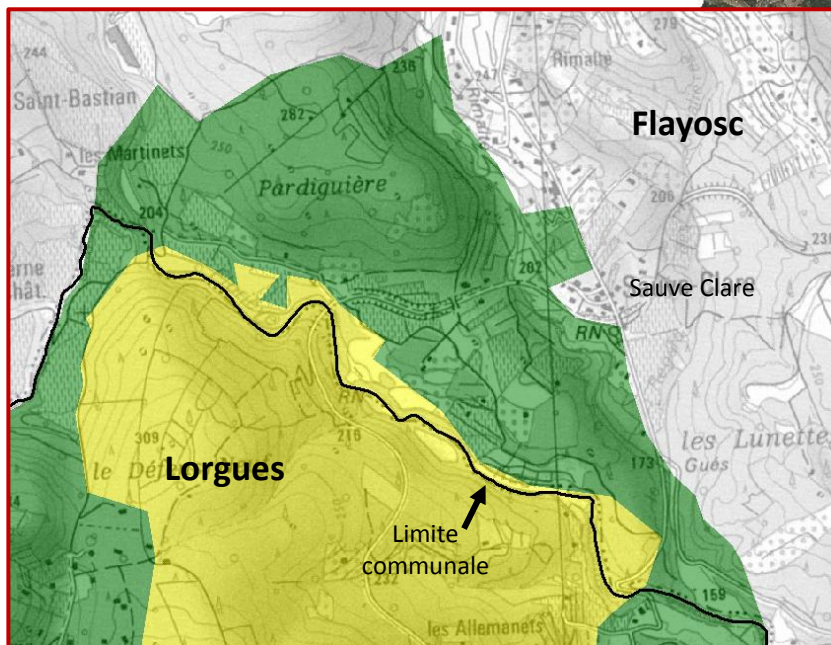


## **Sensibilité :**

 Sensibilité Majeure:  
Aménagement à **proscrire**.

 Sensibilité Notable:  
Aménagement à **éviter**.

 Sensibilité moyenne  
à faible: Aménagement à  
**réduire** au maximum



**Plan National d'Action en  
faveur de la Tortue  
d'Hermann**

# SCHEMA REGIONAL DE COHERENCE ECOLOGIQUE - SRCE

- SRCE

- secteur marqué par une forte urbanisation
- réservoir de biodiversité (milieu forestier)
- réservoir de biodiversité «eau courante» Identifiés « en recherche de remise en état optimale ».

Espèces référentes du SRCE présentes sur Flayosc : (liste non exhaustive)



Couleuvre d'esculape



Blageon



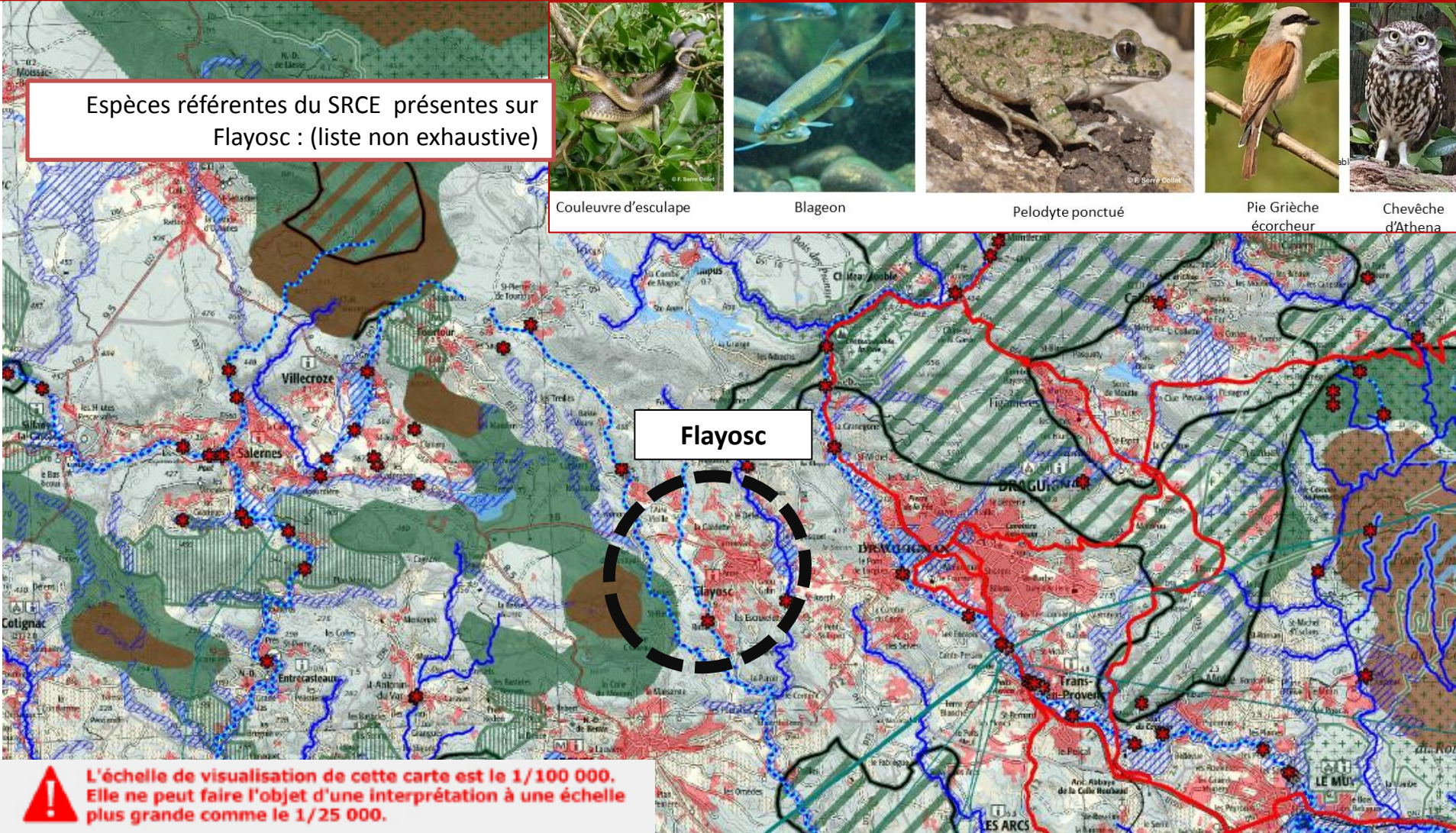
Pelodyte ponctué



Pie Grièche écorcheur



Chevêche d'Athéna



Extrait de la planche 6 de la carte 3 « objectifs du SRCE PACA ».

# FUNCTIONNEMENT ECOLOGIQUE DE FLAYOSC

↪ Continuité à assurer  
○ Secteurs fragilisés par l'urbanisation

Espèces référentes du SRCE présentes sur la commune (liste non exhaustive) ↓

## Eléments du fonctionnement écologique communal

### Eléments de la Trame Verte

- Milieux fermés
- Milieux semi-ouverts
- Milieux ouverts : **principalement agricoles**

### Eléments de la Trame Bleue

- Cours d'eau
- Atlas des zones inondable : **lit majeur**
- Zones humides : **artificielles**
- Zones favorables à l'expansion des crues\*
- Espace de fonctionnalité de zone humide

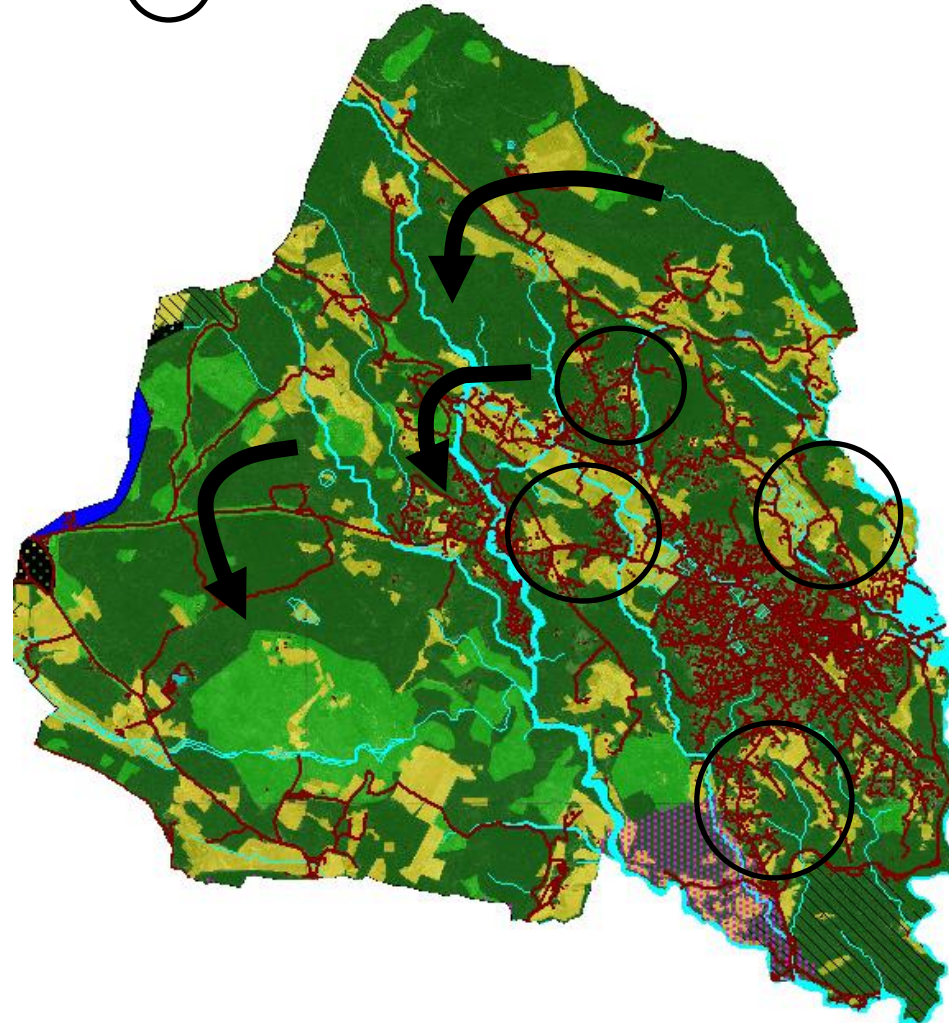
### Espaces naturels à enjeux

- Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique
- Espace naturel à enjeux (SDENE)
- Plan national d'action en faveur de la tortue d'Hermann

### Obstacles aux continuités

- Réseau routier
- Espaces artificialisés (Bâti)

\* D'après l'étude préalable menée par le CG83



Orchidée : *Ophrys Provincialis*



Pélodyte ponctué



Grand Rhinolophe

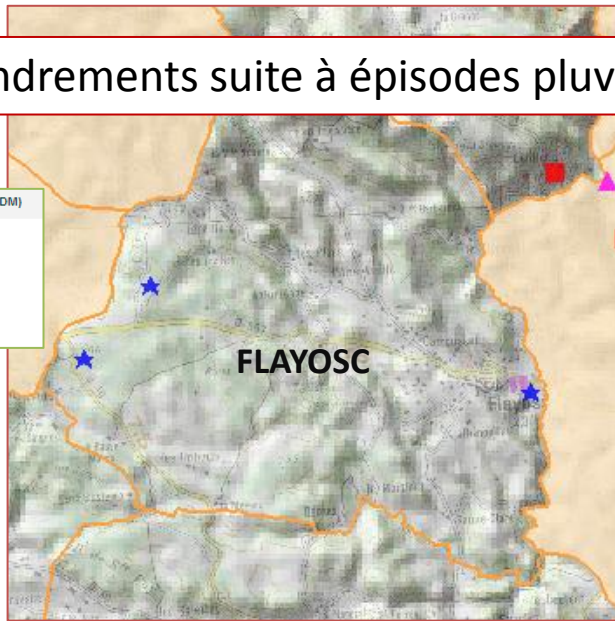


La Diane

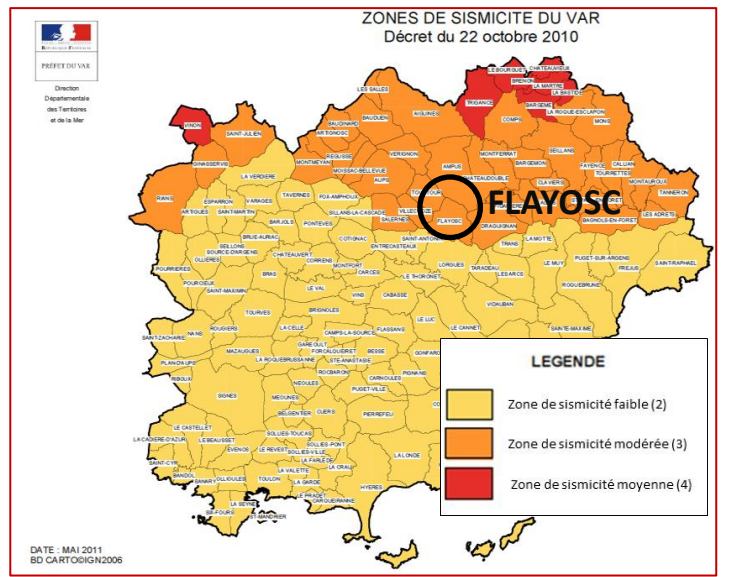
Enjeux du PLU : définir un projet « Trame Verte et Bleue » protégeant les réservoirs de biodiversité et les continuités écologiques et restaurant les continuités fragilisées

## Effondrements suite à épisodes pluvieux

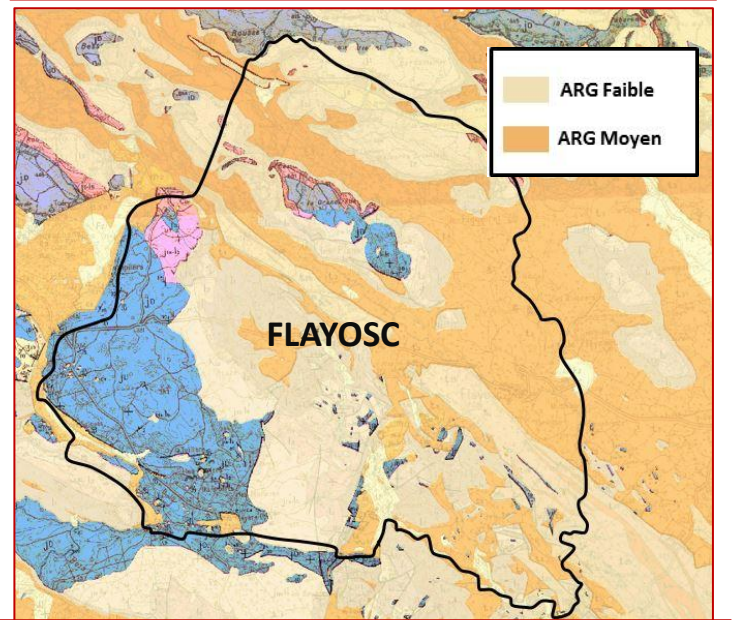
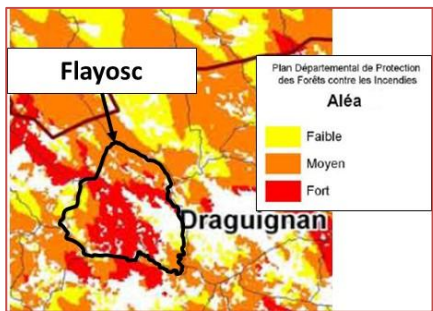
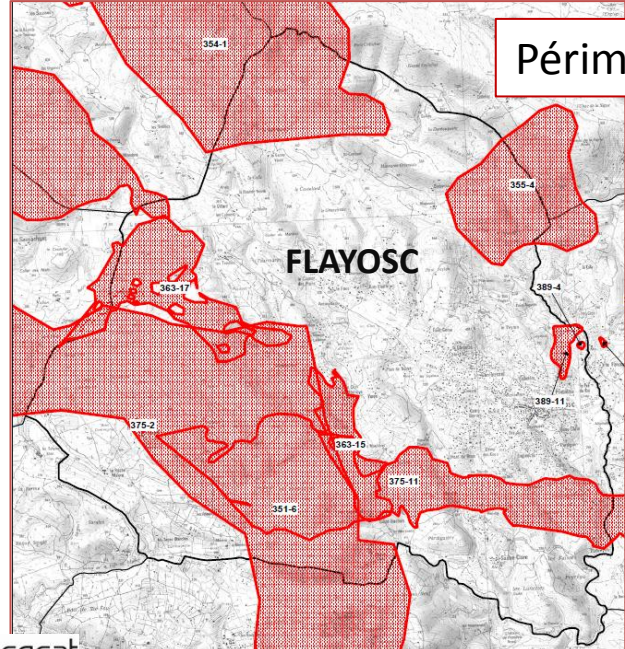
- Mouvements de terrain (BRGM-MEEDDM)
- Glissement
  - ◆ Eboulement
  - ▼ Coulee
  - ★ Effondrement
  - ▲ Erosion des berges



## Risque sismique



## Périmètres incendiés



## Aléa retrait gonflement des argiles

# RISQUES NATURELS



## ATLAS DES ZONES INONDABLES

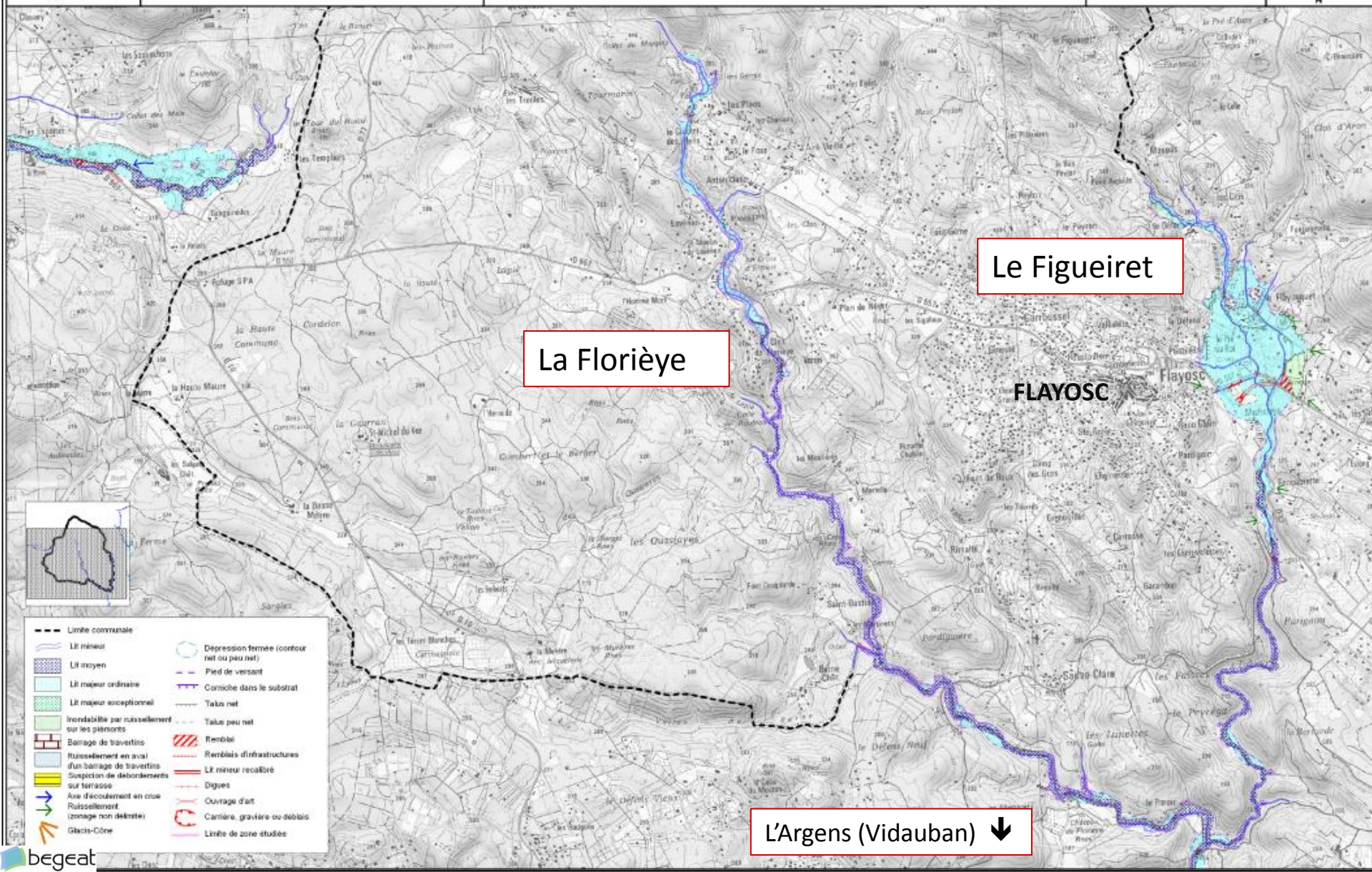
COURS D'EAU : Florièye - Vallon du Figueiret -

Commune : FLAYOSC

DECEMBRE 2008

Echelle : 1/ 25000

Source : IPSEAU  
SCAN2906GN2007

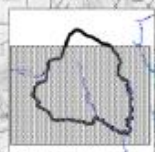


La Florièye

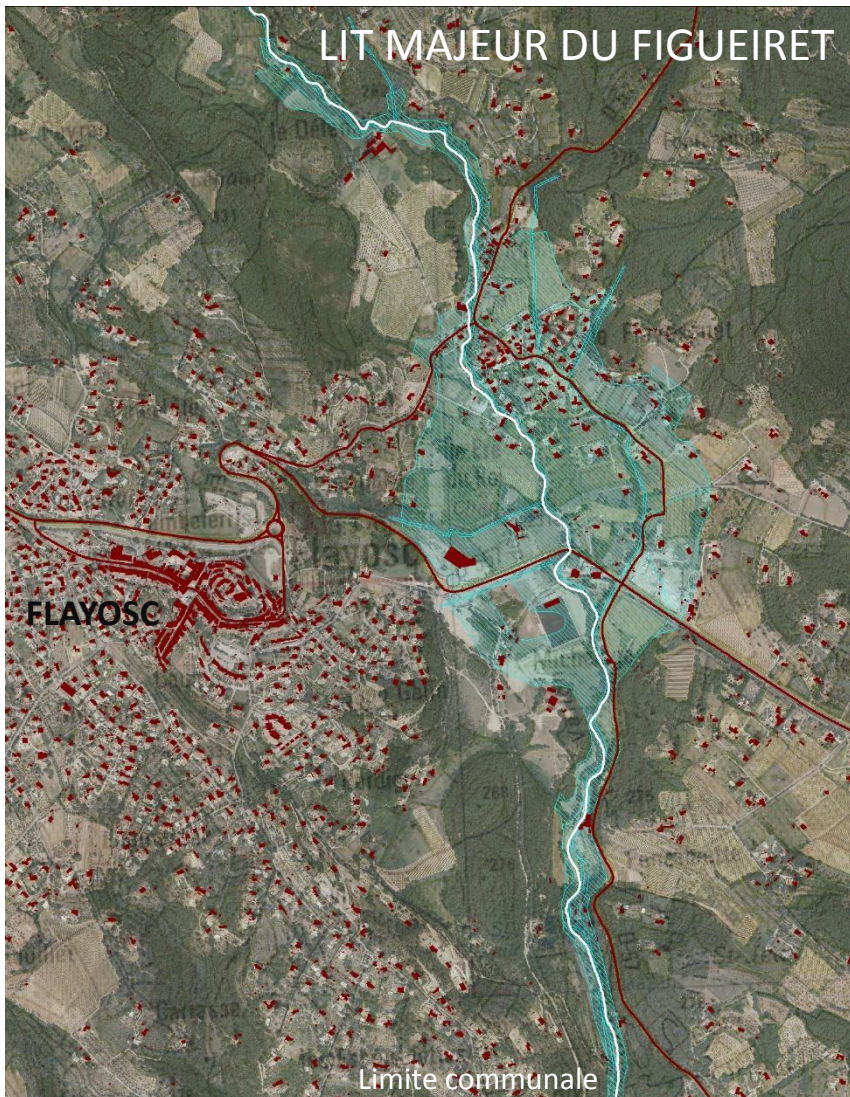
Le Figueiret

FLAYOSC

L'Argens (Vidauban) ↓



- Limite communale
- Lit mineur
- Lit moyen
- Lit majeur ordinaire
- Lit majeur exceptionnel
- Inondable par ruissellement sur les piémonts
- Barrage de travertins
- Ruissellement en aval d'un barrage de travertins
- Suspicion de débordements sur terrasse
- Axe d'écoulement en crue
- Ruissellement (zonage non délimité)
- Glacis-Cône
- Dépression fermée (contour net ou peu net)
- Pied de versant
- Coniche dans le substrat
- Talus net
- Talus peu net
- Remblai
- Remblais d'infrastructures
- Lit mineur recalibré
- Digues
- Ouvrage d'art
- Carrière, gravière ou déblais
- Limite de zone étudiée



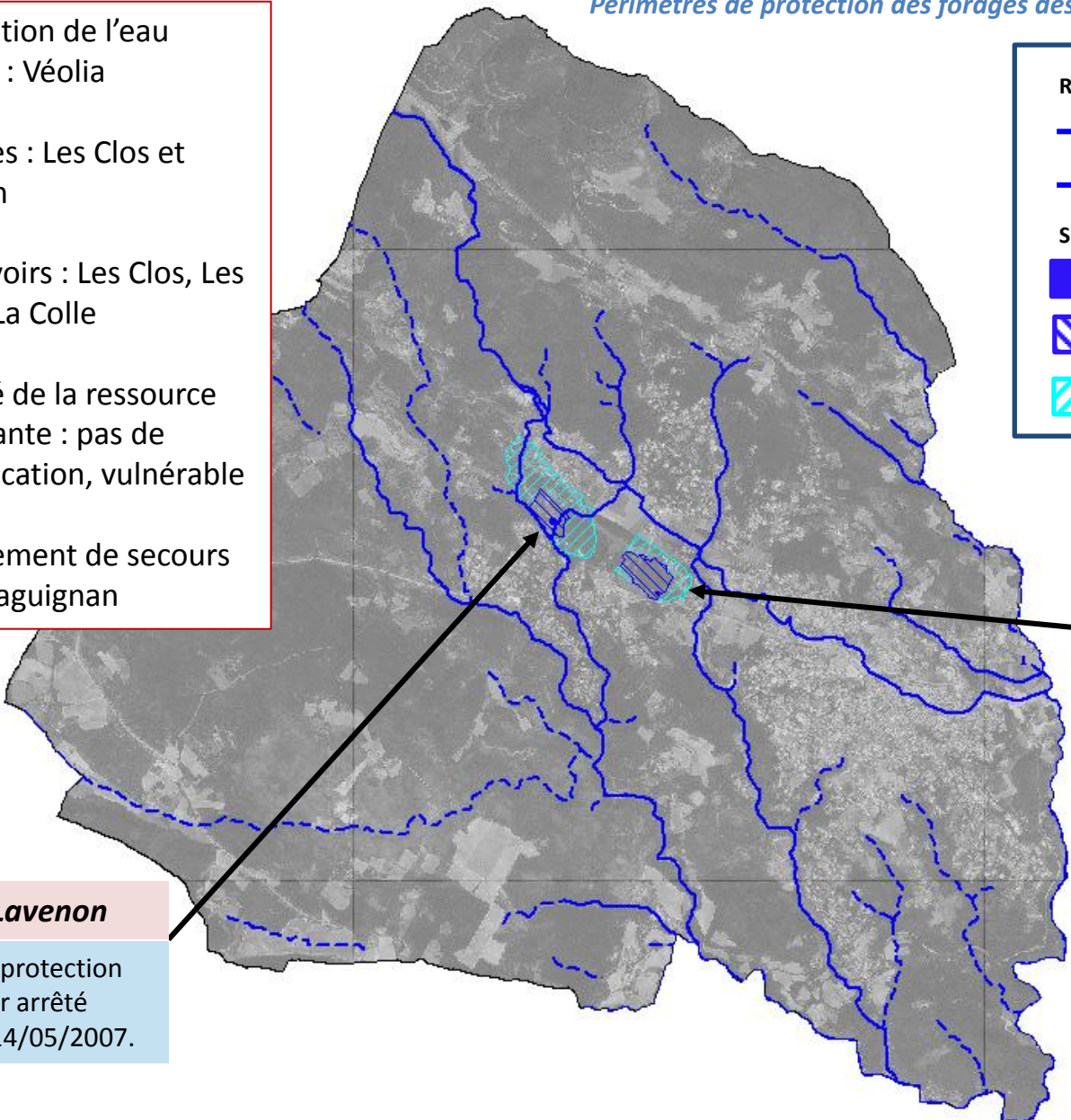
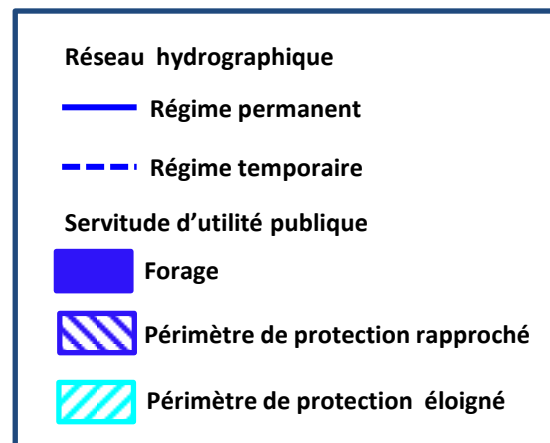
## Atlas des Zones Inondables

- Document de connaissance des phénomènes d'inondations susceptibles de se produire par débordement de cours d'eau
- Méthode hydroéomorphologique : approche géographique qui étudie le fonctionnement naturel du cours d'eau, la structure de la vallée (lit mineur, lit moyen, lit majeur, zone de ruissellement)
- AZI n'est pas opposable, n'est pas un document juridique
- Toutefois l'AZI porte à la connaissance les zones inondables étudiées ; elles ne peuvent donc être ignorées, notamment dans le cadre de l'élaboration des documents d'urbanisme et de leur application.

Enjeux du PLU : identifier et limiter la vulnérabilité des secteurs soumis aux risques naturels.

## Périmètres de protection des forages des Clos et de Lavenon

- Distribution de l'eau potable : Véolia
- 2 forages : Les Clos et Lavenon
- 3 réservoirs : Les Clos, Les Riples, La Colle
- Sécurité de la ressource insuffisante : pas de diversification, vulnérable
- Branchement de secours avec Draguignan



### **Forage des clos**

Périmètres de protection institués par arrêté préfectoral du 03/10/2011.

### **Forage de Lavenon**

Périmètres de protection institués par arrêté préfectoral du 14/05/2007.

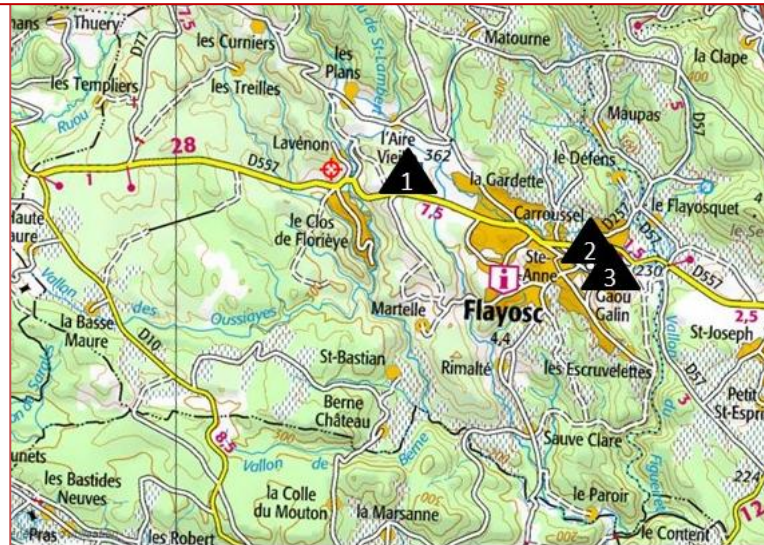
**Ressource limitée : recherches à mener aux Basses Treilles ?**

**Enjeux du PLU : Adéquation urbanisation / ressource en eau**

# GESTION DES NUISANCES

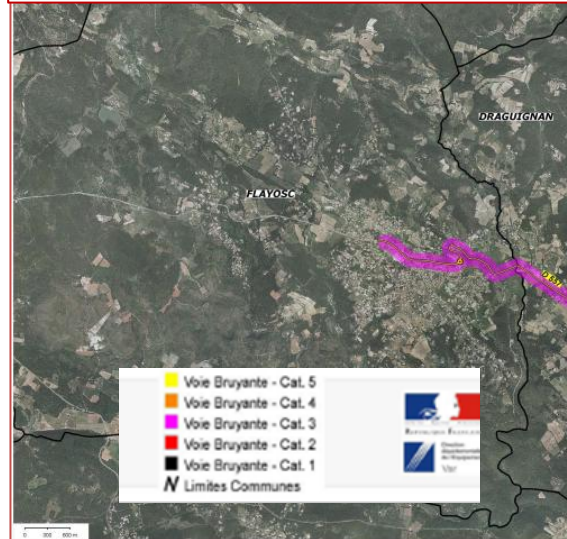
## CHAMPS ELECTROMAGNETIQUE

- 3 émetteurs (1 : pylône radiotéléphonie, 2 : radiotéléphonie, 3 : fréquence hertzienne)



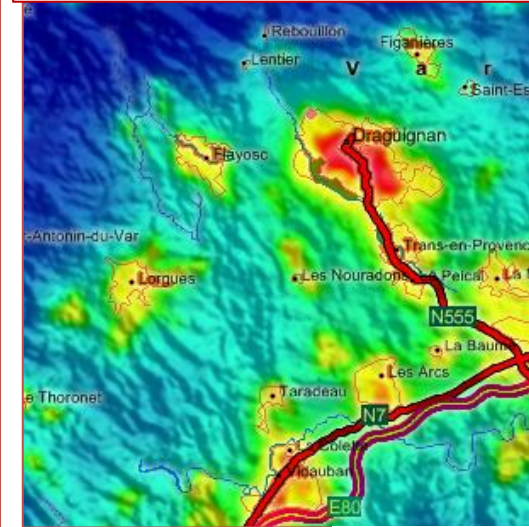
## BRUIT

- RD557 voie bruyante cat 3



## POLLUTION LUMINEUSE

- Autour du village



## EAUX USEES

- Station d'épuration St Jean
- Capacité : 6 333 EH
- Population desservie : 1 595 branchements + 840 (prison de Draguignan)
- Problème de saturation lié au pluvial
- **Projet de station : Sauveclare 150 EH**

## DECHETS

- Gestion CAD
- **Projet déchetterie sur terrain communal**

### Enjeux du PLU :

• Limiter les nuisances en favorisant les projets nécessaires à la salubrité publique





# SOCIO-ECONOMIE

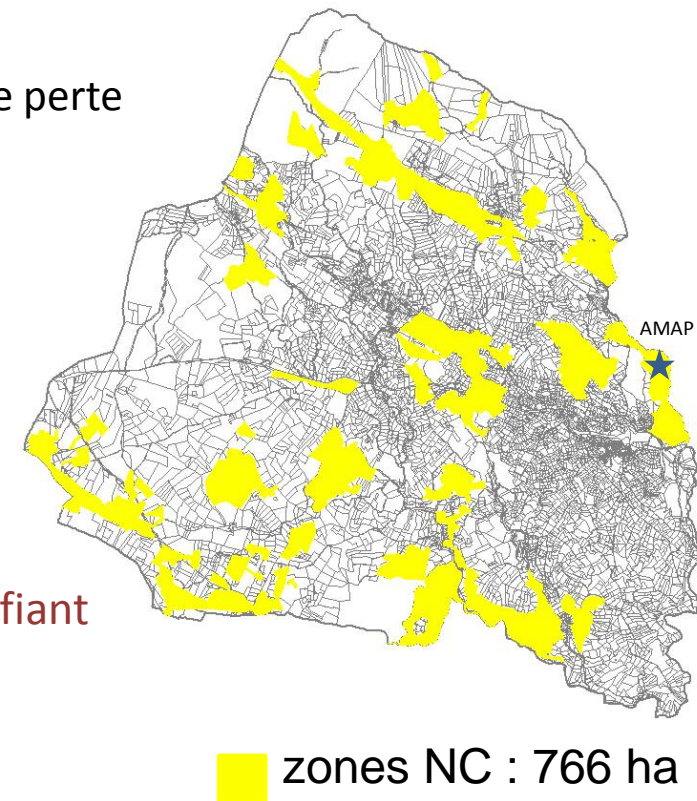
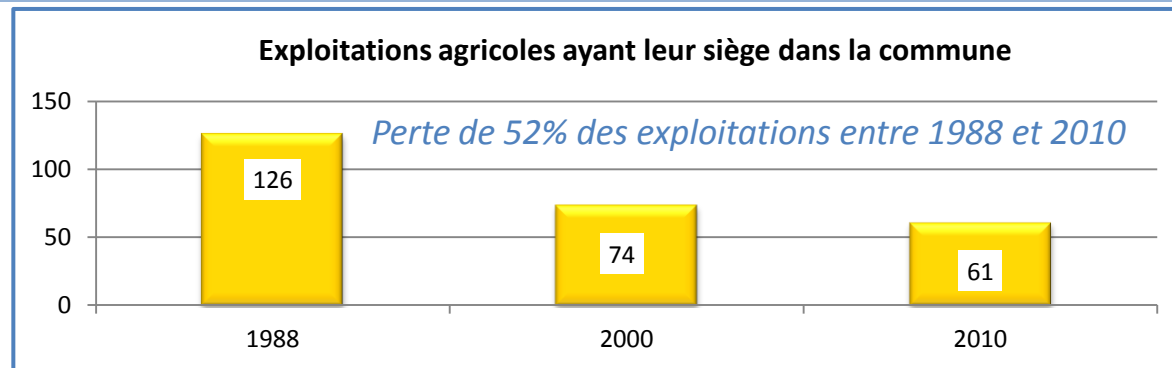
*Flayosc : d'une commune « agricole » à « résidentielle »*

### une mutation irréversible ?

#### L'activité agricole en 2014 :

#### Place marginale de l'agriculture :

- perte de terres agricoles,
- enrichissement,
- l'agriculture n'est plus l'activité économique dominante
  - **En 2014** : 15 exploitations agricoles
    - *vigne, oliviers, élevage ovin*
  - 512 ha de SAU en 1988 / **256 ha** en 2010 : 50% de perte
  - **766 ha** de terres identifiées « agricoles » au POS
- Regain agricole : développement de projets agricoles (Domaines) + besoin de terres agricoles exprimés par les agriculteurs : nécessité de libérer le foncier



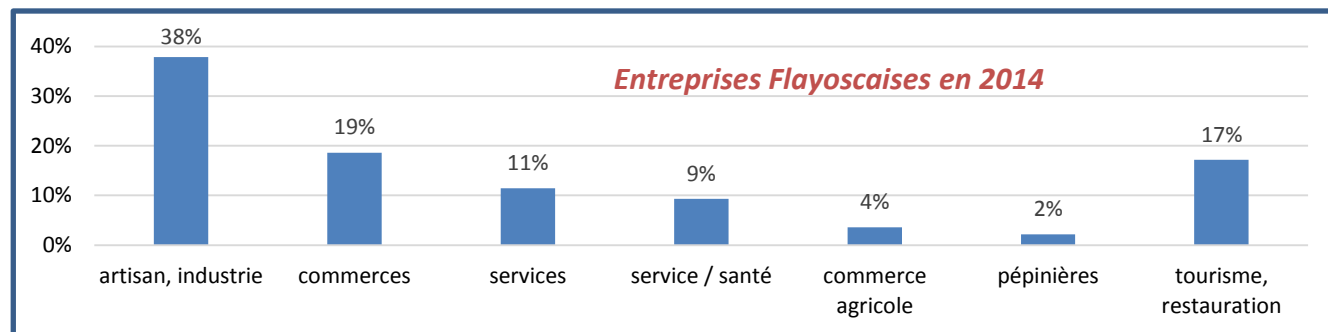
#### Enjeux du PLU :

- Sauvegarder et maintenir l'agriculture existante en identifiant les terres exploitées + exploitables
- Favoriser les projets de remise en culture
- Favoriser l'installation de petits exploitants

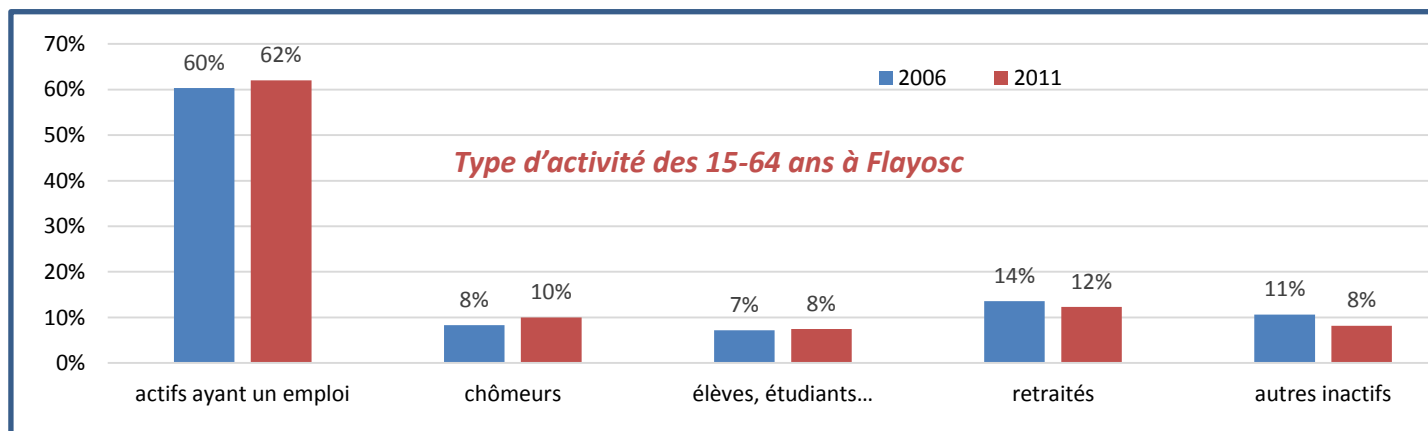
# TERTIARISATION DE L'ECONOMIE FLAYOSCAISE

Typologie de l'emploi : artisanat, services, commerces => emplois tertiaires dits « **résidentiels** »  
Leur localisation dépend de celle des ménages : « *tertiarisation de l'économie rurale* »

*38% des entreprises :  
Artisanat et métiers de la  
construction* ⇨



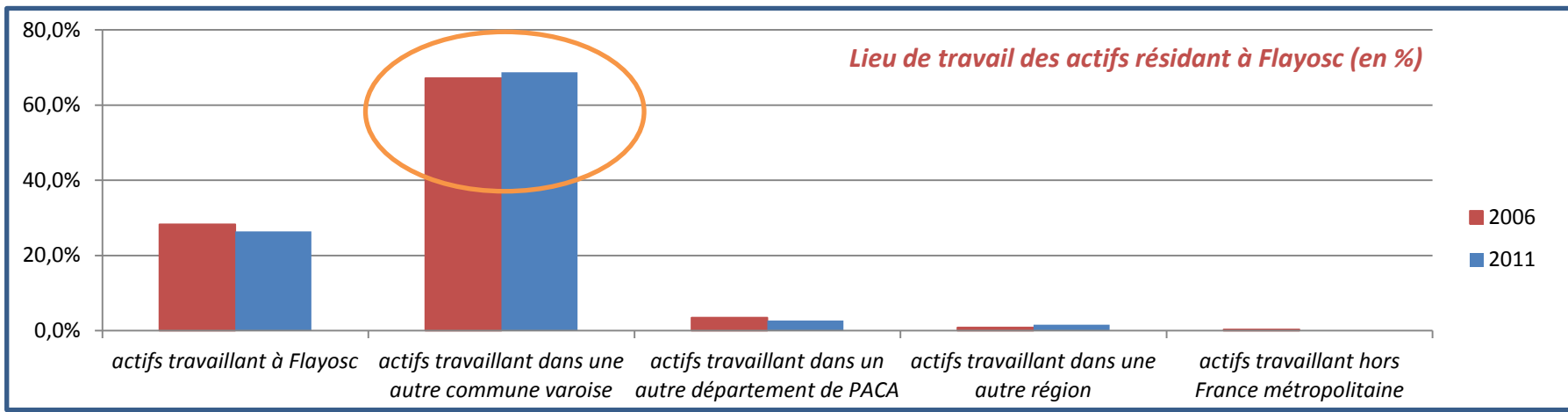
Croissance de l'emploi : a nettement compensé la chute de l'emploi agricole, les actifs Flayoscais ayant un emploi sont en croissance.



✋ Les demandeurs d'emploi Flayoscais représentent 3,8% des demandeurs d'emploi de la CAD (% en baisse).

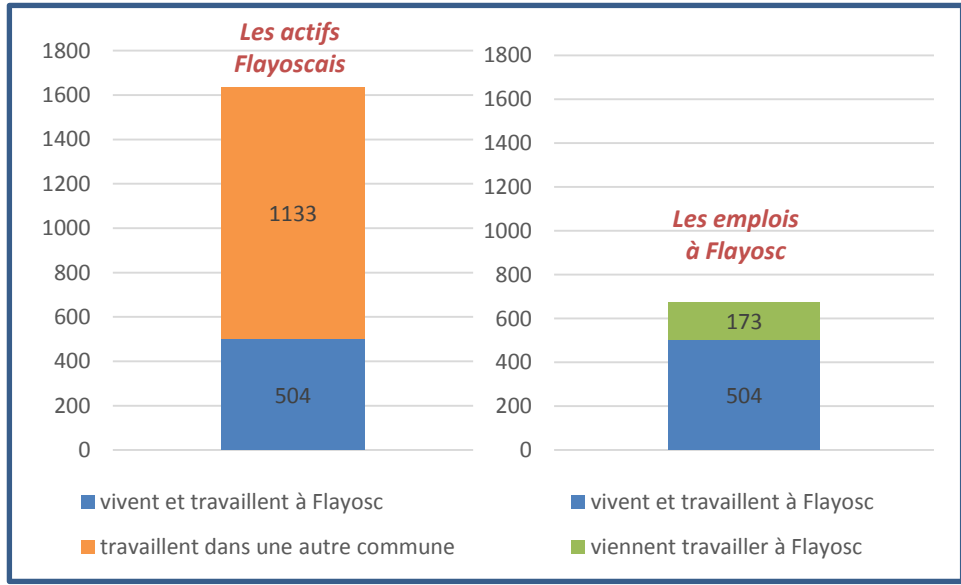
# DES DEPLACEMENTS DE + EN + FREQUENTS

La part de l'emploi reste inférieure à son poids démographique : la majorité des actifs travaille en dehors de Flayosc



## Les actifs Flayoscais :

- 31% vivent et travaillent à Flayosc
- 69% travaillent dans une autre commune



## Les emplois Flayoscais :

- 74% sont occupés par des résidents
- 26% sont occupés par des travailleurs provenant d'une autre commune

Enjeux du PLU : développer l'emploi SUR le territoire de Flayosc : cibler des « pôles » de développement économique (accueil d'artisans, services ...)

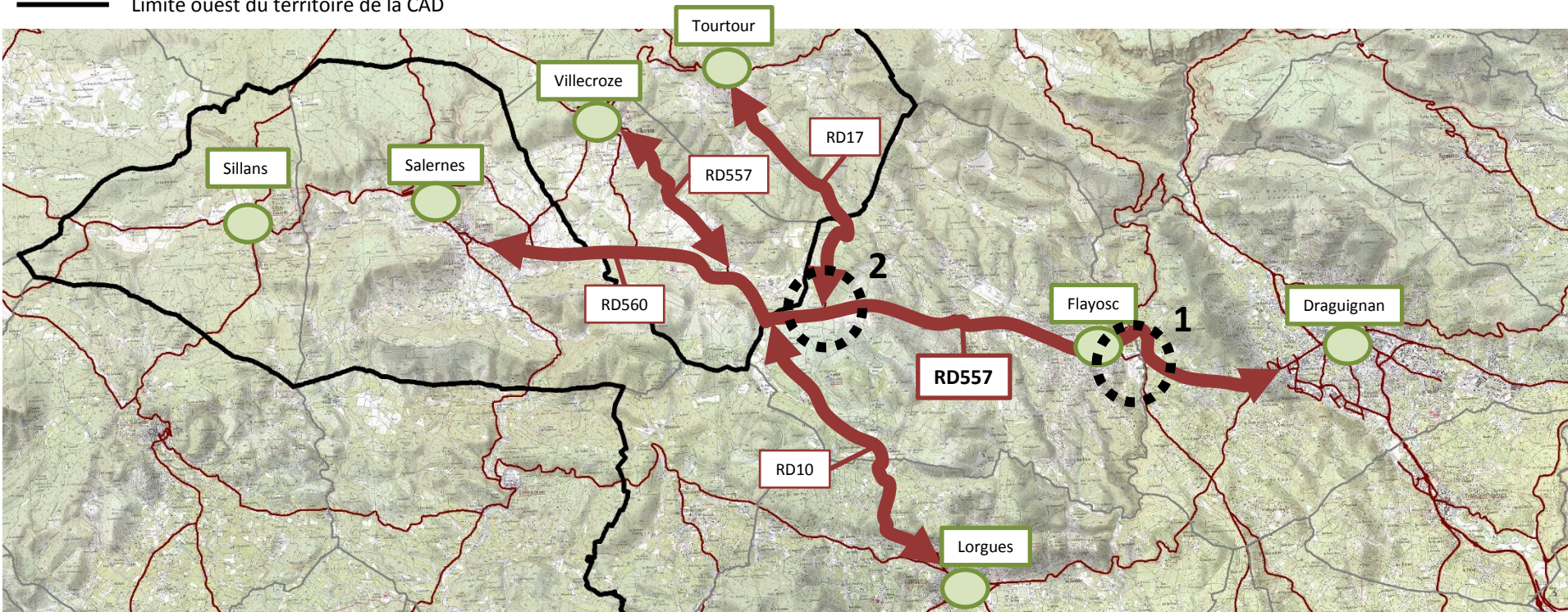
# BESOINS EXPRIMÉS EN MATIÈRE DE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

Axe stratégique : RD 557

Sites stratégiques de développement économique

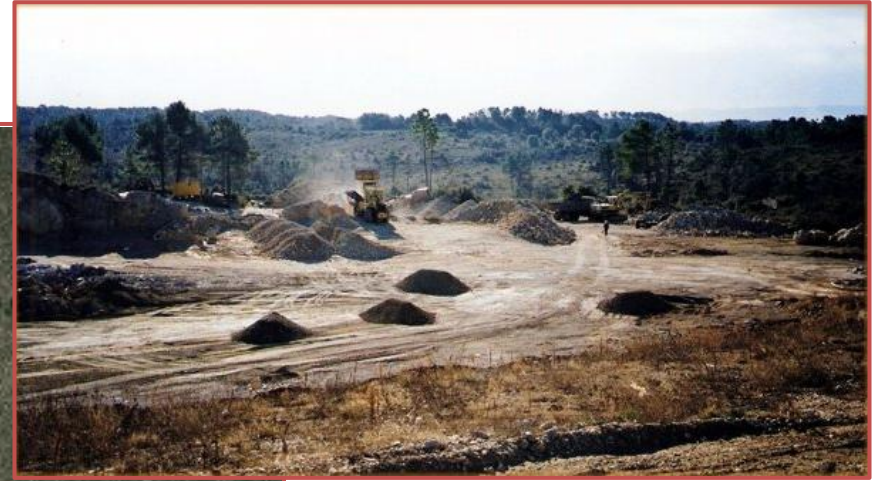
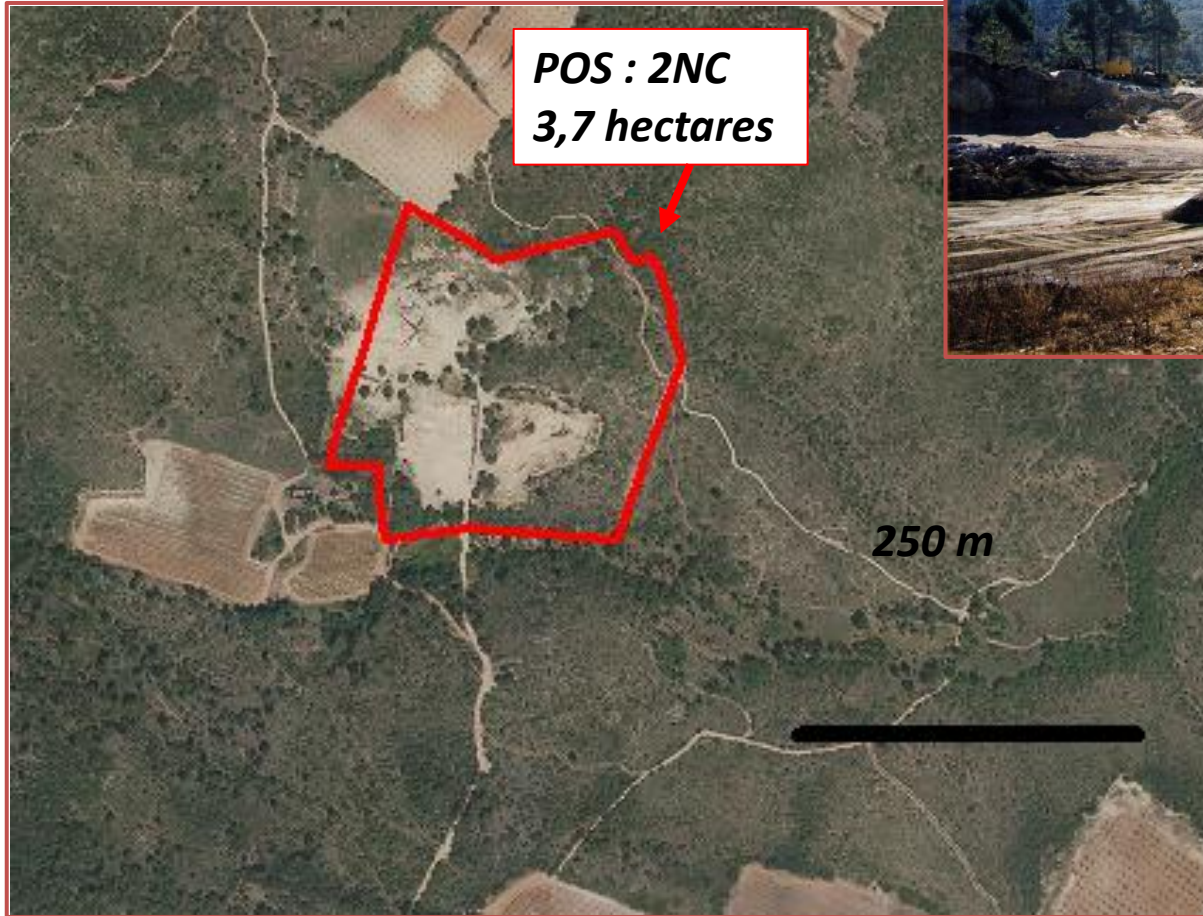
RD557

Limite ouest du territoire de la CAD



Enjeux du PLU : permettre le développement de sites stratégiques à vocation économique en s'accrochant à la RD 557 :

1. **Michelage** : pôle tourisme, loisirs, sportif, artisanat d'art et services
2. **La Maure** : pôle d'excellence environnementale (zone artisanale sur terrains communaux ) en bordure de la RD 557



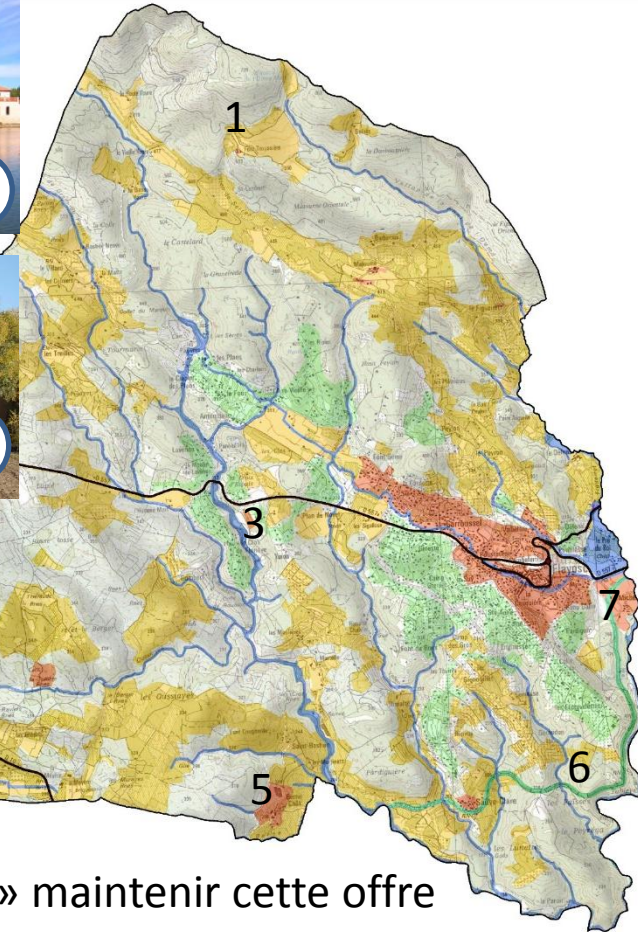
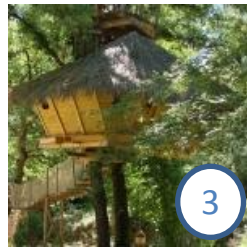
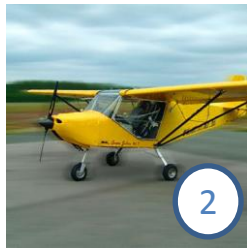
## La carrière des Imberts

- Arrêté préfectoral du 3/10/2002 autorisant l'exploitation de la carrière
- Sable dolomitique

Enjeux du PLU : maintenir la carrière.

Le zonage du PLU sera conforme au périmètre autorisé par l'arrêté préfectoral.

# LOISIRS ET TOURISME : EN VOIE DE DEVELOPPEMENT



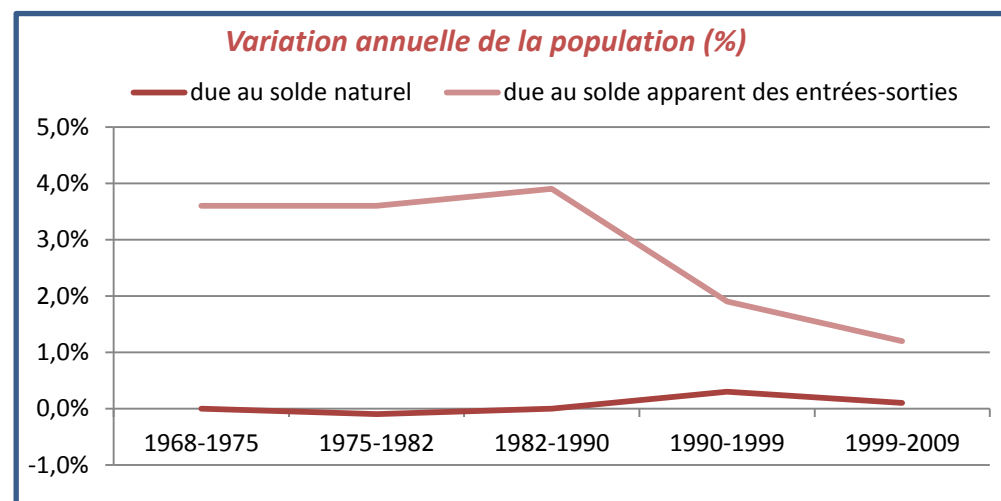
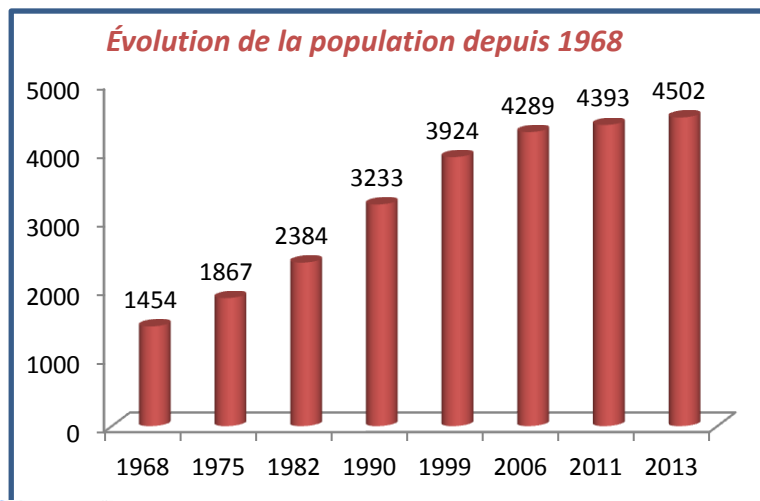
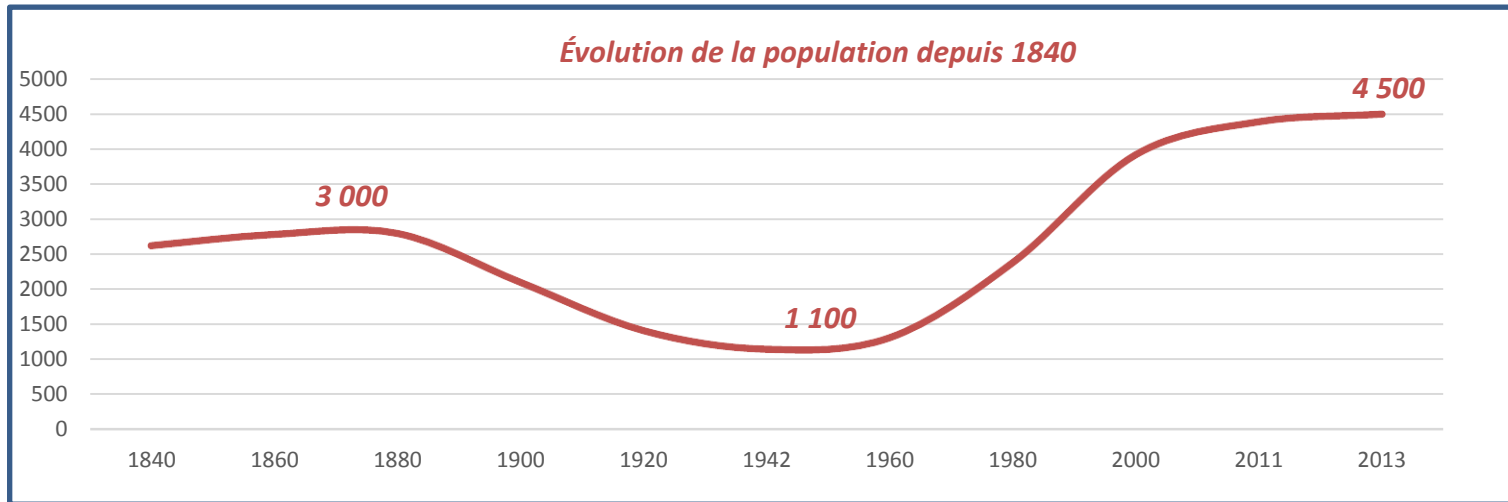
- 1 Hôtel = 12 lits
- 8 chambres d'hôtes
- 486 Résidences secondaires

1. Hameau de Font Troussière : hébergement touristique
2. Base d'ULM : potentiel touristique à développer
3. Cabanes d'observation de la nature « Les cabanes de Varon » maintenir cette offre d'hébergement atypique
4. Monastère orthodoxe
5. Domaine de château de Berne
6. Voie Verte Européenne
7. **Projet : installation d'un camping**

Enjeux du PLU :  
permettre le  
développement de  
l'offre touristique  
sur la commune.

## Dynamique démographique :

- hausse continue de la population depuis les années 1960
- solde migratoire nettement positif (nouveaux résidents)

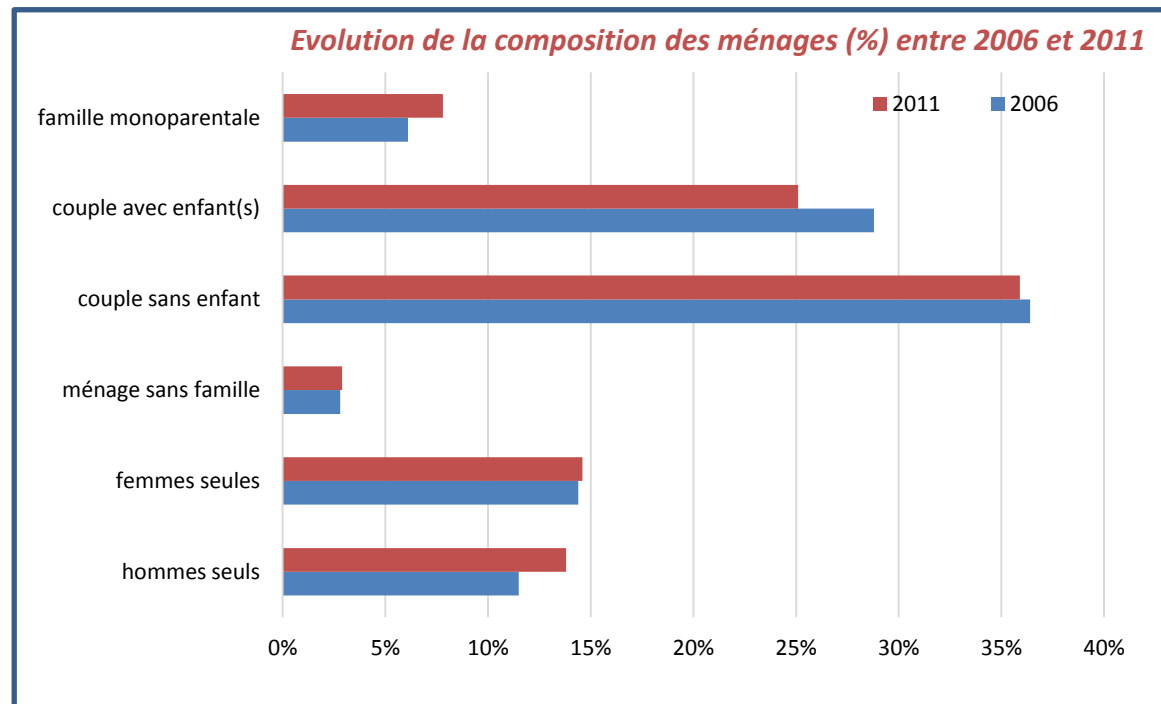




## Dynamique démographique :

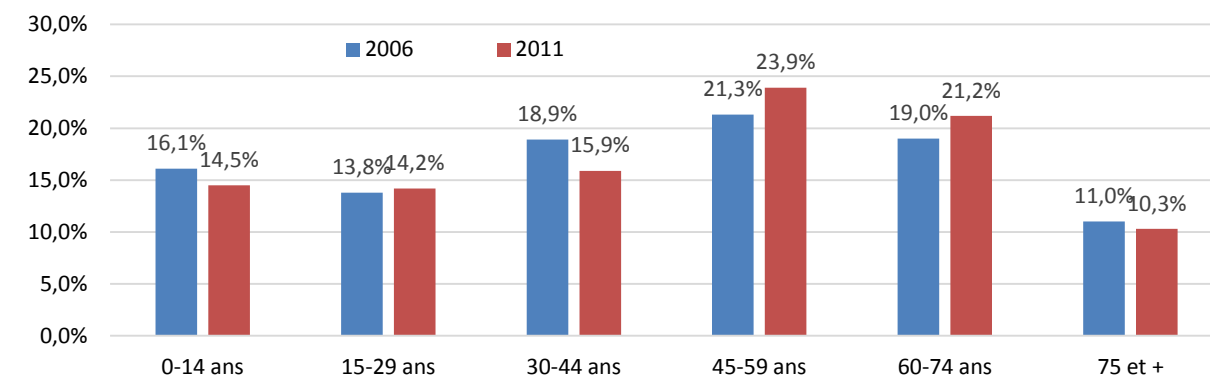
### Les ménages :

- Majorité de couples sans enfants
- Hausse des familles monoparentales et des personnes seules

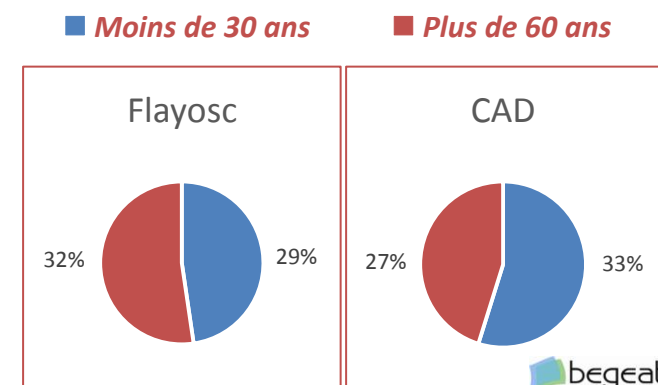


- Vieillessement de la population :

### **Evolution de la population Flayoscaise par grandes tranches d'âges (%) entre 2006 et 2011**

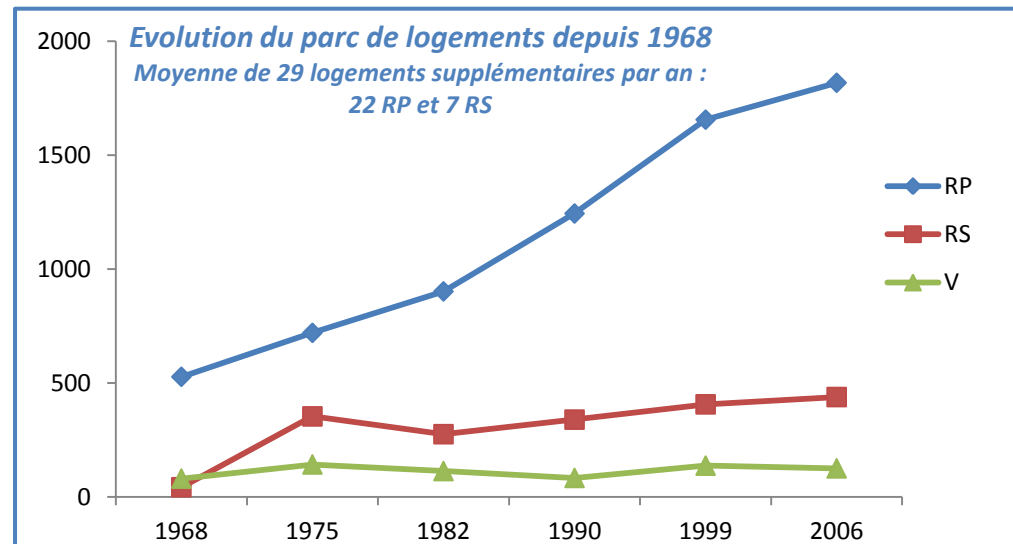
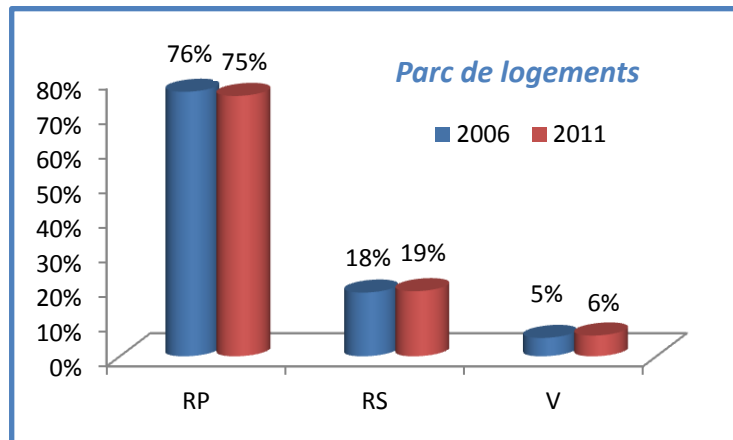


### **Indice de jeunesse en 2011 :**



Périurbanisation : les espaces ruraux périphériques à Draguignan passent sous influence urbaine  
⇒ accession à la propriété des urbains ⇒ densification des espaces ruraux par la maison individuelle

Fonction résidentielle : Flayosc a accueilli plus de nouveaux résidents que d'emplois ⇒ la fonction première de la commune est par conséquent « *résidentielle* »

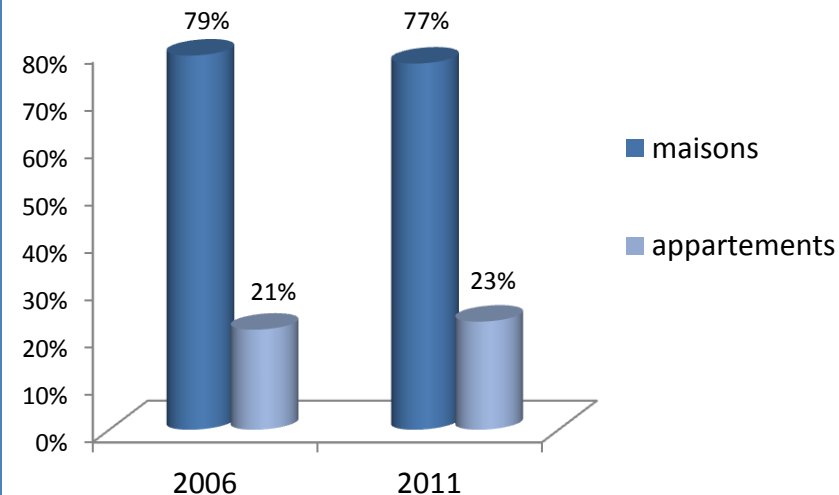


## Enjeux du PLU :

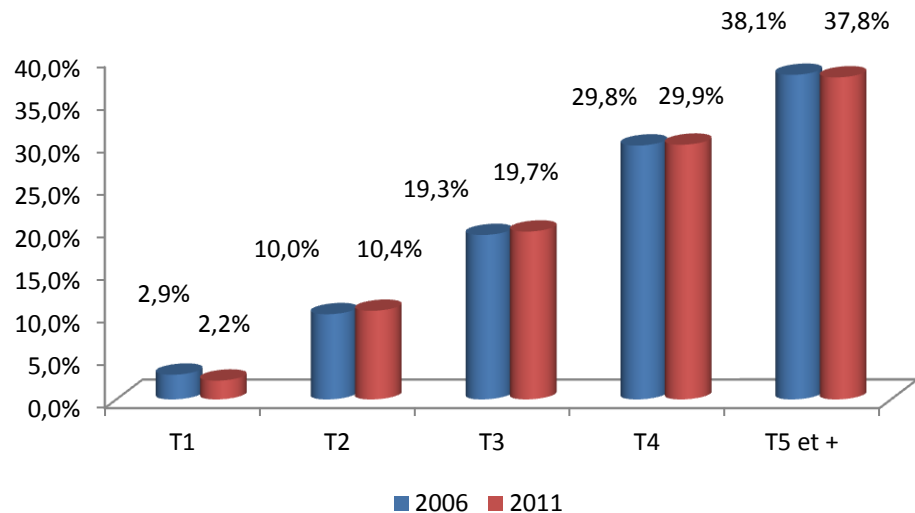
- EVITER LA « COMMUNE DORTOIR »
- Accueillir de nouveaux résidents dans un souci de mixité en maîtrisant la constructibilité
- Réduire le nombre de logements vacants : 162 en 2013 => trop important !
- Redéfinir les enveloppes urbaines ET leur densité

# TYPOLOGIE DU PARC DE LOGEMENTS

### Catégories de logements



### Nombre de pièces dans les RP



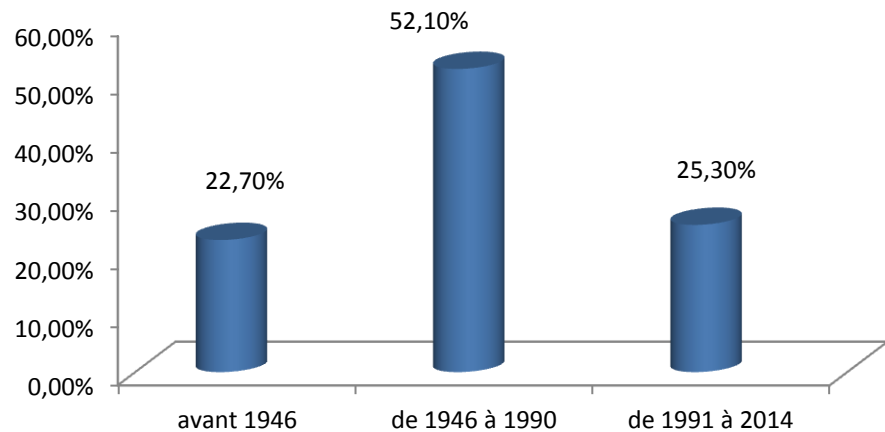
## Le parc de logements Flayoscais :

- Large majorité de maisons individuelles
- Large majorité de grands logements
- Petite hausse des T2 et T3
- Des résidences principales achevées avant les années 1990

👉 Seulement 99 Logements Locatifs Sociaux : 4,5% du parc (RP) - Or la commune est soumise à l'article 55 SRU qui impose 25 % (soit environ 450 LLS) – retard à rattraper

👉 Les programmes de logements seront édifiés sous la forme de petits ensembles, et respecteront des règles architecturales bien précises ( R+1 principalement)

### Constructions des résidences principales



## Flayosc :



1 hectare  
40 logements

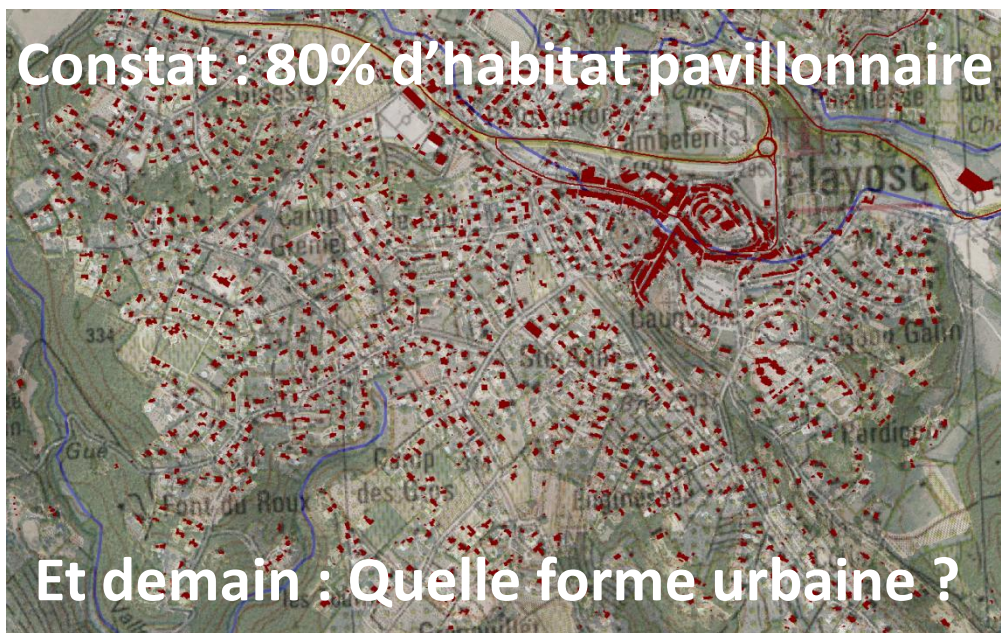


1 hectare  
8 logements



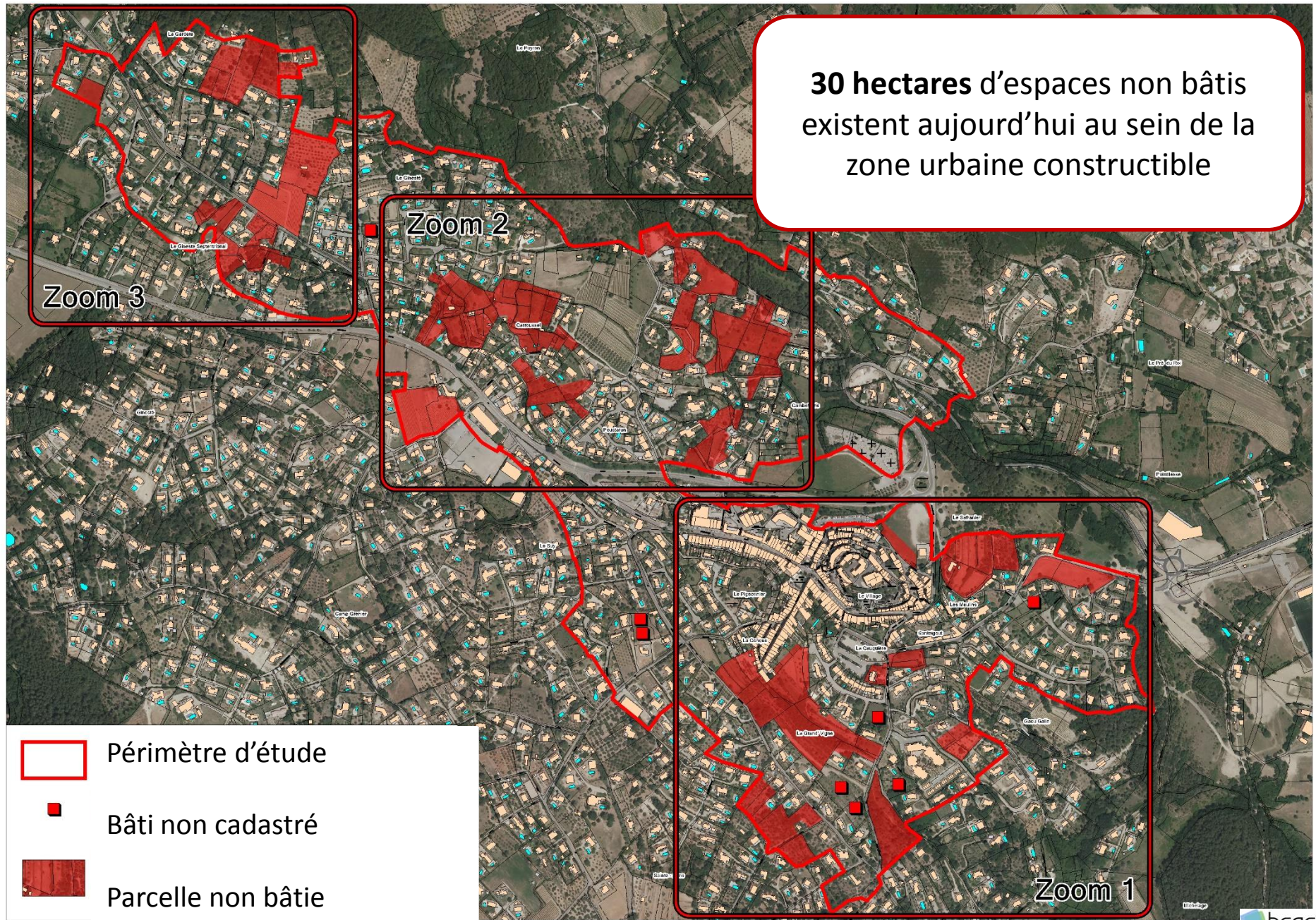
1 hectare  
3 logements

✎ Importance du cadre de vie de Flayosc, le « jardin habité » correspond à ce que les habitants recherchent ⇨



## Enjeux du PLU :

- Maintenir la densité des quartiers résidentiels
- Densifier les secteurs propices proches du village : *identification des « dents creuses »*
- Préserver l'identité provençale du village



**30 hectares** d'espaces non bâtis existent aujourd'hui au sein de la zone urbaine constructible

Zoom 3

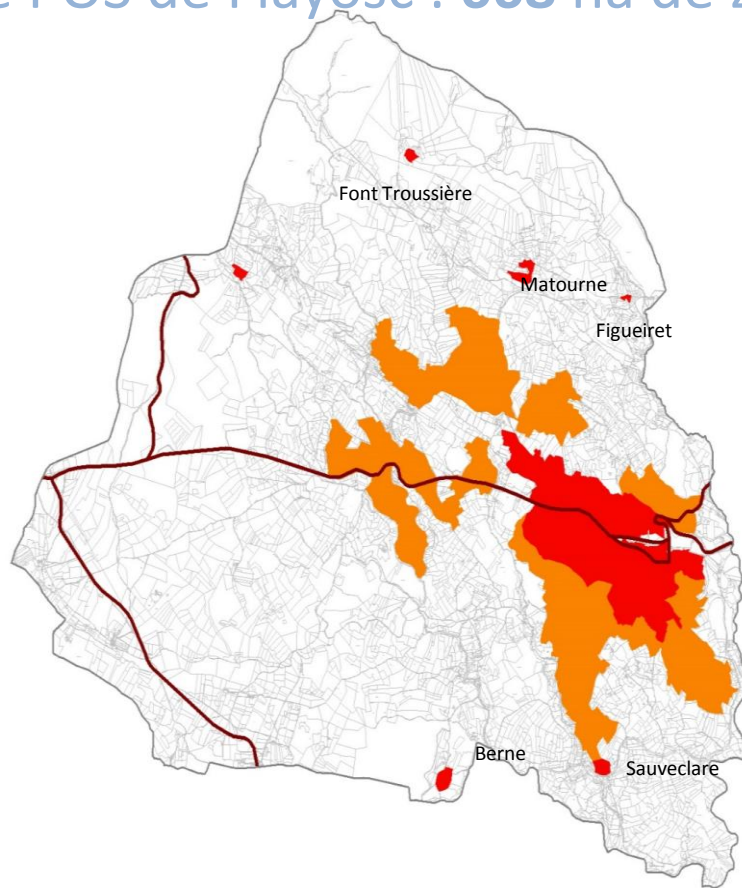
Zoom 2

Zoom 1

- Périmètre d'étude
- Bâti non cadastré
- Parcelle non bâtie

# LES ZONES CONSTRUCTIBLES DU POS

## Le POS de Flayosc : 668 ha de zones constructibles

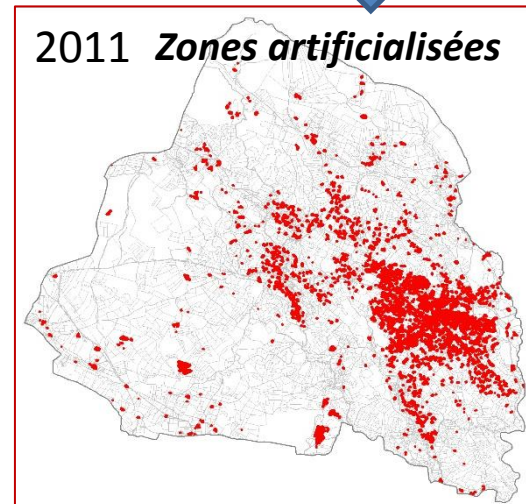
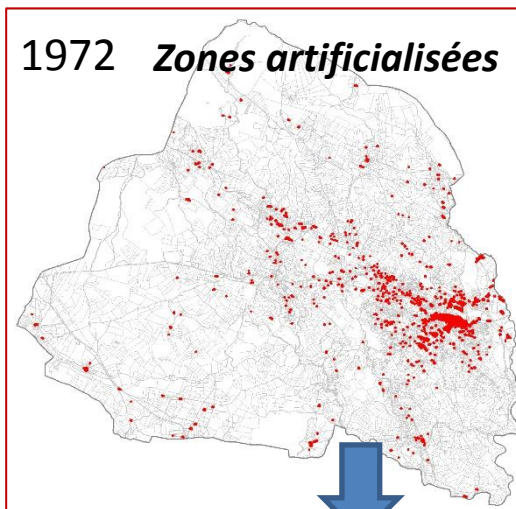


### Enjeux du PLU :

- Stopper le mitage du territoire
- Maîtriser la croissance urbaine en définissant une nouvelle enveloppe urbaine
- Acter la disparition des zones NB, en autorisant des extensions mesurées sur le bâti existant ou d'autres petites constructions (garages, piscines, abris, clôtures ...)

■ zones U : 205 ha  
(dont les 6 hameaux)

■ zones NB : 463 ha



☞ La loi ALUR prévoit que les POS non transformés en PLU, au 1<sup>er</sup> janvier 2017, deviennent caducs sans remise en vigueur du document antérieur et avec application du règlement national d'urbanisme (RNU). De ce fait, les zones NB seront forcément supprimées par la mise en place d'un règlement national d'urbanisme (RNU).