

Département du Var

FLAYOSC



Document n°3

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Approbation du PLU : DCM du 19 octobre 2017

Modification simplifiée n°1 approuvée par DCM du 15 mai 2018

Modification de droit commun n°2 approuvée par DCM du 10 octobre 2019

Modification de droit commun n°3 : Document de travail octobre 2023



Table des matières

PORTEE ET DEFINITION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION.....	3
PRESENTATION 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	27
OAP10 DE LA ZONE 1AUDB : FONT GÊME.....	34
OAP 6 DU SECTEUR NT1: CHATEAU DE BERNE.....	37
OAP 7 DU SECTEUR NO: LE MONASTERE ST MICHEL DU VAR.....	40
OAP 8 DU SECTEUR NE1 : LA BASE ULM	43
OAP 9 DE LA ZONE 1 AUDA : ROUTE DE SALERNES	45

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.

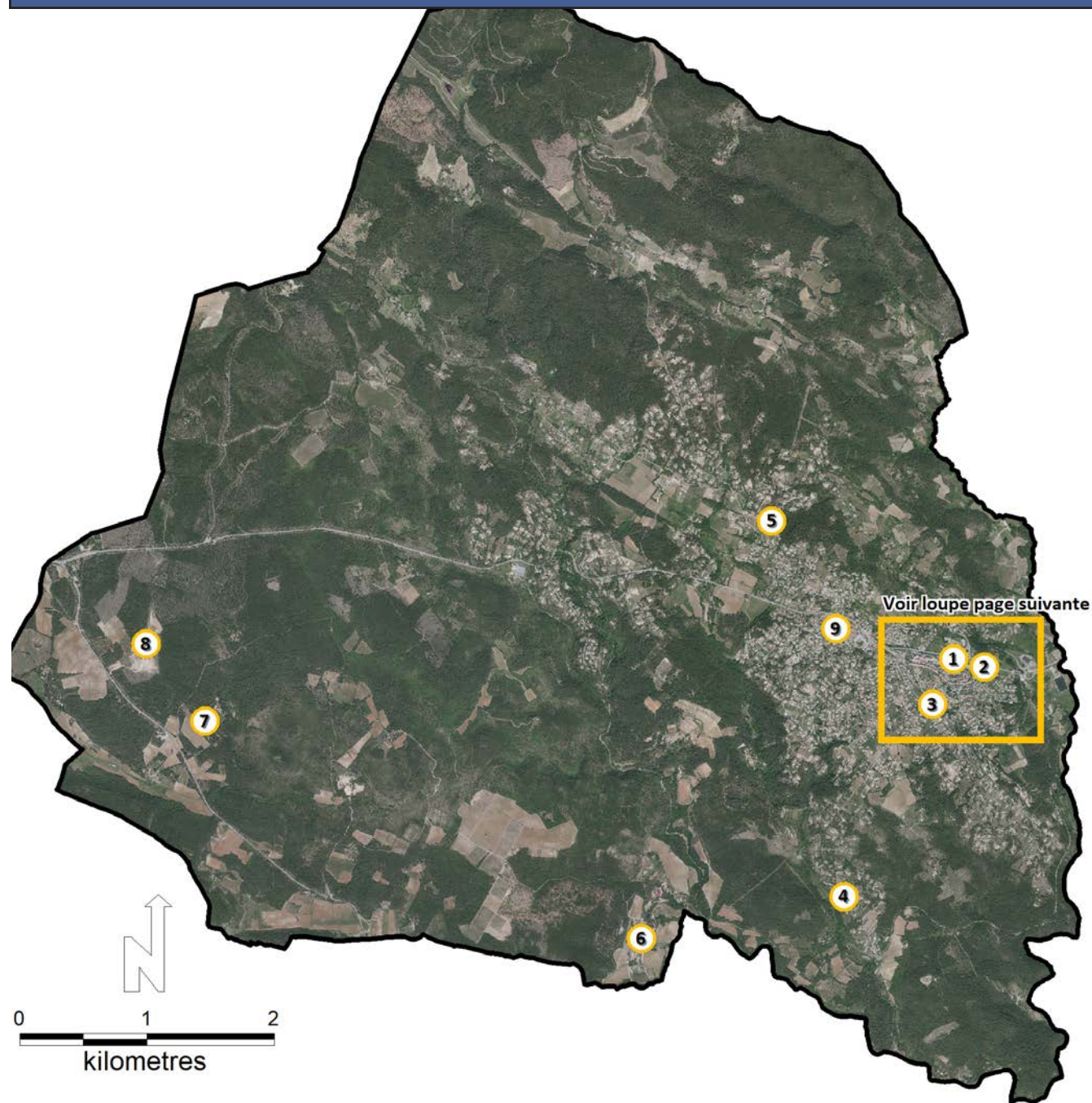
Les OAP sont obligatoires et doivent être établies dans le respect des orientations générales définies dans le PADD, document n°2 du PLU.

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

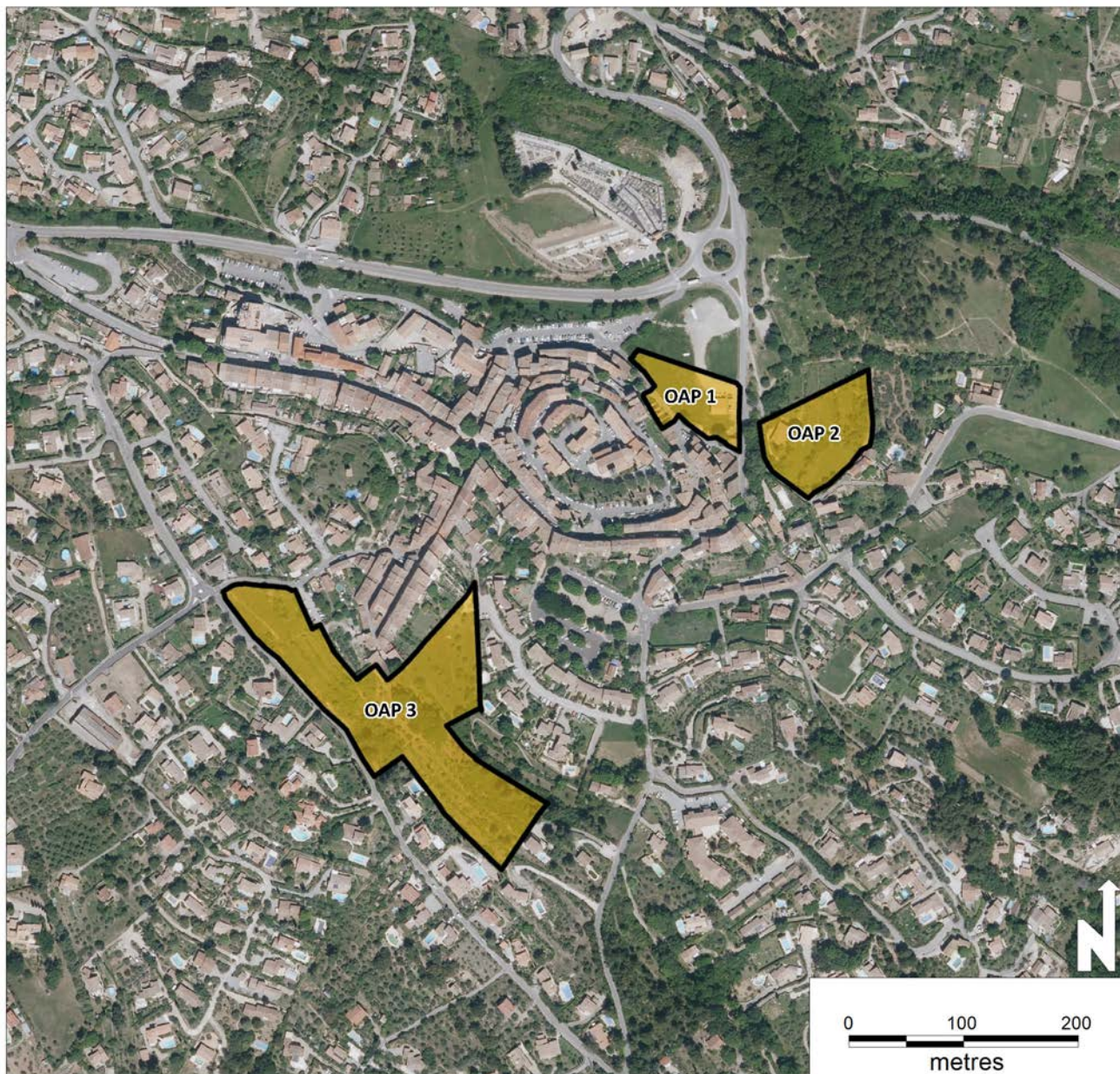
Extrait des dispositions du code de l'urbanisme relatives aux orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

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 1AUdb : Fond Gême
- 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
- 9- OAP de la zone 1AUda : route de Salernes



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

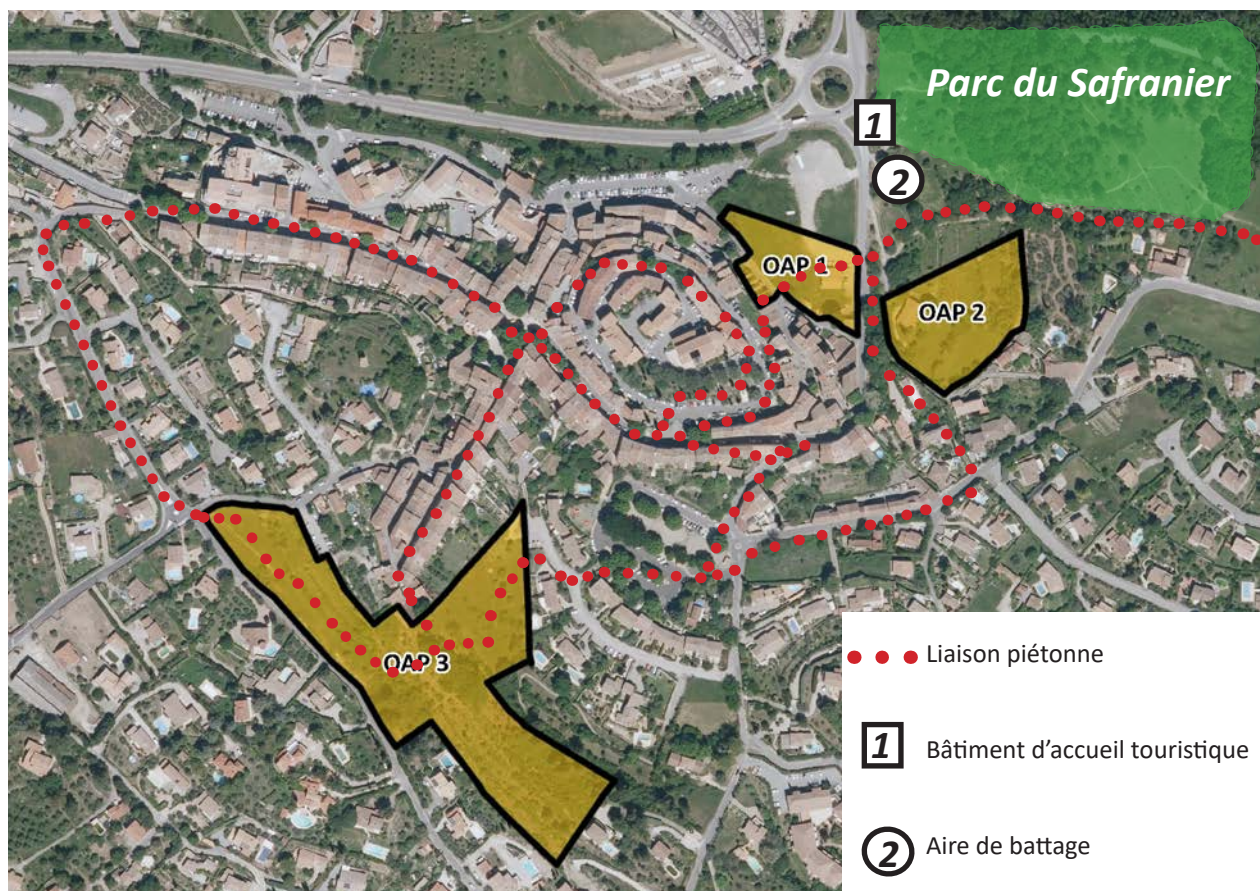
2 - OAP 2 de la zone 1AUa: Les Moulins - Le Safranier

3 - OAP 3 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, à la mixité sociale 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.



La notion de la compatibilité avec les OAP

Le choix de l'identification d'OAP conduit simplement à exiger que les travaux ou opérations de toutes sortes soient **compatibles** avec ces OAP.

La notion de compatibilité ne saurait, pour certains éléments des présentes OAP, être assimilée à celle de conformité. L'exigence de compatibilité par des travaux ou opérations d'aménagement supposant simplement l'absence de contrariété entre lesdits travaux et opérations et les OAP d'une part, à l'échelle des périmètres retenus par les orientations d'aménagement, et d'autre part, à l'échéance prévisionnelle des effets du PLU.

En d'autres termes, l'esprit des OAP doit toujours prévaloir sur toute recherche d'une application littérale de la transcription de ces ambitions territoriales.

À ce titre, le texte accompagnant la présentation des orientations d'aménagement et de programmation, délibérément organisée sous une forme à la fois fonctionnelle et spatiale, est accompagné de schémas d'intentions ou de croquis d'ambiance dont la représentation est délibérément incitative et indicative, sans caractère impératif. Seuls les paragraphes intitulés «principes à respecter» sont impératifs.

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



La notion de la compatibilité avec l'OAP «Entrée de ville»

Le choix de l'identification d'OAP conduit simplement à exiger que les travaux ou opérations de toutes sortes soient **compatibles** avec ces OAP.

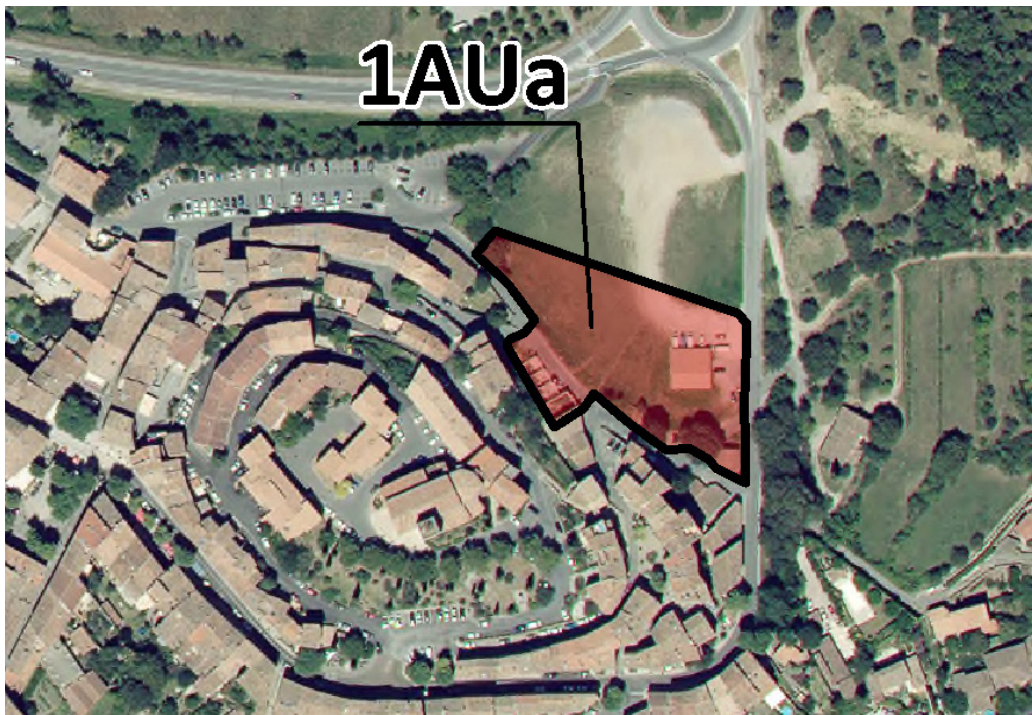
La notion de compatibilité ne saurait, pour certains éléments des présentes OAP, être assimilée à celle de conformité. L'exigence de compatibilité par des travaux ou opérations d'aménagement supposant simplement l'absence de contrariété entre lesdits travaux et opérations et les OAP d'une part, à l'échelle des périmètres retenus par les orientations d'aménagement, et d'autre part, à l'échéance prévisionnelle des effets du PLU.

En d'autres termes, l'esprit des OAP doit toujours prévaloir sur toute recherche d'une application littérale de la transcription de ces ambitions territoriales.

À ce titre, le texte accompagnant la présentation des orientations d'aménagement et de programmation, délibérément organisée sous une forme à la fois fonctionnelle et spatiale, est accompagné de schémas d'intentions ou de croquis d'ambiance dont la représentation est délibérément incitative et indicative, sans caractère impératif. Seuls les paragraphes intitulés «principes à respecter» sont impératifs.

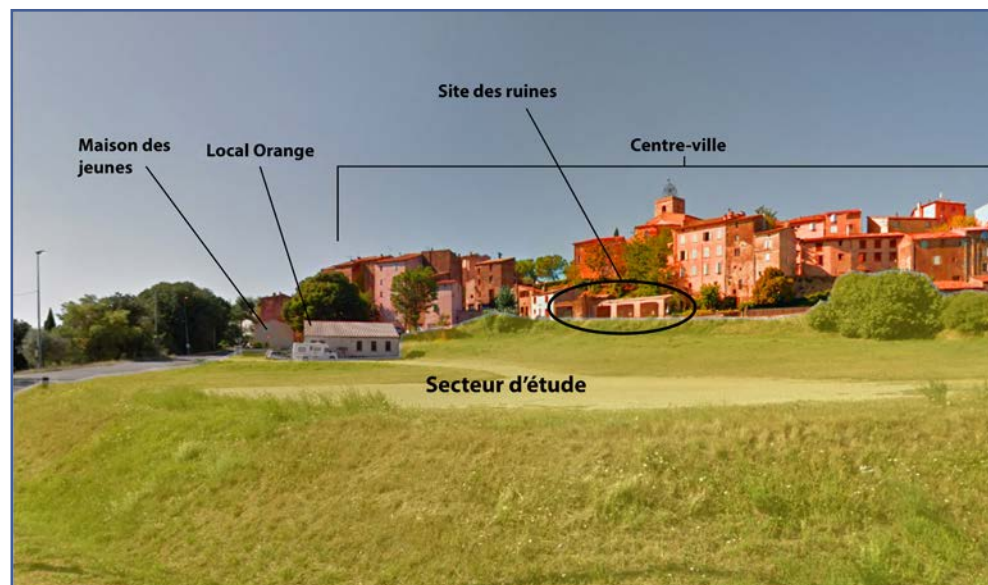
1. PRESENTATION DU SITE.

Superficie de la zone 1AUa : 0,44 hectares



Le terrain supportant le projet atteint une superficie de 0,44 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 Salernes 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.

Le projet 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

Le reste du terrain, parcelles communales au nord, est dévolu 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 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. CARACTÉRISTIQUE DU SITE.

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

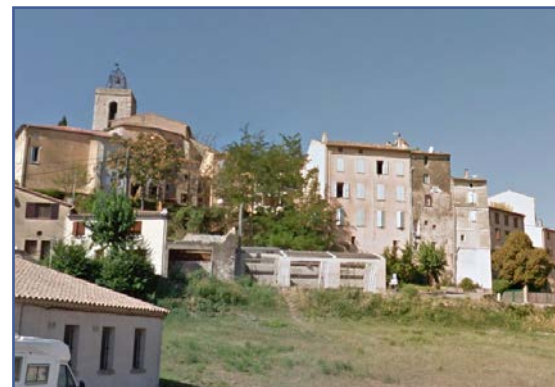


Le dénivelé existant entre la rue des remparts et la départementale 2557 est en moyenne de 4,50 m à 6,00 m. Les courbes de niveau sont parallèles à la rue.

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 FAÇADE URBAINE IMPORTANTE ET HÉTÉROGÈNE



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.



LES PRINCIPES A RESPECTER : L'INTÉGRATION ARCHITECTURALE DES NOUVEAUX BÂTIMENTS

- Prendre en compte la silhouette du village de Flayosc depuis les voies importantes existantes 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.

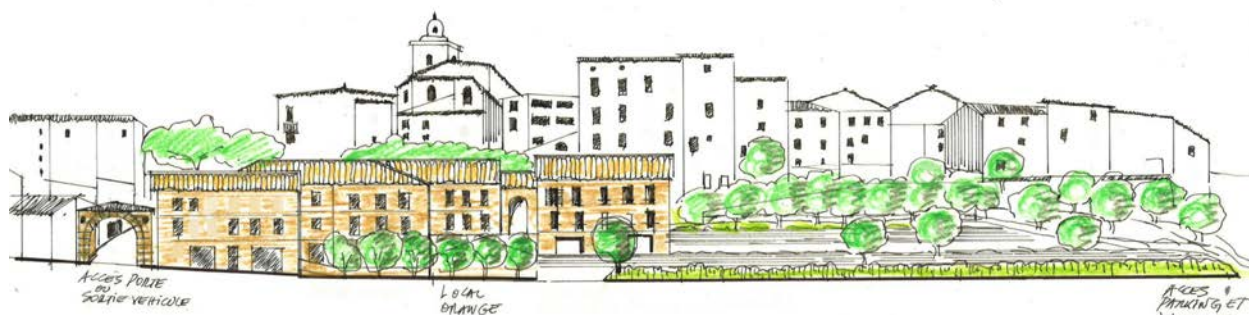
- Limiter les hauteurs de cette implantation afin de conserver les vues sur la silhouette du village ancien.

- 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.

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

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



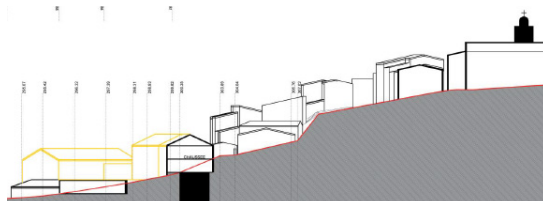
Exemple de simulation du projet : vue sur le village.

L'espace jeune pourra changer de destination, être démolé 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)



SIMULATION D'UN PROJET – ESQUISSE SANS VALEUR REGLEMENTAIRE

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 CONTINUITE, 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 réalisé 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 peuvent être limitées à 7 mètres. Des hauteurs supérieures sont autorisées ponctuellement (sur environ 30% de l'emprise de la future construction).
- 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.

Le **R+2** ne sera autorisé que partiellement (moins de 50% de l'emprise du bâtiment) et sous réserve d'une intégration paysagère optimale.

- **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 dédiée aux véhicules. 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 (30% maximum de l'emprise du bâtiment) 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.

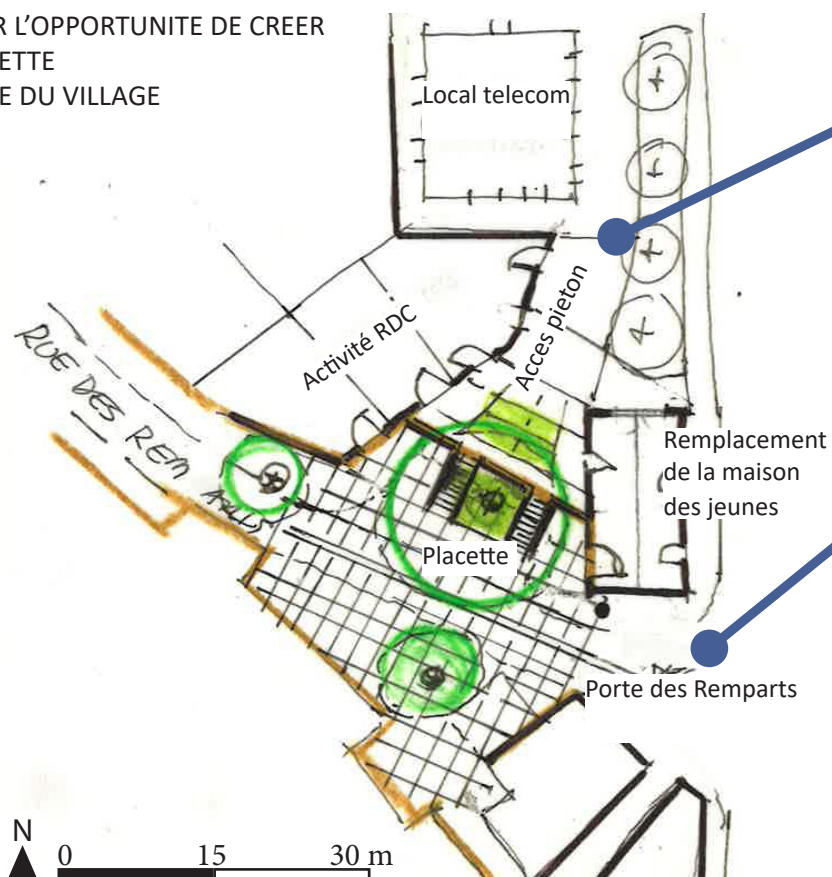
Son matériau et sa couleur de façade se différencieront à l'image d'un mur de res-tanque percé d'ouvertures linéaires. **La pierre locale peut y être intégrée** en rappel de ce que l'on retrouve dans le village pour le traitement des murs de soutènement.

INTEGRATION DES BÂTIMENTS EXISTANTS

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

REQUALIFICATION DES ENTrees DU VILLAGE : RECOMMANDATIONS

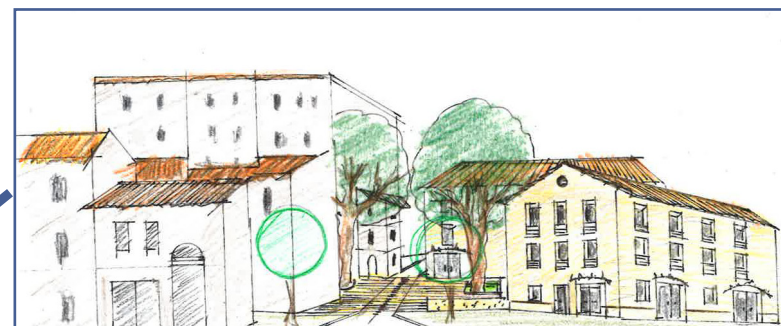
SE LAISSER L'OPPORTUNITE DE CREER UNE PLACETTE A L'ENTREE DU VILLAGE



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 aurait 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.

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.

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



**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 d'étudier la création d'un chemin piétonnier (au moins 6 mètres de large) 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 exiguës 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 NORD.



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 pourrait être traité avec des matériaux non imperméabilisant pour les places de voitures, et si possible pour les voies.



Simulation de l'insertion paysagère

IMAGES DE REFERENCE POUR L'AMENAGEMENT DU STATIONNEMENT PAYSAGE



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

La notion de la compatibilité avec l'OAP «Les Moulins - Le Safranier»

Le choix de l'identification d'OAP conduit simplement à exiger que les travaux ou opérations de toutes sortes soient **compatibles** avec ces OAP.

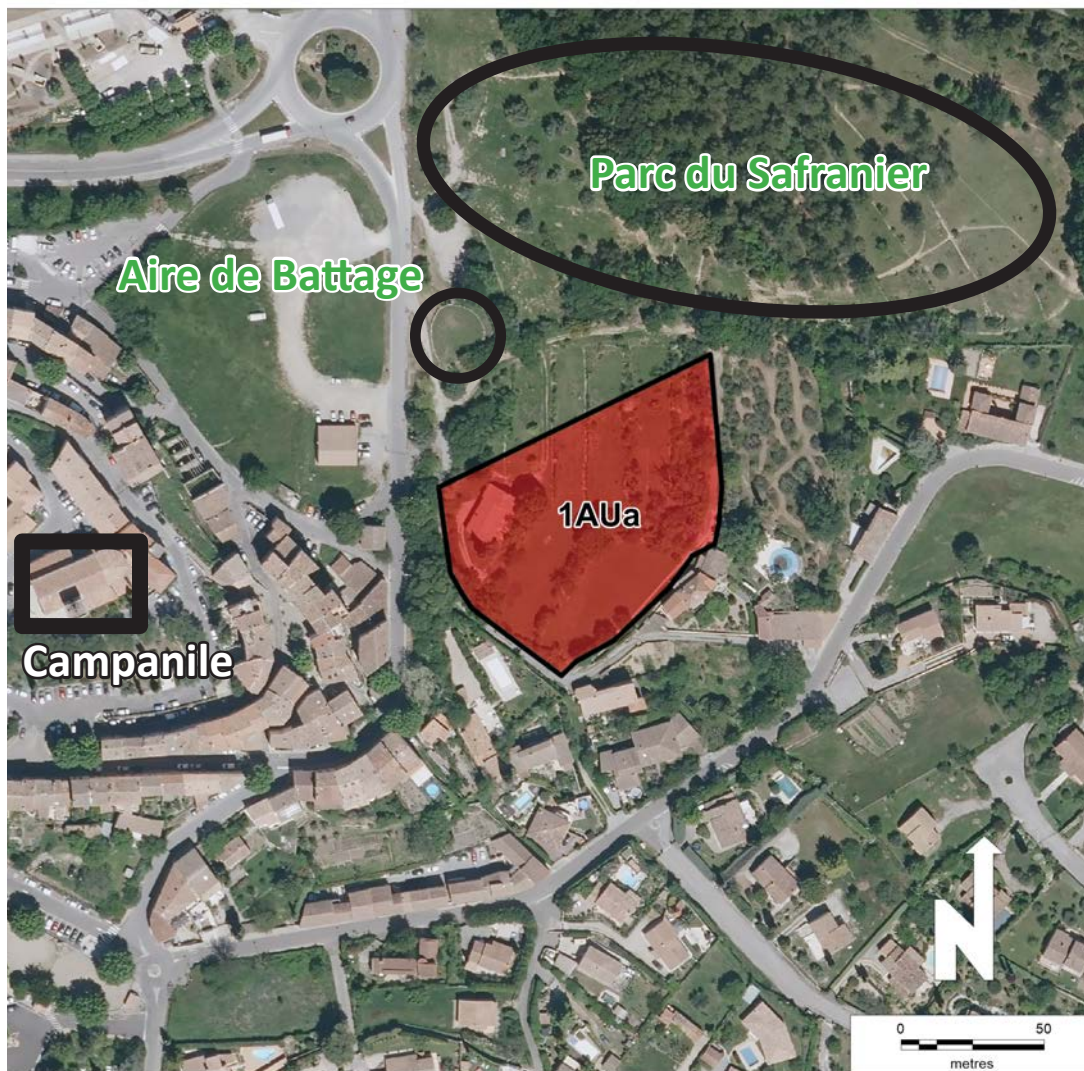
La notion de compatibilité ne saurait, pour certains éléments des présentes OAP, être assimilée à celle de conformité. L'exigence de compatibilité par des travaux ou opérations d'aménagement supposant simplement l'absence de contrariété entre lesdits travaux et opérations et les OAP d'une part, à l'échelle des périmètres retenus par les orientations d'aménagement, et d'autre part, à l'échéance prévisionnelle des effets du PLU.

En d'autres termes, l'esprit des OAP doit toujours prévaloir sur toute recherche d'une application littérale de la transcription de ces ambitions territoriales.

À ce titre, le texte accompagnant la présentation des orientations d'aménagement et de programmation, délibérément organisée sous une forme à la fois fonctionnelle et spatiale, est accompagné de schémas d'intentions ou de croquis d'ambiance dont la représentation est délibérément incitative et indicative, sans caractère impératif. Seuls les paragraphes intitulés «principes à respecter» sont impératifs.

1. PRESENTATION DU SITE

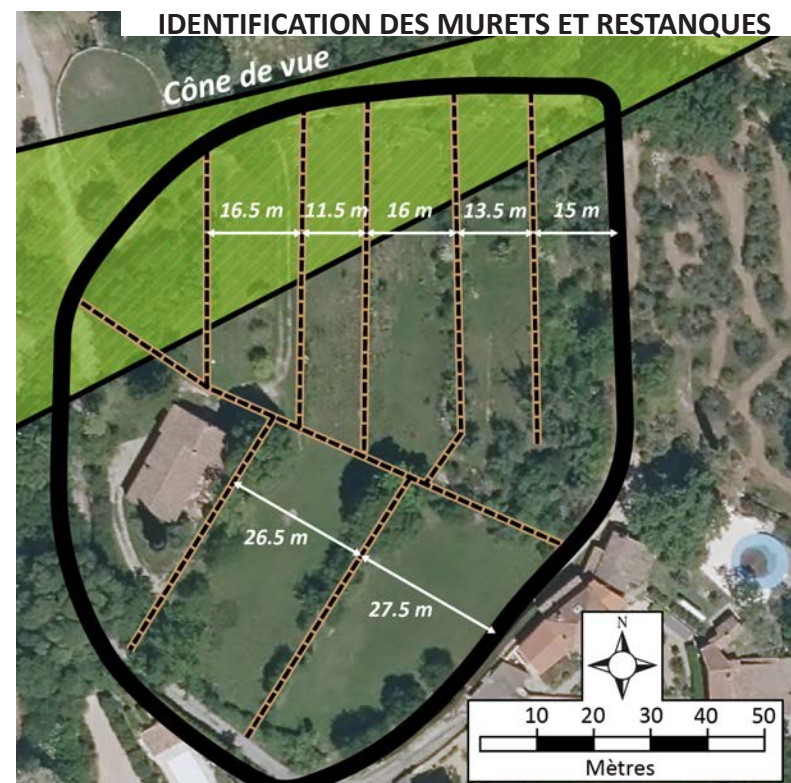
Superficie de la zone 1AUa : 7080 m²



Situé à proximité du centre villageois Flayoscais et en bordure du parc du SAFRANIER. La zone 1AUa des Moulins atteint une superficie de 7080 m².

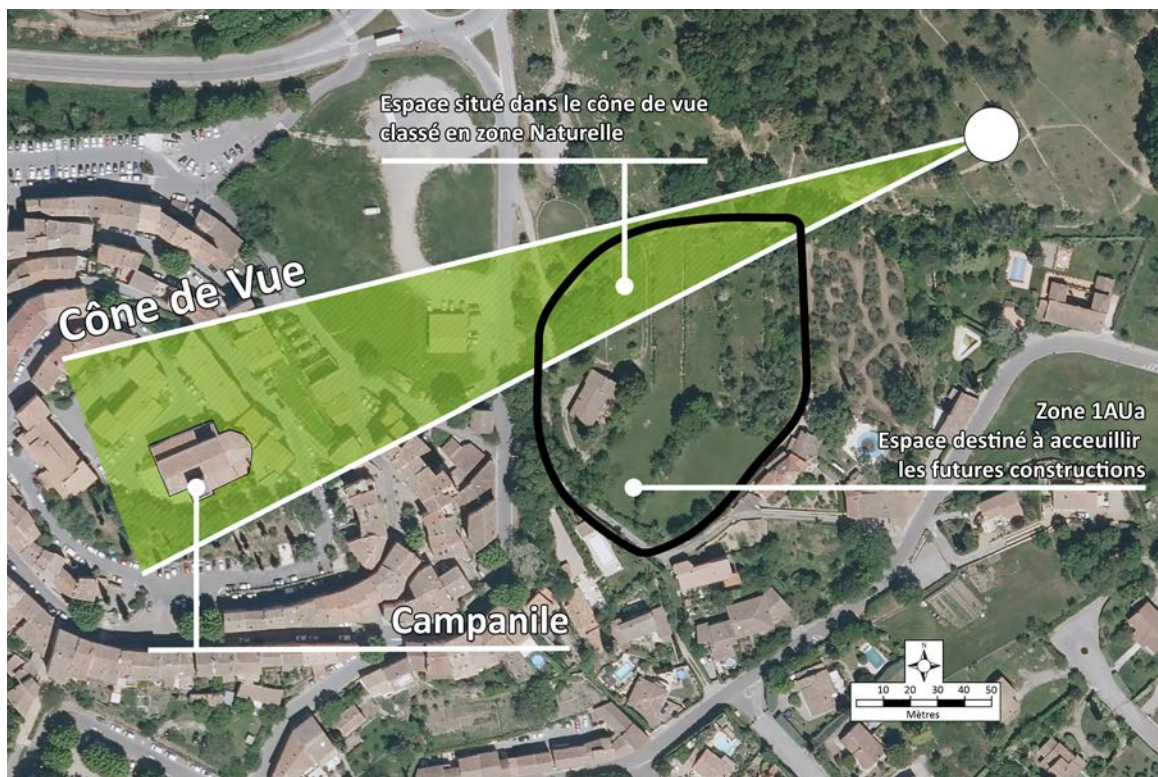
LES CONTRAINTES DU SITE

- 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.

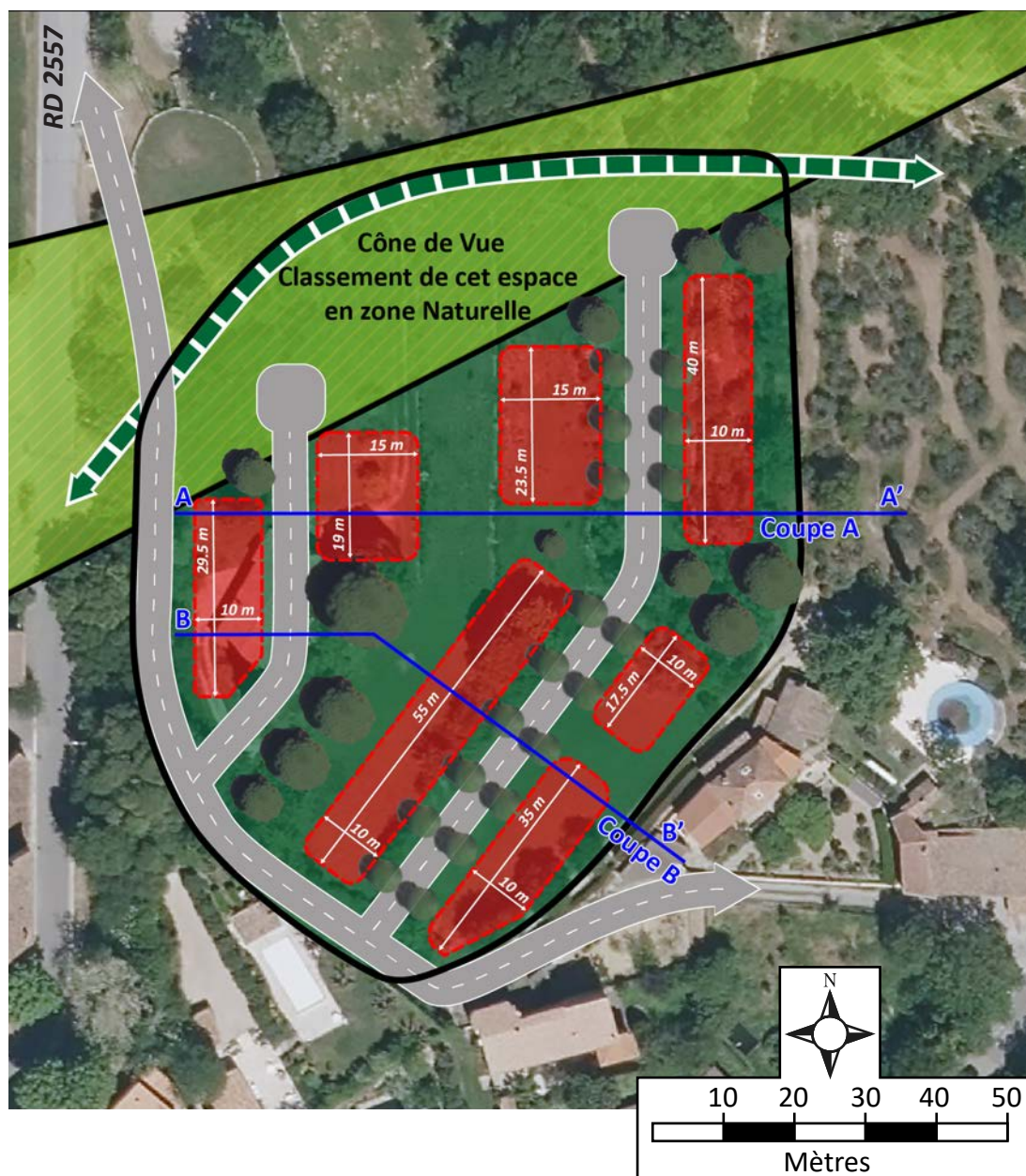


2. LES PRINCIPES A RESPECTER :

- 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/ ou en reconstituant de nouvelles pour celles qui seraient détruites par l'implantation des nouveaux bâtiments.
- 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



ACCES et VOIRIES

L'aménagement de ce nouveau quartier d'habitat collectif d'un maximum de quarante logements, 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 sont 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 l'étage supérieur. Les appartements sont traversants (EST/OUEST ou SE /NO). Les RDC sont surélevés pour un maximum d'intimité.

La hauteur maximale est limitée à 7 mètres soit R+1.

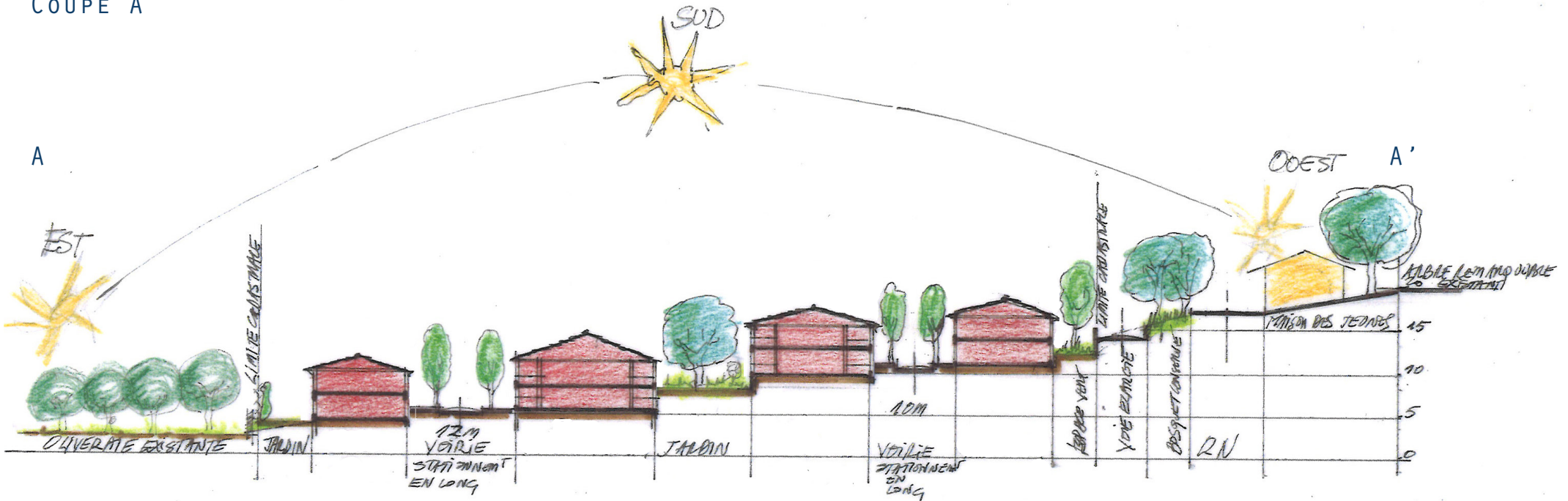
Des percées sont créées entre les bâtiments, suivant des cheminements participatifs à l'aménagement des jardins collectifs. On évitera les pignons aveugles le long de ces percées.

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.

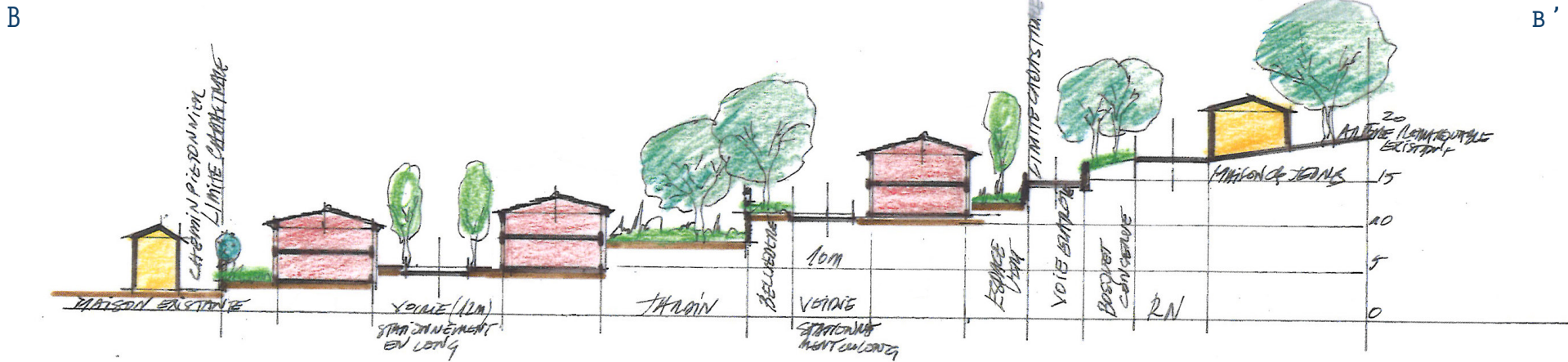
Le nouveau quartier devra être réalisé suivant les principes d'un ECOQUARTIER.

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

COUPE A



COUPE B



OAP 3 DE LA ZONE 1 AUA: GRAND VIGNE

La notion de la compatibilité avec l'OAP «Grand Vigne»

Le choix de l'identification d'OAP conduit simplement à exiger que les travaux ou opérations de toutes sortes soient **compatibles** avec ces OAP.

La notion de compatibilité ne saurait, pour certains éléments des présentes OAP, être assimilée à celle de conformité. L'exigence de compatibilité par des travaux ou opérations d'aménagement supposant simplement l'absence de contrariété entre lesdits travaux et opérations et les OAP d'une part, à l'échelle des périmètres retenus par les orientations d'aménagement, et d'autre part, à l'échéance prévisionnelle des effets du PLU.

En d'autres termes, l'esprit des OAP doit toujours prévaloir sur toute recherche d'une application littérale de la transcription de ces ambitions territoriales.

À ce titre, le texte accompagnant la présentation des orientations d'aménagement et de programmation, délibérément organisée sous une forme à la fois fonctionnelle et spatiale, est accompagné de schémas d'intentions ou de croquis d'ambiance dont la représentation est délibérément incitative et indicative, sans caractère impératif. Seuls les paragraphes intitulés «principes à respecter» sont impératifs.

1. PRESENTATION DU SITE.

Superficie du secteur d'étude: 2,2 hectares



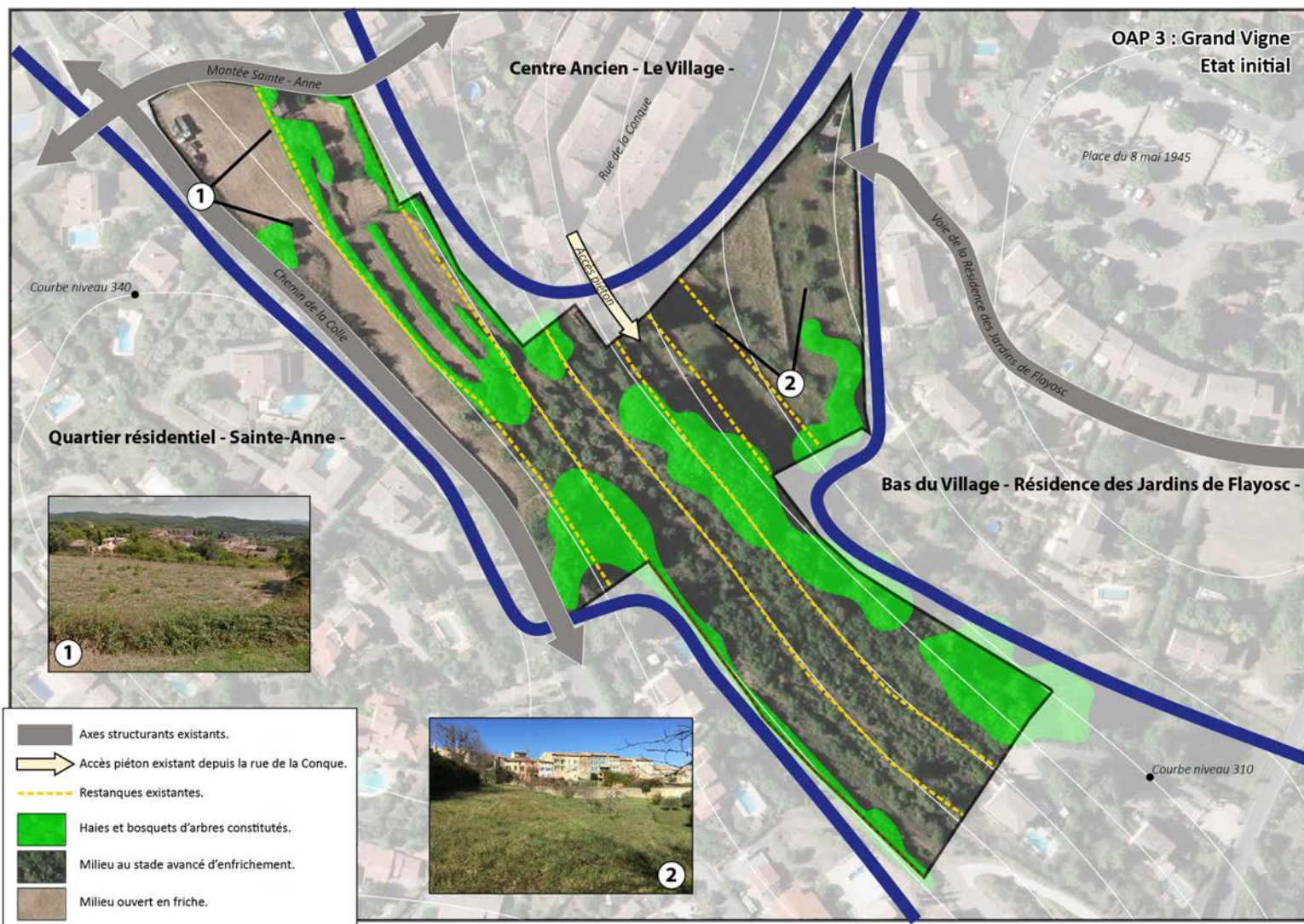
Photographie du site, vue sur le village

Situé à proximité du centre villageois Flayoscais, au pieds du chemin de La Colle, l'OAP concerne la zone 1AUa de Grand Vigne sur 2,2 hectares.

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, définie en zone 1AUa, sera principalement destinée à l'habitat, au stationnement ainsi qu'à l'hébergement de personnes âgées ou à un futur équipement public.

2. CARACTERISTIQUES DU SITE.



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 délimitée 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.

① ② Cônes de vue sur le village

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.

3. LES PRINCIPES A RESPECTER



PROGRAMMATION

- Création d'un nouveau quartier d'habitat collectif.
- Permettre le développement d'un équipement public ou d'intérêt collectif (exemple : EHPAD)
- 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 de la RUE DE LA CONQUE.
- Développer un maillage de voies connectées aux voiries et chemins piétons existants.
- Gérer les accès au site (véhicules et piétons).
- 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



PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES PAYSAGERES ARCHITECTURALES

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 : CONTINUITE 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.

PRINCIPE A RESPECTER : ASPECT ARCHITECTURAL

LA HAUTEUR MAXIMALE des bâtiments d'habitations devra avoisiner les 7 mètres (R+1) 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 traitée 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.

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

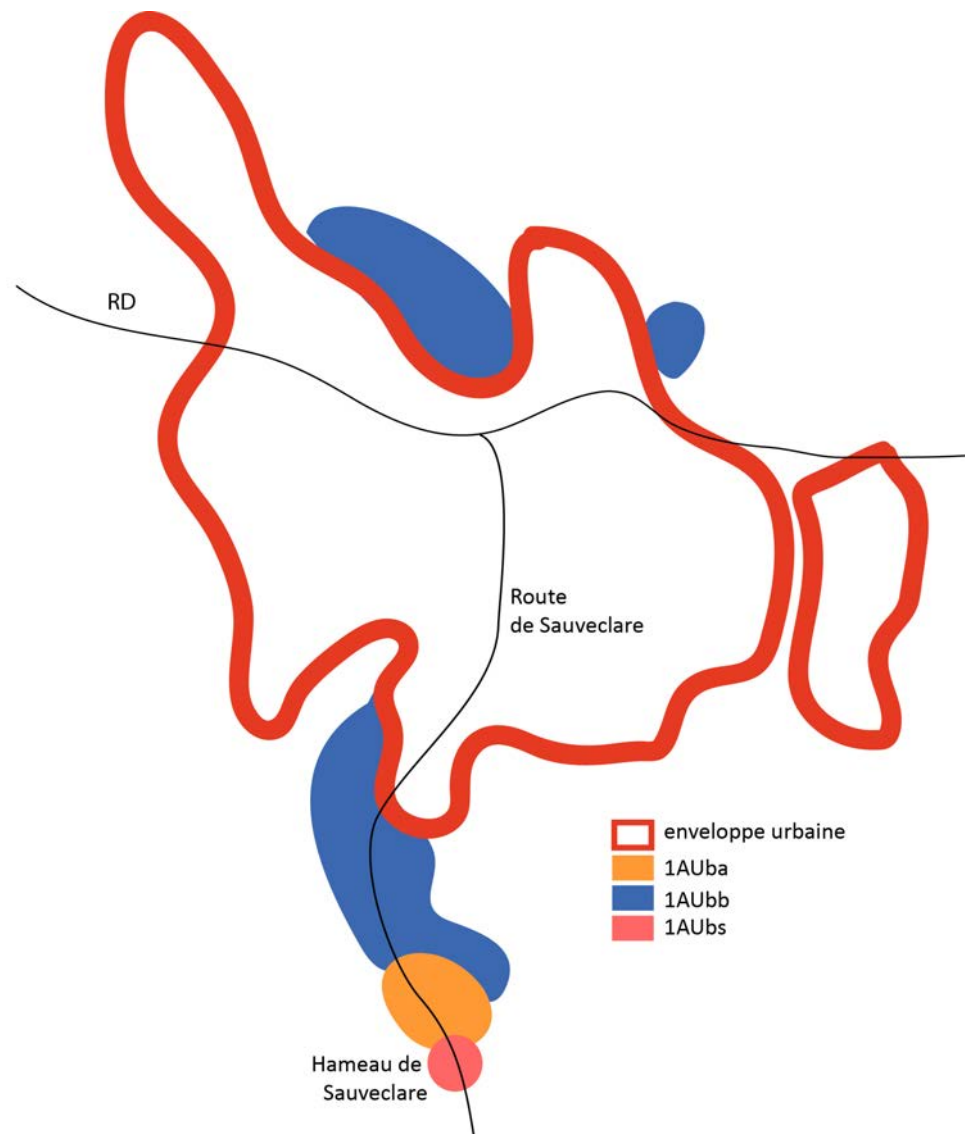
Le sous-secteur 1AUba délimite les quartiers résidentiels dans lesquels toute nouvelle construction ne sera autorisée qu'après réalisation :

- 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.

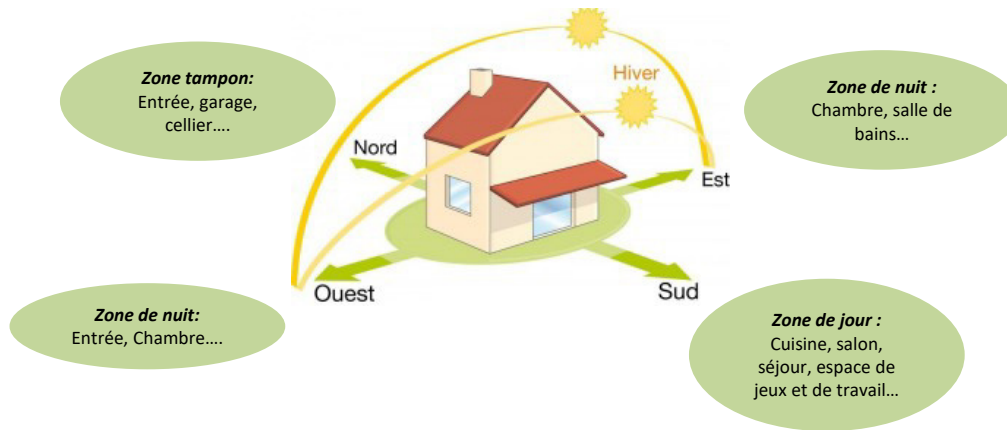
Le sous-secteur 1AUbb délimite les quartiers résidentiels dans lesquels toute nouvelle construction ne sera autorisée qu'après réalisation :

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

Le sous-secteur 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.

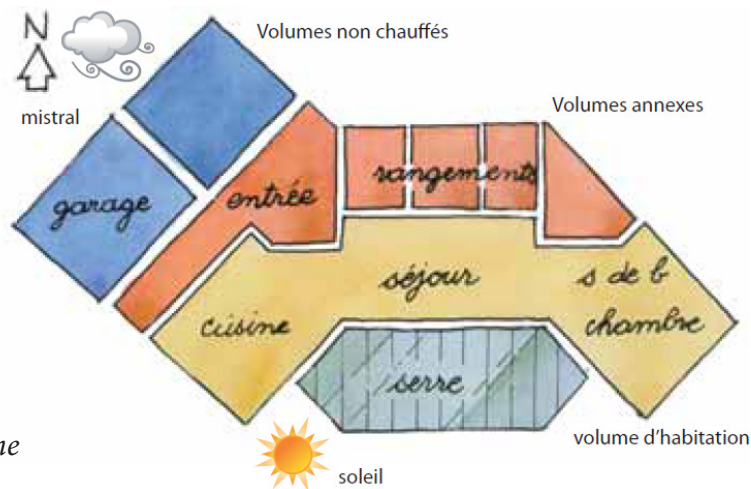


2. LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT A RESPECTER : LE BIOCLIMATISME



Source: ADEME

Exemple de distribution des pièces favorisant le bioclimatisme



Source: CAUE/11 clés pour une construction de qualité

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.

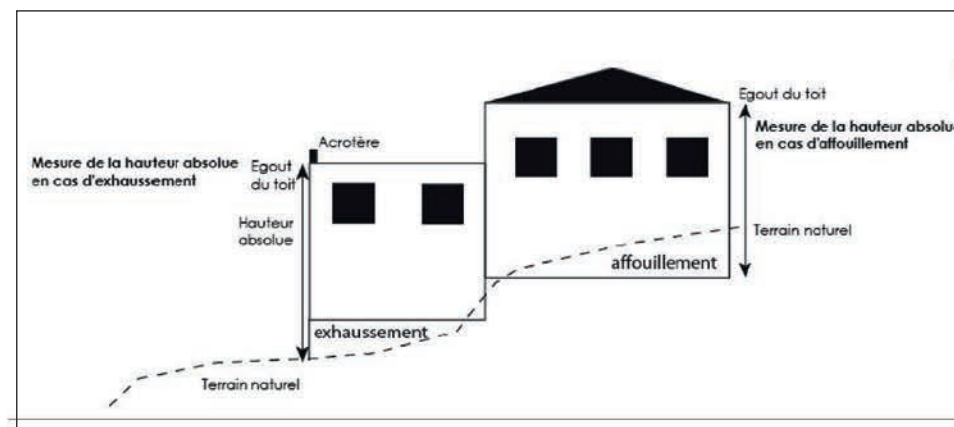
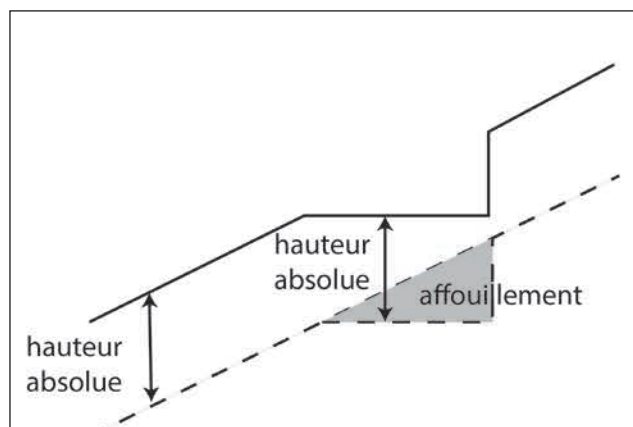
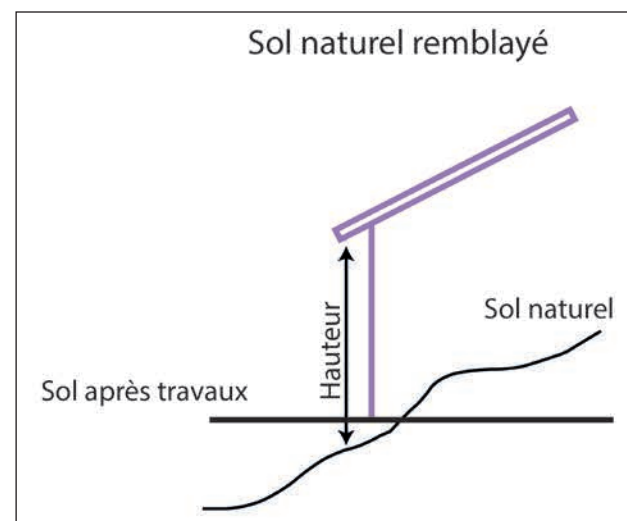
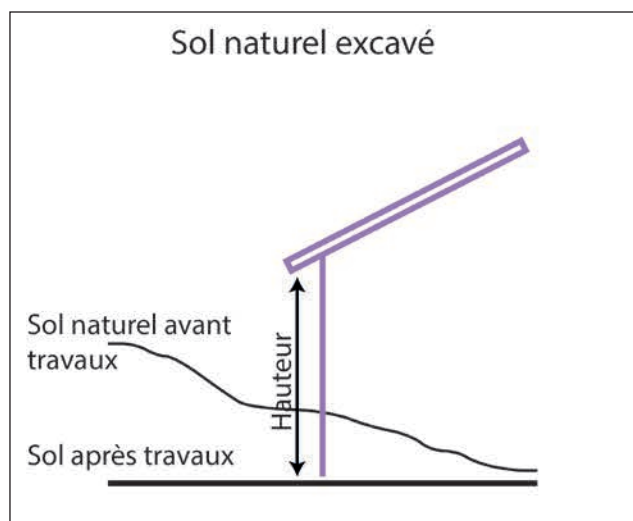
Pour les nouvelles constructions, les extensions des constructions à destination d'habitation ainsi que les annexes autorisées, les volumes les plus simples et compacts seront favorisés afin d'offrir le minimum de linéaires de façade en contact avec l'extérieur.

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.

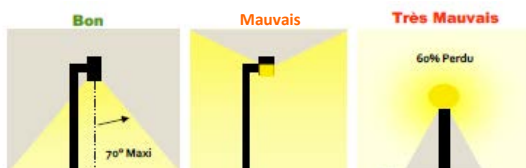
Les façades

Palette chromatique

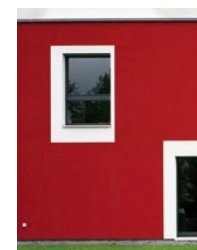
La couleur des façades et des encadrements de menuiserie doit être choisie afin de s'intégrer harmonieusement dans l'environnement de la construction. Les couleurs traditionnelles sont favoriser (couleurs des matériaux naturels), une palette chromatique est à disposition en mairie.

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

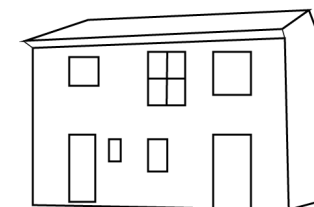
Des éléments plus foncés peuvent être apposés en touches sur les menuiseries, ferronneries et modénatures.



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

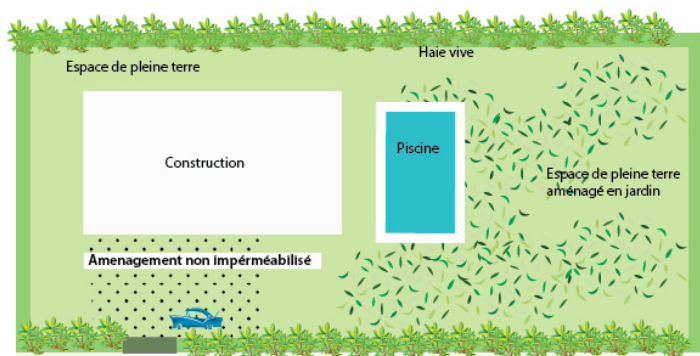
5. LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT A RESPECTER : LES AMENAGEMENTS EXTERIEURS

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.



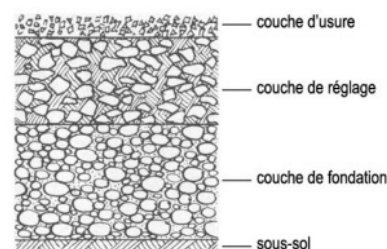
LES CHEMINEMENTS:

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....

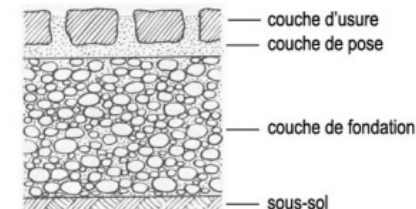


Exemples de sol en stabilisé

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 m² 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 grilles constitués de « bâtons » perpendiculaires distants de moins de 10 cm les uns des autres

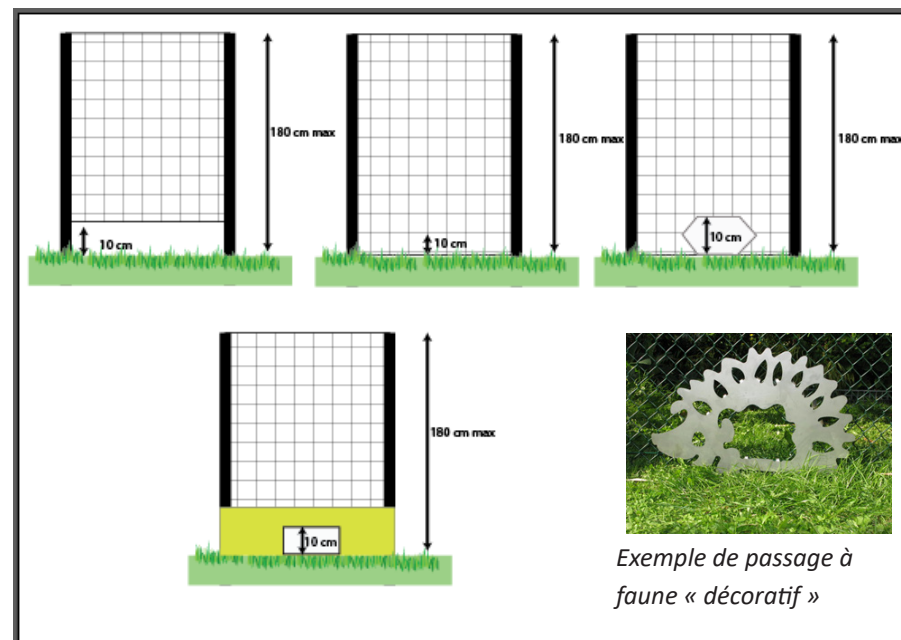
A éviter :

- Les haies vives mono-spécifiques constituées d'une espèce autre que celles de la liste de la fiche «Espèces proscrites».
- Les grilles constituées 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 1AUDB: FONT GEME



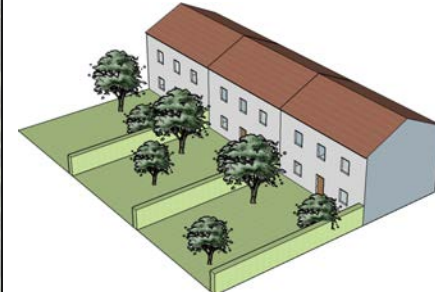


Secteurs d'implantations des constructions :

R+1 Secteur 1 dédié aux maisons mitoyennes





Exemple de bâtis envisagés





Exemple de bâtis envisagés


R+1 Secteur 2 dédié aux maisons individuelles.


 Illustration d'implantation possible des constructions.


 Création de bassins de rétention .

 Créer un fossé, 1m de largeur sur 1m50 de profondeur .

 Axes structurants existants.

 Principe de voie de desserte et de bouclage à créer.

 Restanque à conserver

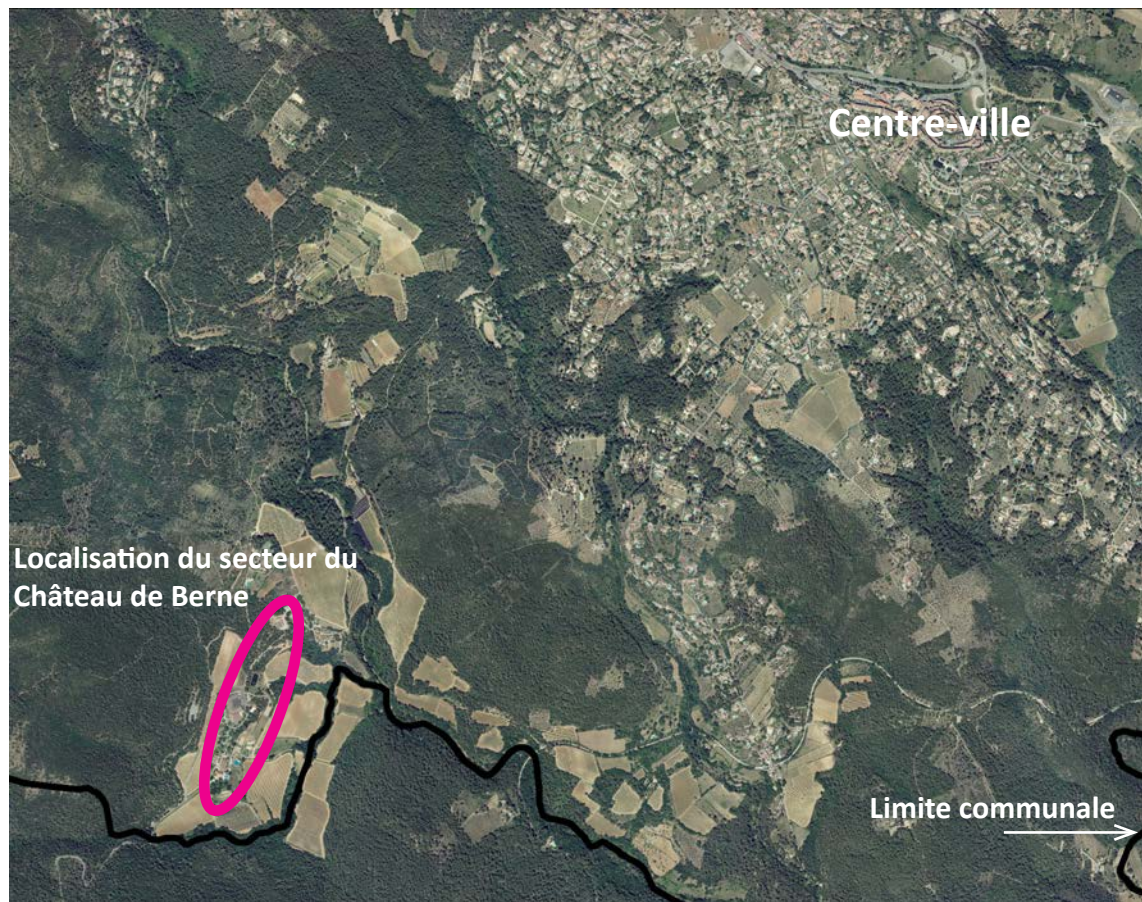
 Espaces verts de pleine terre

OAP 6 DU SECTEUR NT1: CHATEAU DE BERNE



1. PRESENTATION DU SITE

Superficie : 9,9 hectares



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

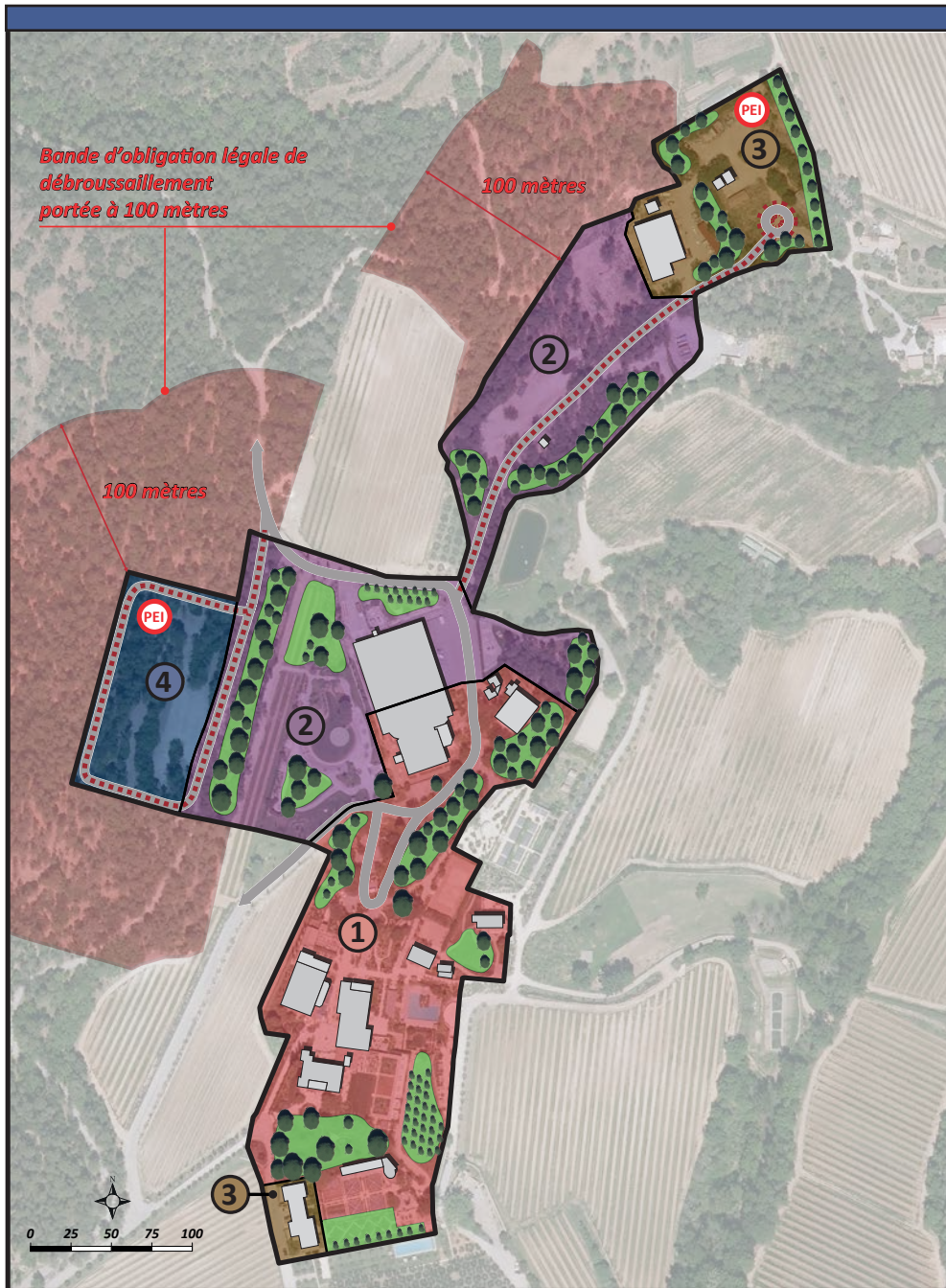
Classement au PLU : secteur de taille et de capacité d'accueil limitées «Nt1»

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 GÉNÉRALES RETENUES

Phase 1 : Réaliser les équipements nécessaires dans les sous-secteurs

Nota : pour chaque demande d'autorisation il sera au préalable et à minima réalisé une ou plusieurs orientations définies ci dessous au regard du projet

VOIE, ACCES ET DEFENSE INCENDIE

Voie stratégique à créer et ou renforcer pour assurer la défense incendie.

Voie interne à la zone à renforcer

Zone de manœuvres pompiers

Point d'eau incendie à créer dans le sous secteur :

Points d'Eau sous pression

Les Poteaux Incendie (PI)



Les Bouches Incendie (BI)



Points d'Eau Naturels ou Artificiels (PENA)

Les points d'aspiration incendie (Lacs, cours d'eau inépuisables...)



Les Réserves d'eau Incendie (RI)



Sources : DDIS du Var Mémento La Défense Extérieure Contre l'Incendie (DECI) pour tous

Bande d'obligation légale de débroussaillage portée à 100 mètres

Phase 2 : Implantation des constructions

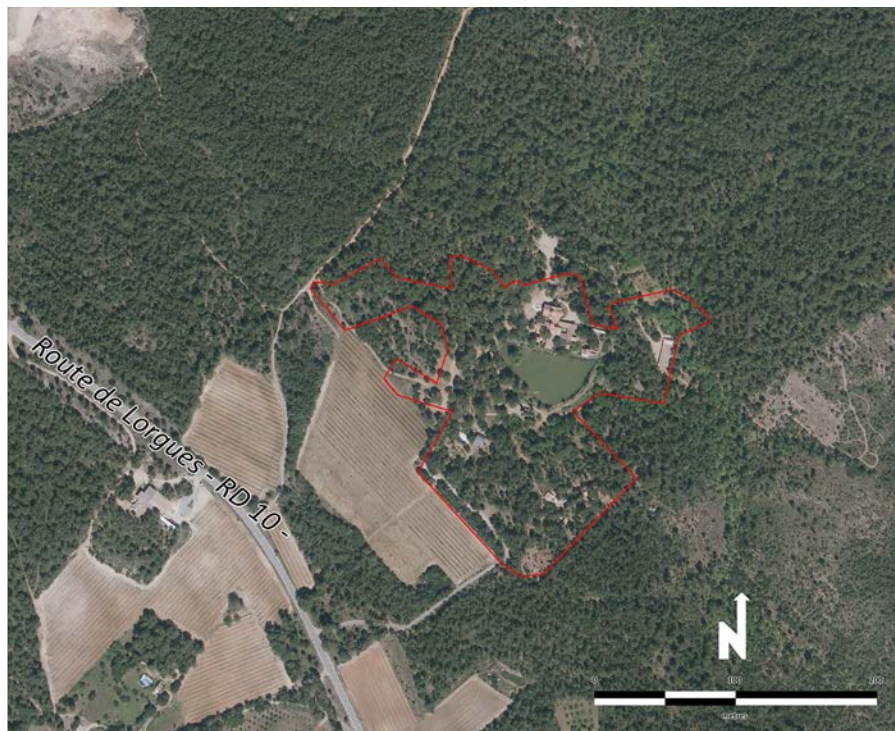
SOUS-SECTEUR	TYPLOGIE	DESTINATION	SOUS-DESTINATION	SURFACES
①	<ul style="list-style-type: none"> Château Hôtellerie Restauration Salle de réception et congrès 	<ul style="list-style-type: none"> Commerce et activité de service Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaire 	<ul style="list-style-type: none"> Hôtel Restauration Centre de congrès et d'expositon 	<ul style="list-style-type: none"> Surface du sous-secteur : 3,7 ha Emprise au sol existante : 2720 m² Emprise au sol projetée : 600 m²
②	<ul style="list-style-type: none"> Bâtiments nécessaires à la transformation au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles. 	<ul style="list-style-type: none"> Exploitation agricole et forestière 	<ul style="list-style-type: none"> Exploitation agricole 	<ul style="list-style-type: none"> Surface du sous-secteur : 4 ha Emprise au sol existante : 3080 m² Emprise au sol projetée : 3000 m²
③	<ul style="list-style-type: none"> Logement de gardien Logements du personnel, des saisonniers 	<ul style="list-style-type: none"> Habitation 	<ul style="list-style-type: none"> Logement Hébergement 	<ul style="list-style-type: none"> Surface du sous-secteur : 1,3 ha Emprise au sol existante : 600 m² Emprise au sol projetée : 1000 m²
④	<ul style="list-style-type: none"> Aire de stationnement visiteur avec ombrrières photovoltaïques 			<ul style="list-style-type: none"> Surface du sous-secteur : 0,95 ha

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



1. PRESENTATION DU SITE

Superficie : 7.7 hectares



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

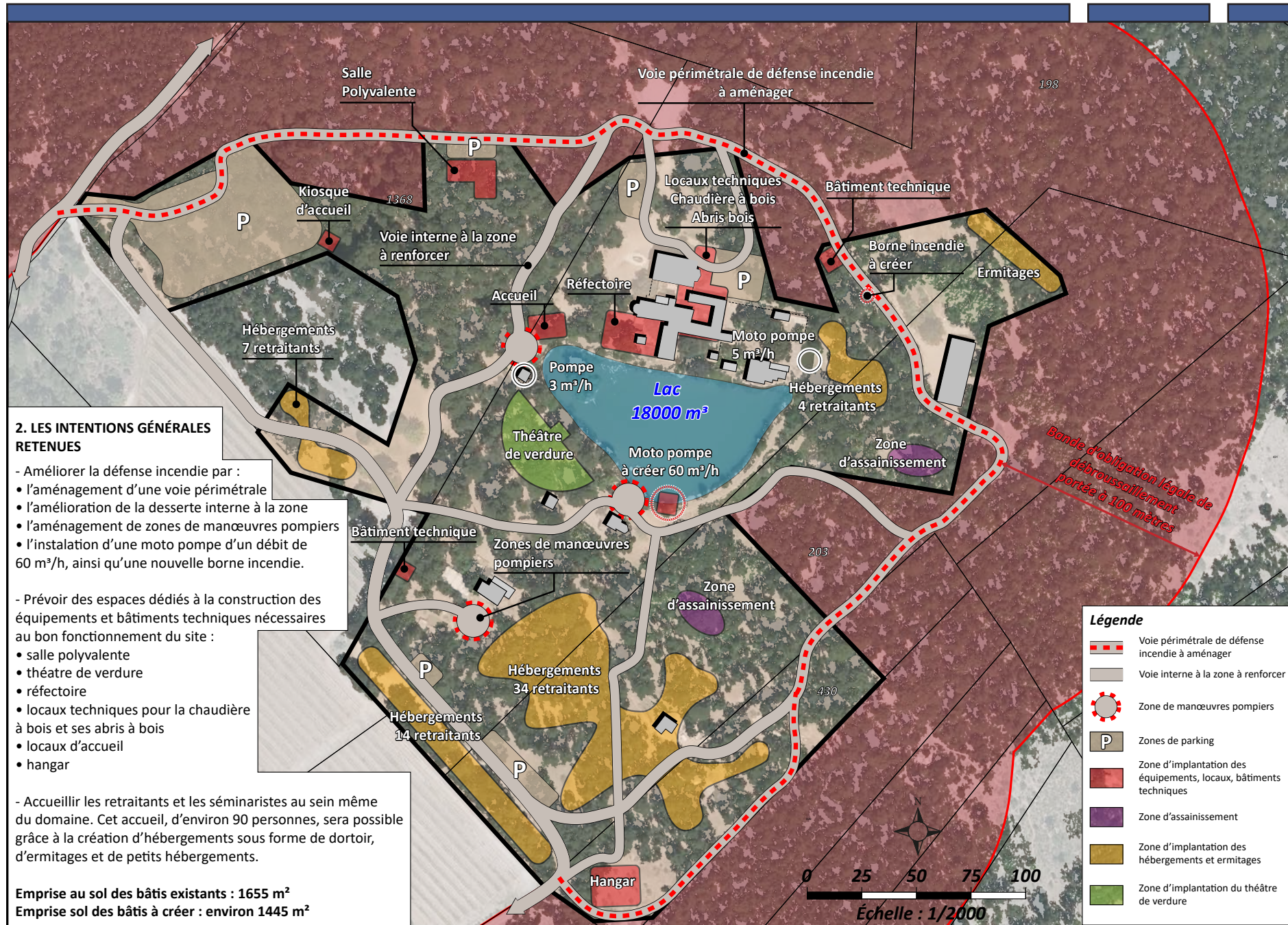
Classement au PLU : STECAL No

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.





OAP 8 DU SECTEUR NE1: LA BASE ULM

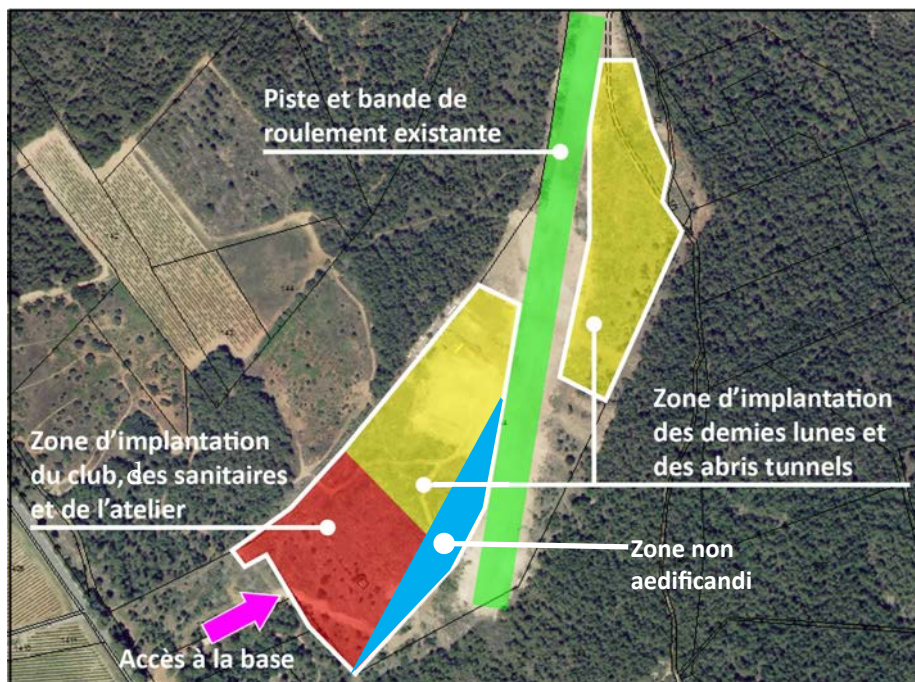


PRINCIPE D'AMENAGEMENT RETENU

Superficie : 6,3 hectares

Principe d'aménagement et d'implantation à respecter :

Exemple d'implantation des futures constructions :



Parcelle concernée : **section I n°154**

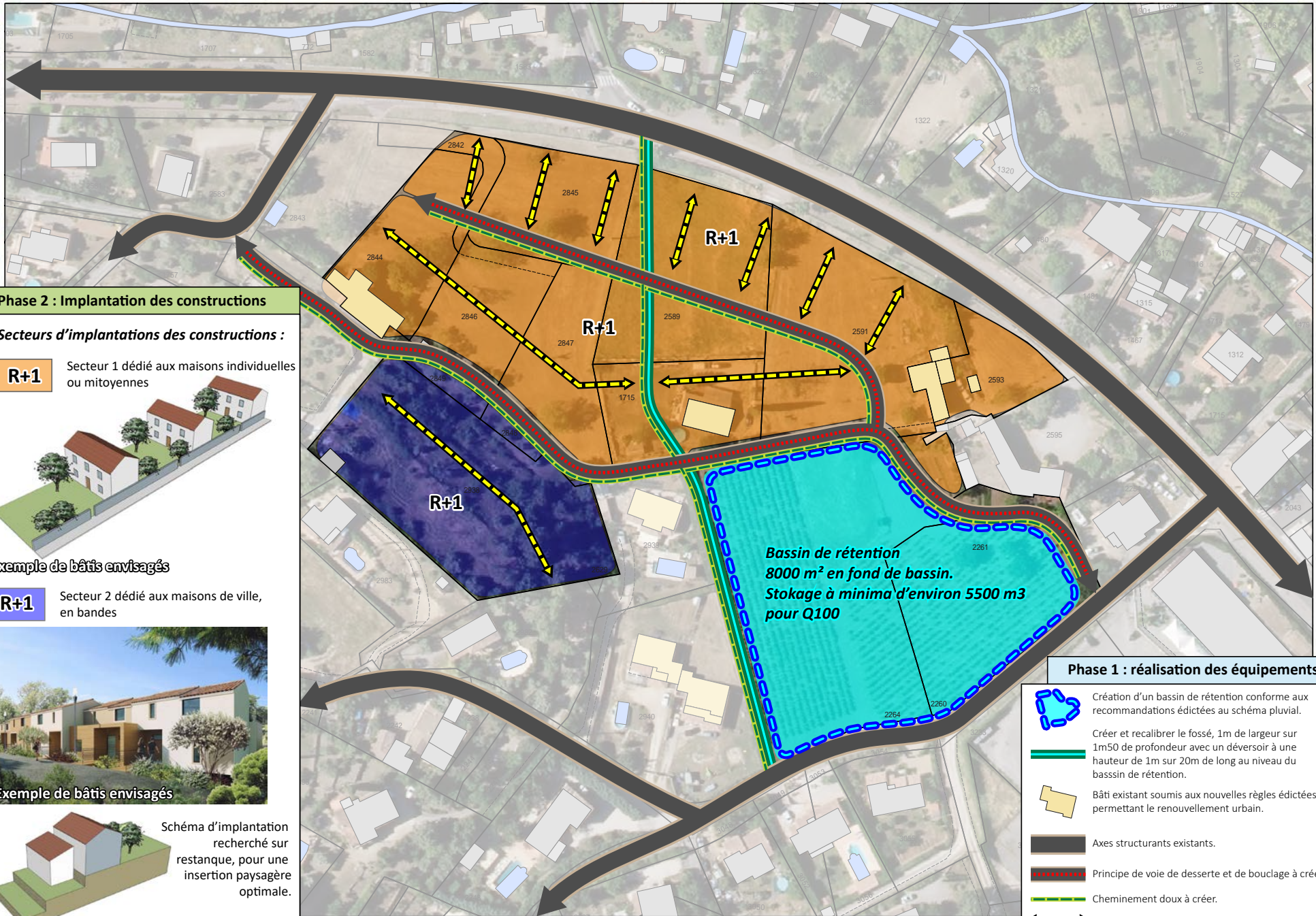
Caractère de la zone : site dédié à l'activité ULM.

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.

OAP 9 DE LA ZONE 1AUDA: ROUTE DE SALERNES

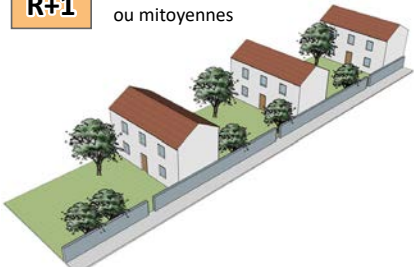




Phase 2 : Implantation des constructions

Secteurs d'implantations des constructions :

R+1 Secteur 1 dédié aux maisons individuelles ou mitoyennes



Exemple de bâtis envisagés

R+1 Secteur 2 dédié aux maisons de ville, en bandes



Exemple de bâtis envisagés

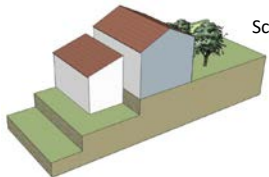









Schéma d'implantation recherché sur restanque, pour une insertion paysagère optimale.

Phase 1 : réalisation des équipements

-  Création d'un bassin de rétention conforme aux recommandations édictées au schéma pluvial.
-  Créer et recalibrer le fossé, 1m de largeur sur 1m50 de profondeur avec un déversoir à une hauteur de 1m sur 20m de long au niveau du bassin de rétention.
-  Bâti existant soumis aux nouvelles règles édictées, permettant le renouvellement urbain.
-  Axes structurants existants.
-  Principe de voie de desserte et de bouclage à créer.
-  Cheminement doux à créer.
-  Sens des façades à respecter.