

Commune de Flassans-sur-Issole

Rapport de présentation

Sommaire

Préambule	P 3
<hr/>	
Chapitre 1. Diagnostic au regard des prévisions démographiques, économiques, en matière d'habitat et d'équipements	P 5
1.1 Diagnostic au regard des prévisions démographiques	P 6
⇒ Synthèse et prévision	P 9
1.2 Diagnostic au regard des prévisions économiques	P 10
⇒ Synthèse et prévision	P 15
1.3 L'habitat	P 16
⇒ Synthèse et prévision	P 18
1.4 Les équipements	P 19
⇒ Synthèse et prévision	P 21
<hr/>	
Chapitre 2. Exposé des besoins répertoriés dans la commune	P 22
2.1. Besoins répertoriés en matière de développement économique	P 23
2.2. Besoins répertoriés en matière d'environnement	P 25
2.3. Besoins répertoriés en matière d'équilibre social de l'habitat	P 27
2.4. Besoins répertoriés en matière de transports	P 29
2.5. Besoins répertoriés en matière d'équipements	P 31
2.6. Synthèse – Aménagement de l'espace	P 33
<hr/>	
Chapitre 3. Analyse de l'état initial de l'environnement	P 36
3.1. Un climat méditerranéen	P 37
3.2. Un relief morcelé	P 37
3.3. Une géologie de type calcaire	P 39
3.4. Une hydrogéologie de type karstique	P 39
3.5. Hydrologie : des risques d'inondations	P 40
3.6. Risques anthropiques	P 42
3.7. Un environnement forestier de qualité à protéger	P 42

Chapitre 4. Justification des orientations	P 47
4.1. Choix retenus pour établir le P.A.D.D. ¹ et la délimitation des zones	P 48
4.2. Exposé des motifs des limitations administratives à l'utilisation du sol	P 50
4.3. Justification de la révision du P.L.U. ²	P 52

Chapitre 5. Evaluation des incidences des orientations du P.L.U. sur l'environnement et exposé sur la manière dont le P.L.U. prend en compte le soucis de sa préservation et de sa mise en valeur	P 63
--	------

Annexes au rapport de présentation	P 68
---	------

Annexe 1 : extrait de l'étude des aléas et des phénomènes naturels d'origine géologique.

Annexe 2 : Extrait de l'étude des zones inondables de l'Issole (2003)

Annexe 3 : Extrait du schéma directeur des eaux pluviales (2004) précédé d'un commentaire (2005)

Annexe 4 : Avis du SDIS relatif à la zone UEbr de la Rouvède, suivi des recommandations du SDIS.

¹ P.A.D.D. : Plan d'aménagement et de développement durable (document n°2 au Plan local d'urbanisme)

² P.L.U. : Plan local d'urbanisme

Préambule

Situation de la commune :

La commune de Flassans-sur-Issole est une commune du centre Var. Localisée au centre du canton de Besse-sur-Issole, elle appartient à l'aire d'attraction de la ville de Brignoles, distante de 14 kilomètres.

D'une superficie de 4368 hectares, les communes limitrophes de Flassans-sur-Issole sont :

- ⇒ au nord : Cabasse
- ⇒ au sud : Gonfaron, Besse-sur-Issole et Pignans
- ⇒ à l'ouest : Brignoles et Camps-la-Source
- ⇒ à l'est : Le Luc.

Deux entités topographiques distinctes forment le paysage communal :

- ⇒ la plaine alluviale de l'Issole, qui accueille les terres agricoles, essentiellement plantées de vignes (87% de la surface agricole utilisée) ;
- ⇒ les reliefs collinaires boisés, qui représentent plus de la moitié du territoire communal (66%), dont l'altitude moyenne est de 230 mètres, avec le point le plus haut à 528 mètres, sur la barre de Saint-Quinis.

Le village de Flassans-sur-Issole se situe en bordure de l'Issole. L'urbanisation, qui n'a pu se développer dans la plaine inondable ou sur les hauteurs boisées, s'est faite en continuité du village, de part et d'autre de la route nationale 7.

De nombreuses infrastructures routières traversent la commune :

- ⇒ La route nationale 7, axe principal, qui traverse le village et la commune d'ouest en est reliant Brignoles au Luc. Une déviation a été réalisée afin d'atténuer les nuisances d'un tel axe routier en coeur de village ;
- ⇒ La route départementale 13, reliant Cabasse, au nord à Besse-sur-Issole au sud ;
- ⇒ La route départementale 39 qui relie le village à Gonfaron, au sud ;
- ⇒ La route départementale 78 en direction de Pignans, au sud ;
- ⇒ La route départementale 15 qui rejoint la route départementale 13, au sud et la route nationale 7 en allant vers le nord ;
- ⇒ L'autoroute A8, à la limite nord-ouest de la commune, dont la bretelle d'accès la plus proche est distante de 9 kilomètres du village.

Du POS au PLU :

Depuis sa première approbation en 1992, le plan d'occupation des sols de la commune de Flassans-sur-Issole a successivement fait l'objet de six modifications approuvées par D.C.M.³ des 9 juin 1997, 10 mars 1999, 26 avril 1999, 26 avril 1999, 29 août 2000, et 30 juillet 2001 .

³ D.C.M. : Délibération en Conseil Municipal

Fruit du renouveau de la planification, la loi Solidarité et renouvellement urbain, dite loi S.R.U.⁴, du 13 décembre 2000, met l'accent sur la notion de développement durable. Protection de l'environnement et amélioration du cadre de vie, équité et cohésion sociale, efficacité économique sont les maître mots de cette nouvelle loi. Ainsi, les documents d'urbanisme sont profondément modifiés tel le P.L.U. qui remplace le P.O.S. régissant jusque là l'occupation du sol à l'échelle communale.

La municipalité a décidé de procéder à **l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme** qui a été prescrite par D.C.M. du 30 juillet 2001 en vue d'assurer un développement et un renouvellement urbain cohérents, solidaires et durables, en conformité avec la loi SRU.

Le P.L.U. poursuit les objectifs suivants :

- ⇒ Maîtriser le développement démographique et l'urbanisation
- ⇒ Mettre en œuvre une politique d'utilisation économe et équilibrée des espaces urbains, périurbains, agricoles et naturels
- ⇒ Développer les potentiels et l'attractivité touristique de la commune
- ⇒ Développer des pôles d'activités économiques créateurs d'emplois
- ⇒ Valoriser et améliorer le cadre de vie de la commune de Flassans-sur-Issole

Par ailleurs, une des problématiques de la commune a été de prendre en compte l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme, article qui avait fait l'objet d'une étude spécifique (étude entrée de ville, CAUE, juillet 2002) complétée dans le projet d'aménagement et de développement durable, conformément à l'article L 123-1 qui indique que le PADD peut notamment prévoir des orientations d'aménagement pour mettre en valeur les entrées de villes.

Elaboré conformément à l'article R. 123-2 du Code de l'Urbanisme, le présent rapport de présentation du P.L.U.:

1. « Expose le diagnostic prévu au premier alinéa de l'article L.123-1 ; (*chapitre 1 et 2*)
2. Analyse l'état initial de l'environnement ; (*chapitre 3*)
3. Explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable et la délimitation des zones, au regard des objectifs définis à l'article L.121-1 et des dispositions mentionnées à l'article L.111-1-1, expose les motifs des limitations administratives à l'utilisation du sol apportées par le règlement et justifie l'institution des secteurs des zones urbaines où les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites en application du *a* de l'article L.123-2. (sans objet dans le cas présent). En cas de modification ou de révision, il justifie, le cas échéant, les changements apportés à ces règles. (*chapitre 4*)
4. Evalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur. » (*chapitre 5*)

⁴ loi S.R.U., n° 2000-1208 du 13 décembre 2000

Chapitre 1

COMMUNE DE FLASSANS-SUR-ISSOLE

Diagnostic au regard des prévisions démographiques, économiques, en matière d'habitat et d'équipements

- 1.1. Diagnostic au regard des prévisions démographiques
⇒ Synthèse et prévisions
- 1.2. Diagnostic au regard des prévisions économiques
⇒ Synthèse et prévisions
- 1.3. L'habitat
⇒ Synthèse et prévisions
- 1.4. Les équipements
⇒ Synthèse et prévisions

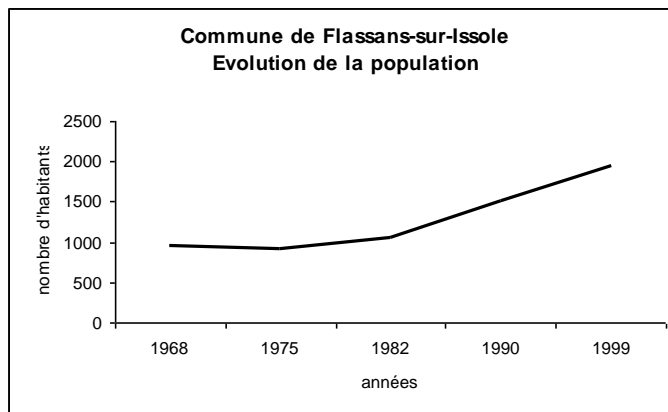
1.1. DIAGNOSTIC AU REGARD DES PREVISIONS DEMOGRAPHIQUES

1.1.1. Evolution de la population⁵ :

Croissance démographique depuis 1982

Depuis 1975, la commune de Flassans-sur-Issole connaît une croissance démographique permanente.

La commune compte **1945 habitants** en 1999.

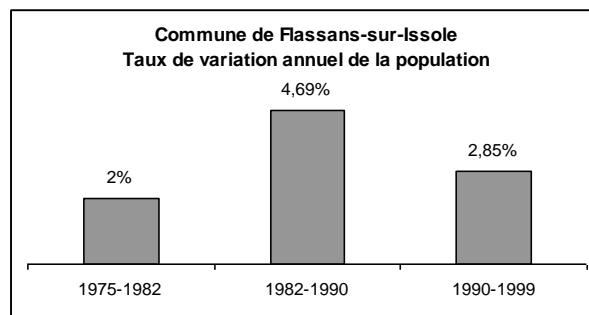


L'examen des recensements INSEE successifs fait apparaître deux périodes de forte croissance démographique :

- de 1982 à 1990 (+ 461 habitants)
- de 1990 à 1999 (+ 442 habitants).

Années	1968	1975	1982	1990	1999
Population communale	962	905	1042	1503	1945

Les taux de variations annuels de la population reflètent cette accélération de la croissance de la population communale depuis 1982. Sur la période inter-censitaire de 1982 à 1990, le taux de variation annuel de la population est de 4,69%. Il était de 2% sur la période précédente :



⁵ d'après le recensement de l'INSEE 1999.

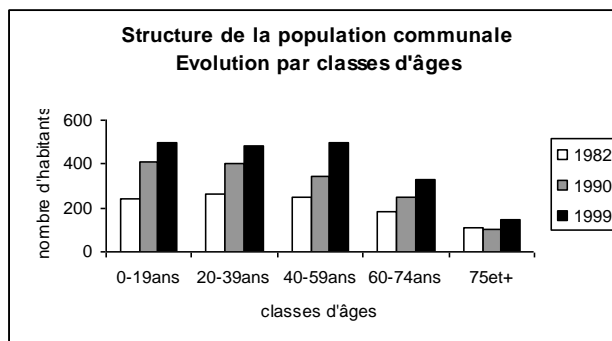
La croissance de la population est essentiellement due à l'arrivée de nouveaux habitants sur le territoire communal :

	1975-1982	1982-1990	1990-1999
Taux de variations annuels dus aux soldes migratoires	+ 2,50 %	+ 4,62 %	+ 2,35 %
Taux de variations annuels dus aux soldes naturels	- 0,50 %	+ 0,07 %	+ 0,50 %

1.1.2. Evolution de la structure de la population :

50% de la population communale a moins de 40 ans

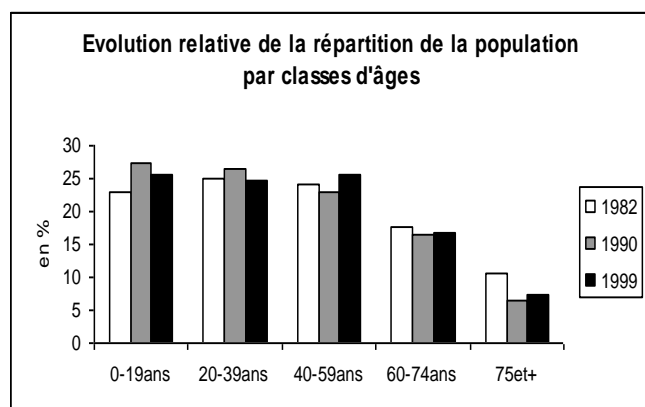
De 1982 à 1999, la croissance de la population a profité, en valeur absolue, à chacune des différentes classes d'âges (sauf de 1982 à 1990 où le nombre d'habitants âgés de 75 ans et plus baisse légèrement, passant de 109 à 99) :



L'analyse de l'évolution de la part relative de chacune de ces classes d'âges lors des recensements, depuis 1982, fait apparaître un léger vieillissement de la population communale (cf. histogramme ci-après) :

En effet, de 1990 à 1999 :

- **baisse** de la part des **0-19 ans** et des **20-39 ans**, alors qu'elles augmentaient sur la période précédente ;
- **augmentation** de la proportion des **40-59 ans** ;
- **augmentation** sensible des **60-74 ans** ;
- **augmentation** des **75 ans et plus** alors que leur part avait fortement baissé de 1982 à 1990.



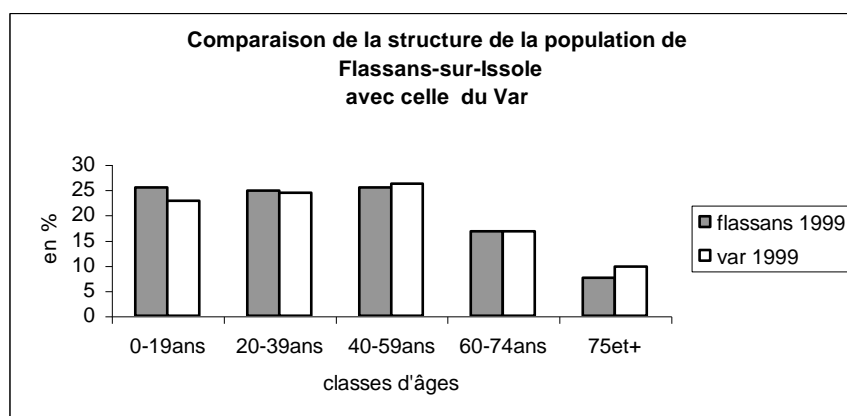
Une population dont la structure est bien répartie sue les générations :

Flassans-sur-Issole							
Répartition de la population par classes d'âges							
	1982		1990		1999		
	nombre	part	nombre	part	nombre	part	
0-19ans	238	22.8%	411	27.3%	495	25.45%	
20-39ans	261	25%	399	26.5%	483	24.8%	
40-59ans	251	24.1%	345	23%	495	25.45%	
60-74ans	183	17.6%	249	16.6%	326	16.8%	
75ans et +	109	10.5%	99	6.6%	146	7.5%	

Une population communale dont la structure s'apparente à celle du Var :

La comparaison de la structure de la population communale à celle du département du Var en 1999 (en part relative) montre :

- une supériorité des 0-19 ans au niveau communal (Flassans : 25,45% / Var : 22,8%)
- une proportion identique de jeunes adultes au niveau communal et départemental (Flassans : 24,8% / Var : 24,4%)
- les 40-59ans sont moins représentés au niveau communal que départemental (25,45% contre 26,2%)
- une proportion de personnes âgées entre 60 et 74 ans qui est la même dans le Var et au niveau communal (16,8%)
- une moindre importance des 75 ans et plus au niveau de la commune (Flassans : 7,5% / Var : 9,8%).



⇒ Synthèse du diagnostic démographique :

1. Flassans-sur-Issole est une commune dont la croissance démographique s'affirme depuis 1982 ;
2. La croissance démographique est essentiellement due à l'arrivée de nouveaux habitants sur le territoire communal ;
3. Les 0-39 ans représentent plus de la moitié de la population ;
4. Les proportions de jeunes de moins de 19 ans et des 20-39 ans diminuent entre 1990 et 1999 ;

⇒ Objectifs et prévisions :

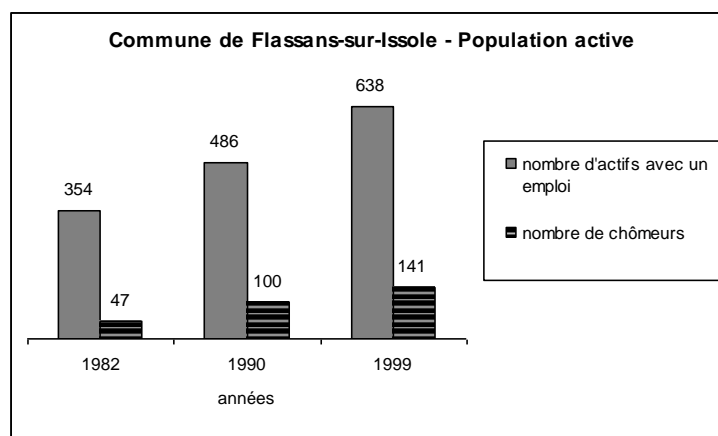
- ⇒ Maintenir ou développer les équipements liés aux 0-19 ans (enseignement, activités extra-scolaires, équipements sportifs, de loisirs...) afin de retenir les populations jeunes.
- ⇒ Attirer la classe d'âge 20-39 ans et les jeunes ménages en adaptant l'offre foncière, les équipements et les services à leurs attentes.
- ⇒ Les classes d'âges des 40-59 ans (ces adultes seront à la retraite à court ou moyen terme) et des 60-74 ans étant importantes, il s'agit donc de développer les services répondant aux besoins et aux aspirations des personnes les plus âgées.

1.2. DIAGNOSTIC AU REGARD DES PREVISIONS ECONOMIQUES

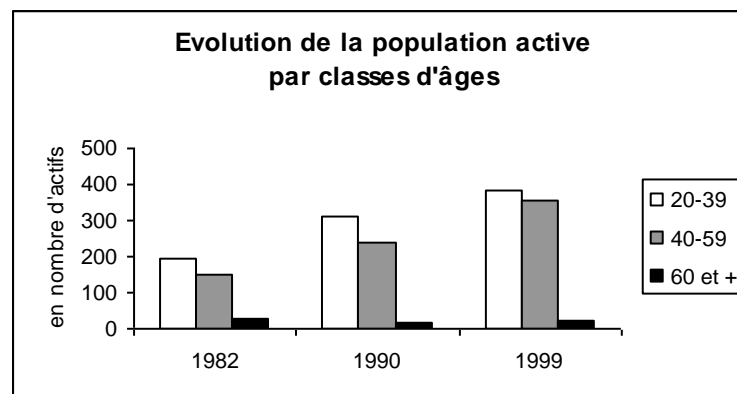
1.2.1. Evolution de la population active¹ :

Une population active jeune

La population active de Flassans-sur-Issole est en augmentation depuis 1982. En 1999, la commune compte **779 actifs**.



L'histogramme ci-après montre la prédominance des jeunes actifs (20-39 ans) depuis 1982. (49% de la population active en 1982 ; 53% en 1990 ; 49,5% en 1999).



Le taux d'activité de Flassans-sur-Issole est inférieur à celui du Var. Son taux de chômage est supérieur.

1999	Flassans-sur-Issole	Var
Taux d'activité	40%	49,1%
Taux de chômage	22,1%	18,2%

¹ d'après le recensement de l'INSEE 1999.

1.2.2. Evolution de la mobilité des actifs :

Augmentation des migrations pendulaires

Jusqu'en 1990, plus de la moitié des actifs travaillaient sur le territoire communal. En 1999, ils ne sont plus que 34,3%.

L'augmentation des migrations pendulaires s'explique par l'attractivité qu'exerce la zone d'emploi de Brignoles, située à 14 kilomètres.

	1982		1990		1999	
	nombre	part	nombre	part	nombre	part
actifs travaillant sur la commune (par rapport à la population active ayant un emploi)	229	64,7%	251	51,6%	219	34,3%
actifs travaillant hors commune (par rapport à la population active ayant un emploi)	125	35,3%	235	48,4%	419	65,7%

1.2.3. Les activités économiques¹ :

➔ Commerces et services : *Un secteur bien diversifié*

L'offre en commerces et services sur la commune de Flassans-sur-Issole est importante et diversifiée :

Services automobiles :	Garage Distribution de carburant	Autres services à la population :	Salon de coiffure Café, débit de boissons Bureau de tabac Restaurant Nombre de marchés de détail par mois
Artisans du bâtiment :	Maçon Plâtrier, peintre Menuisier, charpentier, couvreur Plombier, serrurier, chauffagiste Electricien Entreprise générale du bâtiment		Services médicaux et paramédicaux :
Alimentation :	Alimentation générale, épicerie Boulangerie, pâtisserie Boucherie, charcuterie	Services aux personnes âgées :	Portage de repas à domicile Soins à domicile Surveillance à domicile
Services généraux :	Bureau de poste Banque ou Caisse d'Epargne	Hébergement :	Hôtel homologué de tourisme Gîte
Commerces spécialisés non-alimentaires :	Librairie, papeterie		

¹ d'après les données INSEE de 1998.

La zone artisanale des Quatre Chemins, implantée à l'ouest du village, au carrefour de la R.N.7 et de la R.D. 13, favorise le dynamisme économique de la commune.

L'agrandissement de la cave coopérative existante est prévue afin de développer la commercialisation des produits viticoles.

➔ **Les activités liées au tourisme :**
Attractivité de Flassans-sur-Issole

L'attractivité touristique de la commune de Flassans-sur-Issole est importante. De nombreuses activités peuvent y être pratiquées (chasse, pêche, randonnées, golf, parcours de santé...).

Les hôtels du Golf de Barbaroux et de la Grillade, (d'une capacité d'accueil respective de 24 et 10 chambres) et les gîtes ruraux de Terre Bonne et de la Rouvière (d'une capacité d'accueil de 5 lits) permettent l'hébergement des visiteurs.

Le site de Barbaroux propose d'une part un parcours de golf ; d'autre part un hébergement résidentiel et para-hôtelier (130 résidences, des studios, 5000 m² de para-hôtelier).

Un autre golf, actuellement en construction, sur la zone d'aménagement concerté de la Rouvède, permettra d'accroître le potentiel touristique de Flassans-sur-Issole. Un hébergement en para hôtelier de 250 appartements est prévu sur ce site.

Notons également le projet de création d'une zone de loisirs (plan d'eau ?), localisé aux abords de la route de Besse-sur-Issole, et celui de l'extension d'un hôtel au sein de la zone urbaine.

➔ **L'agriculture**⁶
Une activité structurante

La commune de Flassans-sur-Issole est une commune agricole. Sur les 4368 hectares que compte le territoire communal, la superficie agricole totale est de 1755 hectares, soit 40% du territoire communal.

La S.A.U.⁷ s'étend sur 810 hectares en 2000, soit presque 20% du territoire communal. Elle est en régression depuis 1988.

Commune de Flassans-sur-Issole		
<i>en hectares</i>	1988	2000
Superficie agricole totale	2621	1755
S.A.U.	872	810
S.T.H.	38,5	25,8

Le nombre d'exploitations est en baisse de 1988 à 2000, passant de 70 à 54.

La viticulture constitue l'essentiel de l'activité agricole. Un large secteur est classé A.O.C.⁸ côte de Provence (cf. carte page suivante). On trouve aussi du vin de pays du Var, de pays des Maures et de pays du Val d'Argens.

Les vignes s'étendent sur 708 hectares. Elles occupent ainsi 87% de la surface agricole utilisée.

Entre 1988 et 2000, les superficies utilisées pour la culture des vignes sont en augmentation (676 en 1988 ; 708ha en 2000.). Un groupement des viticulteurs en union des caves permet une bonne commercialisation des produits.

Cultures principales		
<i>en hectares</i>	<i>1988</i>	<i>2000</i>
Vignes	676	708
Jachères	43	45
Céréales	60	13
Fourrages	41	7,5
Cultures permanentes	4	7
Autres	48	29,5
Total S.A.U.	872	810

⁶ Données recensement général de l'agriculture, R.G.A. 1979, 1988, 2000

⁷ S.A.U. : Surface Agricole Utilisée

⁸ A.O.C. : Appellation d'Origine Contrôlée

CARTE AOC

⇒ Synthèse du diagnostic économique :

1. Située à mi-chemin entre le Haut-Var et le littoral, Flassans bénéficie d'une situation favorable à son développement économique ;
2. Les jeunes actifs (20-39 ans) représentent près de la moitié de la population active communale en 2000 (49,5%) ;
3. Jusqu'en 1990, plus de la moitié des actifs travaillaient sur le territoire communal. En 1999, ils ne sont plus que 34,3% ;
4. La superficie dédiée à la viticulture, qui représente l'essentiel de l'activité agricole, a augmenté de 1988 à 2000 ;
5. Dynamisme économique de la commune.

⇒ Objectifs et prévisions :

- ⇒ Favoriser l'accueil d'entreprises pour maintenir les actifs travaillant dans la commune ;
- ⇒ Favoriser l'accueil des commerces, services de proximité et des artisans d'art dans le village, ou dans la zone artisanale.
- ⇒ Augmenter la capacité d'accueil touristique.
- ⇒ Attirer et maintenir les jeunes exploitants agricoles en leur offrant des équipements correspondant à leurs besoins et en facilitant l'accueil à la ferme (gîtes ruraux).
- ⇒ Continuer à promouvoir une agriculture de qualité.

1.3. L'HABITAT⁹

1.3.1. Evolution du parc de logements

Augmentation du nombre de logements depuis 1975

En 1999, la commune comptait 1145 logements, dont 68,5% de résidences principales, 20,5% de résidences secondaires et 11% de logements vacants.

Depuis 1975, le nombre de résidences principales a toujours été supérieur au nombre de résidences secondaires et leur proportion augmente au détriment des résidences secondaires.

Le nombre de logements vacants, qui avait diminué entre 1982 et 1990 (de 92 à 64), a presque doublé sur la période suivante pour atteindre 126 en 1999.

	1975		1982		1990		1999	
	nombre	part	nombre	part	nombre	part	nombre	part
Total logements	589	100%	708	100%	793	100%	1145	100%
Résidences principales	349	59,2%	405	57,2%	558	70,4%	784	68,5%
Résidences secondaires	163	27,7%	211	29,8%	171	21,6%	235	20,5%
Logements vacants	77	13,1%	92	13%	64	8%	126	11%

L'habitat individuel est récent et le plus répandu (il représente 84% des résidences principales en 1999 contre 43,2% en 1990).

L'habitat collectif se développe puisqu'il offre 53 logements en 1990 et 104 en 1999.

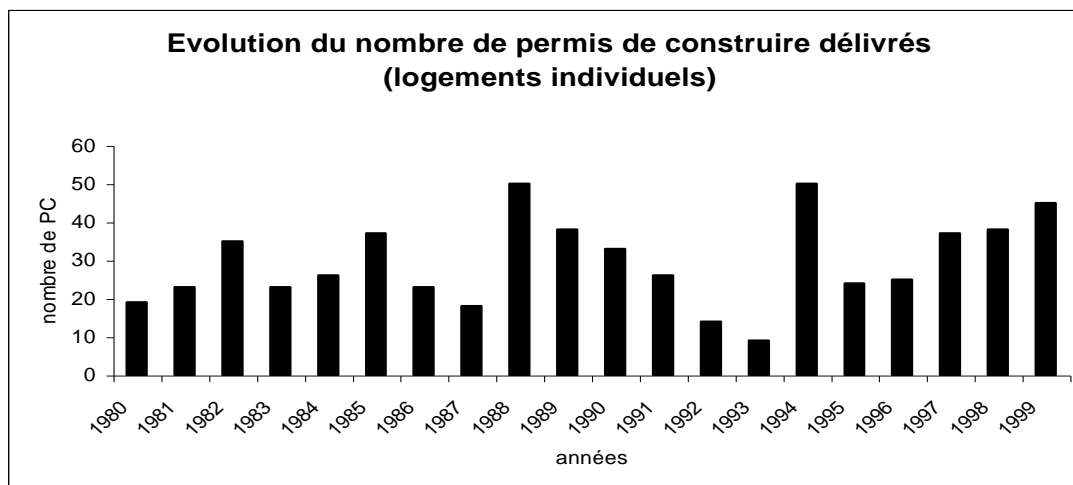
⁹ Données Recensements INSSE / Données SICLONE, SITADEL

1.3.2. Evolution du rythme de construction¹⁰

Reprise du rythme de construction

Le nombre de logements individuels construits sur la commune augmente depuis 1995.

De 1980 à 1999, la commune de Flassans-sur-Issole compte 31 constructions nouvelles par an, en moyenne.



Logements individuels : nombre de permis de construire délivrés	
1980	19
1981	23
1982	35
1983	23
1984	26
1985	37
1986	23
1987	18
1988	50
1989	38
1990	33
1991	26
1992	14
1993	9
1994	50
1995	24
1996	25
1997	37
1998	38
1999	45

Logements collectifs : nombre de permis de construire délivrés	
1990	24
1991	3
1992	0
1993	4
1994	9
1995	0
1996	0
1997	0
1998	0
1999	4

De 1990, à 1994, 31 permis de construire ont été délivrés pour les logements collectifs. En 1999, 4 permis ont été délivrés.

¹⁰ Données SICLONE / SITADEL 1986-1999

⇒ **Synthèse du diagnostic en matière d'habitat**

Caractéristiques de la commune de Flassans-sur-Issole:

1. Des résidences principales majoritaires et en augmentation constante dans le parc total de logements ;
2. Augmentation importante du nombre de logements vacants ;
3. Augmentation du rythme de construction.

⇒ **Objectifs et prévisions :**

- ⇒ Réhabiliter le bâti et préserver le cadre de vie dans le village ;
- ⇒ Maîtriser le développement de l'habitat individuel ;
- ⇒ Limiter l'étalement urbain.

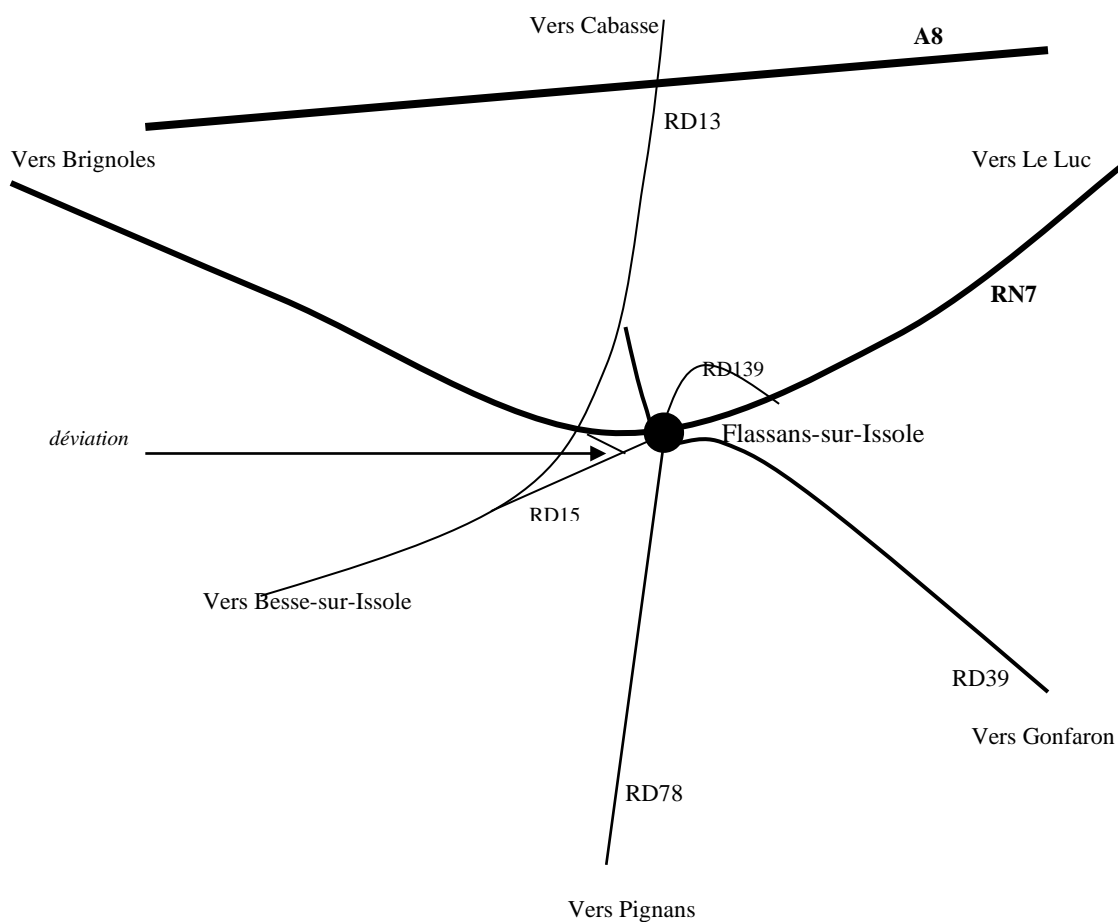
1.4. LES EQUIPEMENTS

1.4.1. Les infrastructures

Une commune bien desservie

La commune de Flassans-sur-Issole ne souffre pas d'enclavement. Les principaux axes routiers sont :

- la route nationale 7,
- la route départementale 13,
- la route départementale 39,
- la route départementale 78,
- la route départementale 15,
- l'autoroute A8.



1.4.2. Les équipements

Un bon niveau d'équipements

Les équipements présents sur le territoire communal	
Equipements publics communaux	Mairie
Services généraux	Eglise
	Bureau de poste
	Banque ou Caisse d'Epargne
	Office du tourisme
Eau potable	Réseau collectif d'eau potable
Assainissement	Réseau collectif d'assainissement
	STEP
Desserte de la commune	Dessertes par autocar régulières et quotidiennes
Enseignement public du premier degré	Ecole
	Cantine scolaire
	Garderie périscolaire
Enseignement du second degré	Ramassage scolaire pour le premier cycle
Equipements sportifs de loisirs sur sites aménagés	Terrains de grands jeux
	Cours de tennis
	Sentiers, circuits sportifs de randonnée
Autres équipements sportifs et de loisir	Salle de cinéma
	Salle de spectacle
	Centre socio-culturel
	Bibliothèque fixe
	Bibliothèque mobile
	Club du troisième âge
	Association sportive
	Hôtels
	Gîte rural

⇒ **Synthèse du diagnostic en matière d'équipements**

Caractéristiques de la commune de Flassans-sur-Issole :

1. Une desserte satisfaisante du territoire communal ;
2. De nombreux équipements présents sur flassans.

⇒ **Objectifs et prévisions :**

- ⇒ Adapter les équipements à l'augmentation de la population, en particulier à l'arrivée de jeunes ménages sur le territoire ;
- ⇒ Maintenir l'attractivité de la commune en matière de tourisme et de loisirs.

Chapitre 2

COMMUNE DE FLASSANS-SUR-ISSOLE

EXPOSE DES BESOINS

- 2.1. Besoins répertoriés en matière de développement économique
- 2.2. Besoins répertoriés en matière d'environnement
- 2.2. Besoins répertoriés en matière d'équilibre social de l'habitat
- 2.4. Besoins répertoriés en matière de transports
- 2.5. Besoins répertoriés en matière d'équipements
- 2.6. Synthèse - Aménagement de l'espace

2.1. BESOINS EXPRIMES EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

<i>BESOINS EXPRIMES</i>	LE PROJET : AVANTAGES ET POTENTIALITES
DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE <u>Planche 1</u>	
1. Maintenir, conforter et développer le potentiel de la zone artisanale	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Extension de la zone d'activité ▪ Recherche de terrains
2. Développer l'agriculture	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Extension des zones agricole ▪ Etudier les possibilités de déclassement de certains E.B.C¹¹
3. Prévoir l'agrandissement de la cave coopérative	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Instauration de plans gabarits pour respecter l'architecture de la cave ▪ Création d'un Chaix ▪ Mise en valeur des produits du terroir ▪ Développer les manifestations autour de la viticulture
4. Développer le touristique	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Réhabilitation des ruines du Château ▪ Réhabilitation et restauration des lavoirs ▪ Création d'une zone de loisirs ▪ Insertion de la Z.A.C.¹² de Barbaroux au PLU ▪ Insertion de la Z.A.C de Rouvède au PLU
5. Augmenter l'offre d'hébergement touristique sur la commune	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Hôtel de la Grillade, au lieu dit du Lac : constructions de chambres supplémentaires ▪ Favoriser la création d'un hôtel dans la zone d'activités. ▪ Création d'un hôtel en continuité avec le restaurant Le Nocturne ▪ Création de gîtes ruraux (facilités de création dans les zones agricoles)

¹¹ E.B.C : Espace Boisé Classé

¹² Z.A.C. : Zone d'Aménagement Concertée

BESOINS ECO

2.2. BESOINS EXPRIMES EN MATIERE D'ENVIRONNEMENT

BESOINS EXPRIMES	LE PROJET : AVANTAGES ET POTENTIALITES
ENVIRONNEMENT <u>Planche 2</u>	
1. Protéger les milieux naturels	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Préserver les périmètres des Z.N.I.E.F.F. ▪ Préserver le périmètre Natura 2000
2. Préserver les vues et perspectives sur le village	▪ Création d'un écrin vert autour du village
	▪ Préserver la perspective lors de l'arrivée sur Flassans depuis la route de Pignans par l'instauration de plans gabarits
3. Préserver et mettre en valeur les sites remarquables	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Création de stationnements pour l'accès au site de la Chapelle Saint-Bernard ▪ Chapelle Saint-Roch ▪ Oppidum ▪ Notre Dame de consolation ▪ Chapelle Ste Achillée ▪ Chapelle Saint-Antoine
4. Assurer la salubrité publique	▪ Prévoir la réaffectation du site de la décharge après fermeture
5. Prévenir les risques naturels	▪ Prise en compte des zones inondables
	▪ Prise en compte des risques géologiques
	▪ Retirer La Bergerie de la zone inondable
6. Développer l'attractivité touristique	▪ Développement et mise en valeur d'un tourisme-nature (golfs, parc Aoubéré, chemins de randonnées...)

BESOINS ENVI

2.3. BESOINS EXPRIMES EN MATIERE D'EQUILIBRE SOCIAL DE L'HABITAT

<i>BESOINS EXPRIMES</i>	LE PROJET : AVANTAGES ET POTENTIALITES
EQUILIBRE SOCIAL DE L'HABITAT <u>Planche 3</u>	
1. Réhabiliter le bâti et préserver le cadre de vie	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Réfections des rues du village ▪ Effacement du réseau électrique ▪ Etudier les possibilités de réalisation d'opération façades
2. Limiter l'étalement urbain	<ul style="list-style-type: none"> ▪ maîtriser l'extension de l'habitat diffus dans les zones NB ▪ maîtriser la constructibilité dans les zones non raccordées à l'assainissement
3. Les hameaux	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Maîtriser le développement de l'urbanisation des hameaux
4. Création d'une maison de retraite	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Capacité d'accueil de 60 lits

BESOINS HABITAT

2.4. BESOINS EXPRIMES EN MATIERE DE TRANSPORTS

<i>BESOINS EXPRIMES</i>	LE PROJET : AVANTAGES ET POTENTIALITES
TRANSPORTS <u>Planche 4</u>	
1. Développer les possibilités de stationnement	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Création de places de stationnement en cœur de village
2. Assurer la sécurité routière	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Fluidification du trafic en cœur de village ▪ Aménagement du carrefour RN 7 / RD 139 pour les cars et les camions dans le sens Flassans-sur-Issole / Brignoles ▪ Accessibilité problématique en direction du parc Aoubré et de Peyrassol (visibilité réduite) ▪ Sécurisation de la sortie sur la route nationale 7 ▪ Installation de ralentisseurs sur la route de Besse (RD15) ▪ Création d'un giratoire en entrée de village ▪ Ralentissement de la vitesse en agglomération sur la RD 39 ▪ Prévoir une aire de retournement rue Saint Roch
3. Développer les transports doux	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Aménagement d'itinéraires de promenades (chemin des Clèdes, chemin des Plans) ▪ Aménagement d'une promenade au vieux village (installation de bancs) ▪ Création d'une piste cyclable permettant la liaison du village à la zone d'activités

BESOINS TRANSPORTS

2.5. BESOINS EXPRIMES EN MATIERE D'EQUIPEMENTS

<i>BESOINS EXPRIMES</i>	LE PROJET : AVANTAGES ET POTENTIALITES
EQUIPEMENTS <u>Planche 5</u>	
1. Réaliser des équipements	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Extension de la Mairie à prévoir ▪ Presbytère : installation d'équipements scolaires et associatifs ▪ Ancienne Résidence d'été des Comtes de Provence : <ul style="list-style-type: none"> - Création d'une salle polyvalente (expositions, réunions...) - Création d'une aire de stationnement ▪ Démolition du garage communal et création d'une place et d'une aire de stationnement en entrée de village ▪ Réaffectation de l'ancienne école maternelle et création d'une halte garderie ▪ Extension du cimetière
2. Equipements sportifs	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Création d'un gymnase
3. Créer une zone de loisirs	
4. Mettre en place une signalétique pour les touristes	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Aire d'arrêt de la RN7

BESOINS EQUIPEMENTS

2.6. SYNTHÈSE – AMÉNAGEMENT DE L'ESPACE

Planche 6

POLES URBAINS

Objectif : Préserver le cadre de vie

- ⇒ Limiter l'étalement urbain
- ⇒ Maîtriser l'urbanisation future
- ⇒ Développer l'offre en matière d'hébergement résidentiel
- ⇒ Développer l'offre en matière d'hébergement touristique
- ⇒ Créer de nouveaux équipements
- ⇒ Améliorer l'accessibilité et assurer la sécurité routière (infrastructures)
- ⇒ Accueillir commerces, services et activités
- ⇒ Préserver l'écrin vert autour du village
- ⇒ Développer les transports doux
- ⇒ Préserver et mettre en valeur le patrimoine architectural

Deux pôles urbains principaux ont été identifiés :

Le village :

- Réhabiliter l'existant
- Revitaliser le noyau villageois
- Préserver le patrimoine architectural

L'habitat diffus : (*extension de l'urbanisation*) :

- Maîtriser le développement de l'urbanisation des hameaux (instauration de plans gabarits)
- Préserver l'environnement (assainissement, protection des paysages...)

POLES ECONOMIQUES

Objectif : Maintenir et développer l'emploi

- ⇒ Maintenir et développer la zone artisanale
- ⇒ Préserver et développer le potentiel agricole de la commune
- ⇒ Développer le tourisme

Quatre pôles économiques principaux ont été identifiés :

Le village / Objectif : dynamiser et revitaliser le village

- Développer les commerces et services
- Développer le tourisme

La zone Artisanale / Objectif : Accueillir de nouvelles activités

- Renforcer l'attractivité de la zone artisanale
- Rechercher des terrains supplémentaires

La zone agricole / Objectif : Préserver et développer une agriculture de qualité

- Préserver les AOC (viticulture)
- Promouvoir les produits du terroir (agrandissement de la cave coopérative)
- Etendre les zones agricoles
- Renforcer les capacités d'hébergement en développant l'agrotourisme et le tourisme vert

Le « pôle de loisirs » / Objectif : renforcer l'attractivité touristique de la commune

- Développer les sports de nature (golfs...)
- Créer une zone de loisirs
- Développer le tourisme culturel
- Développer les capacités d'hébergement touristique

PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT**Objectif : Préserver un paysage de qualité**

- ⇒ Protéger les espaces sensibles / prévenir les risques
- ⇒ Développer un tourisme respectueux de l'environnement
- ⇒ Préserver le terroir A.O.C.
- ⇒ Développer un tourisme « nature »
- ⇒ Développer les chemins de promenade
- ⇒ Assurer la salubrité publique (réaffectation du site de la décharge après fermeture)
- ⇒ Préserver le cadre de vie (préserver les vues et perspectives sur le village ; mettre en valeur les sites remarquables)

SYNTHESE

Chapitre 3

COMMUNE DE FLASSANS-SUR-ISSOLE

ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

- 3.1. Un climat méditerranéen
- 3.2. Un relief morcelé
- 3.3. Une géologie de type calcaire
- 3.3. Une hydrogéologie de type karstique
- 3.5. Hydrologie : des risques d'inondations
- 3.4. Risques anthropiques
- 3.7. Un environnement forestier de qualité, à protéger

3.1. UN CLIMAT MEDITERRANEEN

Chapitre rédigé d'après les données météorologiques de la station de Cuers.

Le territoire de la commune de Flassans-sur-Issole bénéficie d'un climat méditerranéen.

Les données climatiques de la commune sont comparables à celles de la station de Cuers située à 185 mètres d'altitude au Sud-Ouest : les écarts de température entre la période estivale et hivernale sont assez importants. Les étés sont chauds (la température moyenne mensuelle maximale enregistrée est de 24,7°C en juillet) et secs (13,3 mm de moyenne en juillet). Les hivers sont froids (7,9°C de moyenne pour le mois de janvier) avec des précipitations de novembre à février.

3.2. UN RELIEF MORCELE

Situé dans le Centre Var, à l'Est du massif de la Sainte Baume, le territoire communal comporte trois unités topographiques (cf. planche 1 état initial de l'environnement) :

1. La plaine de l'Issole occupe le centre du territoire. Elle se situe entre 209 mètres à la Gravière et 256 mètres à Garambert. De nombreux ruisseaux, pérennes ou non, rejoignent l'Issole qui s'écoule vers le Nord pour se jeter dans l'Argens au niveau de Carcès. Cet espace est fortement marqué par la présence de vastes parcelles agricoles.
2. A l'Ouest de la vallée de l'Issole, se situent les reliefs les plus marqués avec le Maunier (456 mètres) et l'extrémité orientale de la montagne de Saint Quinis (527 mètres).
3. A l'Est, se développe un vaste plateau collinaire qui s'incline légèrement vers l'Ouest et qui domine, à l'Est, la dépression permienne par un bel escarpement (en dehors du territoire communal). Ce plateau aux nombreuses collines basses (entre 250 et 325 mètres d'altitude) est en grande partie occupé par des boisements et des cultures (notamment des vignes).

La plaine de l'Issole constitue l'espace central du territoire communal et présente certaines contraintes liées au caractère inondable de la rivière. Les collines et le massif de Maunier constituent des obstacles à l'extension de l'urbanisation. Mais cela n'empêche pas le développement des axes de communication d'Est en Ouest (RN7 et A8).

Planche 8

3.3. UNE GEOLOGIE DE TYPE CALCAIRE

En matière de substratum géologique, la commune de Flassans se situe à la limite entre la Provence triasique au Nord-Est et la Basse Provence occidentale à l'Ouest et au Sud-Ouest. Outre les formations sédimentaires alluviales situées dans la plaine de l'Issole, le territoire communal se compose essentiellement :

- De calcaires formés à la fin du Crétacé dans la partie Est du territoire (il s'agit d'une couche géologique homogène qui correspond au plateau) ;
- D'un substratum plus hétérogène (calcaire, marne, dolomies) dans la partie Ouest.

D'après de Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM), la commune est soumise au risque de mouvement de terrain.

Des risques sismiques peuvent également être évoqués. Même si la commune n'apparaît pas à proprement parler sur les cartes du D.D.R.M. des risques sismiques, signalons que Flassans se situe, d'après la carte de sismicité historique¹³ (1021-1960) dans la zone de degré V, sur l'échelle Macrosismique Internationale d'Intensité. Les secousses provoquent un ébranlement constaté par toute la population, le réveil des dormeurs, l'ébranlement des meubles et des lits.

Notons qu'une **étude des aléas et des phénomènes naturels d'origine géologique** a été réalisée en octobre 2002, par Sud Aménagement Agronomie. Elle permet une présentation des phénomènes naturels présents sur le territoire communal et propose une cartographie associée. Cf. annexe 1 : extrait de l'étude des aléas et des phénomènes naturels d'origine géologique.

L'étude complète est disponible en mairie

3.4. UNE HYDROGEOLOGIE DE TYPE KARSTIQUE

Les collines ont une morphologie karstique très accusée qui se caractérise par l'existence de très nombreux petits bassins fermés. Le fond de certaines dépressions est parfois rempli par des lacs temporaires (lac de Redon). Des nappes localisées superficielles sont atteintes par des puits.

Le réseau hydrographique s'est développé en terrain karstique. Deux principales résurgences d'eaux souterraines se situent autour du village. Celle qui se situe au Sud du village est une source sulfatée calcique et magnésienne. Son débit varie entre 100 et 500 l/s.

Les nappes phréatiques sont étendues dans les terrains aquifères poreux (elles sont alors en relation avec l'Issole) et dans les terrains calcaires plus largement présents.

Par ailleurs, une conduite d'eau alimentant la ville de Toulon traverse l'Est de la commune.

¹³ Carte de sismicité historique ; Echelle Macrosismique Internationale d'Intensité (1021-1960), d'après J.P. ROTHE

3.5. HYDROLOGIE : DES RISQUES D'INONDATIONS

L'Issole traverse des couches de calcaire perméable. Formé après les périodes glaciaires, le réseau hydrographique est surdimensionné par rapport à l'écoulement actuel. Le bassin de l'Issole occupe une superficie de 195 km². Son débit moyen enregistré à la station de Pont des Fées (sur la commune de Cabasse) est de 1,46 m³/s.

Le régime de l'Issole, de type méditerranéen, est caractérisé par des crues violentes et des étiages importants.

Plusieurs cas de débordement de l'Issole se sont produits notamment en 1994 et en 1999 : la commune a fait l'objet de deux arrêtés de catastrophes naturelles (arrêtés du 27/05/94 et du 23/02/99).

Selon le D.D.R.M.¹⁴, la commune de Flassans est soumise aux risques d'inondations de plaines, de crues torrentielles et de ruissellements urbains.

Un extrait de l'étude SOGREAH, établie en février 1996, fait état des périmètres de secteurs inondables de l'Issole (lit majeur et lit mineur) afin de préciser les zones inondables.

Une **étude hydraulique des zones inondables de l'Issole** a été réalisée en octobre 2003 par BCEOM (cf. annexe 2 : extrait de l'étude), l'étude est disponible en mairie.

Dans le cadre de l'élaboration du PLU, la commune a souhaité élaborer un **Schéma Directeur de maîtrise des eaux pluviales**. La commune a ainsi fait l'objet d'une étude sur l'ensemble des 4 bassins versants principaux, à l'exception de l'Issole pour laquelle une étude spécifique des zones inondables a été réalisée.

Le schéma directeur des eaux pluviales (BCEOM, janvier 2004) est disponible en mairie, l'étude (sans les annexes) est reproduite en annexe n°3 du présent rapport de présentation.

La superficie totale de l'étude est d'environ 425 hectares. Les quatre bassins versants ont pour exutoire direct ou indirect l'Issole :

Bassin versant A : secteur Nord Est, quartier « Haute ville » et « Haute ville orientale, colline du Deffens »

Bassin versant B : secteur Sud Est, RD 39 route de Gonfaron

Bassin versant C : secteur Nord Ouest

Bassin versant D : secteur Sud Ouest

Ces bassins versants ont été délimités à partir des supports topographiques de l'étude (carte IGN, relevés topographiques spécifiques) puis vérifiés lors de l'enquête de terrain.

¹⁴ D.D.R.M. : Dossier Départemental des Risques Majeurs

Le diagnostic de l'état actuel est basé sur deux approches :

- D'une part les résultats de la modélisation
- D'autre part les éléments de l'enquête de terrain

Des principes d'aménagement, puis des études d'aménagement sont énoncés sur chaque bassin versant.

Sur les bassins versants A et B :

- Il s'agit d'empêcher l'augmentation du débit de pointe traversant le talweg et arrivant au village résultant de l'imperméabilisation du sol. (augmentation de la taille des parcelles sur l'ensemble du bassin versant A, limitation de l'imperméabilisation des parcelles en limitant l'emprise au sol des constructions, définition de règles de rétention d'eau à la parcelle, définition d'un minimum de surfaces d'espaces naturels plantés).
- La neutralisation du talweg du bassin versant A passe par une interdiction de construction de nouveaux bâtiments dans l'axe du talweg, et la réduction du risque au niveau des propriétés situées dans le talweg (fossés types à créer).
- La création d'un bassin de stockage limite les débits traversant la N7 et arrivant au niveau de la rue du général de Gaulle (création d'un bassin de stockage pour reprendre les eaux du bassin versant A).
- Reprise des réseaux enterrés du centre village

Sur le bassin versant C

Protection de la zone basse et maintien de l'ouvrage sous la RN 7 : création d'un fossé d'évacuation et d'un bassin de stockage pour des pluies courantes à rares

Sur le bassin versant D

Le caractère inondable de la zone devra être maintenu, cette zone devra être préservée de toute urbanisation.

Conformément à l'article 35-3 de la loi sur l'eau, la commune de Flassans-sur-Issole a souhaité délimiter :

- Les zones d'assainissement collectif où elle sera tenue d'assurer la collecte des eaux usées domestiques et le stockage, l'épuration et le rejet de l'ensemble des eaux collectées ;
- Les zones relevant de l'assainissement non collectif où elle est tenue, afin de protéger la salubrité publique, d'assurer le contrôle des dispositifs d'assainissement et, si elle le décide, leur entretien.

Un **schéma directeur d'assainissement** (SIEE, août 2001) a donc été établi sur la commune. Le schéma directeur d'assainissement confié à SIEE a permis de synthétiser les données concernant l'aptitude à l'assainissement non collectif sur les zones urbanisables non raccordées au réseau communal d'assainissement.

Simultanément, des projets d'extension de réseau ont été élaborés pour raccorder un certain nombre de ces zones.

Ce rapport présente une synthèse de ces deux parties afin de fournir à la commune un outil d'aide à la décision quant au choix définitif du zonage de l'assainissement. (cf. annexe sanitaire : aptitude des sols à l'assainissement autonome, zonage de l'assainissement).

3.6. RISQUES ANTHROPIQUES

La commune de Flassans est soumise aux risques de transport de matières dangereuses¹⁵ sur la route nationale 7.

De plus, le passage du gazoduc sur le territoire communal fait apparaître un risque industriel¹⁶.

3.7. UN ENVIRONNEMENT FORESTIER DE QUALITE A PROTEGER

Les espaces boisés de la commune occupent 2 812 ha, soit 64 % de la superficie totale (données de l'inventaire communal de l'INSEE de 1998). La commune possède un milieu d'une grande diversité floristique. La carte des types de peuplements forestiers du Var permet de distinguer plusieurs espaces forestiers différents :

- Des garrigues de chênes verts et de chênes pubescents occupent les sommets du massif de Maunier et le plateau oriental ;
- Des taillis de chênes pubescents et des boisements morcelés occupent les collines ;
- Un boisement de cèdres s'est développé à la Rouvière et à la Cadinière (Château St Charles);
- Des futaies de résineux sur taillis se situent dans la plaine ;
- Une végétation aquaphile règne dans les zones humides situées dans de petites dépressions et le long des cours d'eau.

Les espaces forestiers sont particulièrement menacés par les incendies. Deux incendies se sont produits sur la commune : le premier en 1966 au Nord Ouest du territoire et le second en 1984 à l'extrémité Ouest de la commune (données du DDRM).

Afin de préserver cet environnement de qualité, des mesures de protection réglementaires sont appliquées au travers l'instauration :

1. d'un périmètre ZNIEFF de type I : le périmètre n°83111Z00 de la mare de Redon occupe 6 ha au Sud du territoire communal (cf. planche 2 état initial de l'environnement). Ce périmètre a été établi en raison de son intérêt faunistique (présence de coléoptères variés) et floristique (groupements aquatiques diversifiés comme l'Artemisia molinieri). Cette protection consiste à maintenir en l'état actuel le site, à éviter tout drainage et toute mise en eau permanente. Il convient également de ne pas utiliser d'herbicides dans la zone et en périphérie.
2. d'un périmètre ZNIEFF de type II : le périmètre n°8325F00 de Château Saint Charles recouvre 177 hectares à l'Est de la commune (cf. planche 3 état initial de

¹⁵ d'après le D.D.R.M.

¹⁶ cf. porter à la connaissance, plan local d'urbanisme, révision prescrite le 30 juillet 2001.

l'environnement). Ce périmètre a été établi en raison de son intérêt floristique et forestier. En effet, il s'agit d'un des plus grands boisements de cèdres du département. Le cèdre développe un couvert dense sous lequel se maintient une ambiance forestière favorable à l'apparition d'essences absentes des forêts dégradées environnantes. Il se régénère en permanence sous ce couvert.

Lors de la mise en place du périmètre de ZNIEFF, en 1985, la présence d'un élevage permanent de sangliers sur la moitié de la surface pouvait gêner la régénération naturelle du boisement. Cette protection avait pour but, en plus de la préservation de l'essence, de limiter la gêne occasionnée par les sangliers en demandant au propriétaire une rotation de son élevage dans ses parc ; en échange, il recevait une aide lui permettant d'améliorer la structure de son boisement.

Actuellement, l'élevage de sanglier n'existe plus. A travers le périmètre de ZNIEFF, qui demeure, la protection du massif de cèdre est assurée.

3. du site éligible au réseau Natura 2000 soumis à consultation sur le Lac de Redon (cf. planche 4 état initial de l'environnement). Il s'agit du PR 125 n°1621 (« Marais de Gavoti - Lac de Bonne Cougne - Lac de Redon »).
4. du périmètre de protection AEP (Alimentation en Eau Potable) situé à l'ouest du village.

CARTE 9
znief

CARTE 10
zieff

CARTE 11

Chapitre 4

COMMUNE DE FLASSANS-SUR-ISSOLE

JUSTIFICATION DES ORIENTATIONS

4.1. Choix retenus pour établir le P.A.D.D.¹⁷ et la délimitation des zones

4.2. Exposé des motifs des limitations administratives à l'utilisation du sol

4.3. Justification de la révision du P.L.U.¹⁸

¹⁷ P.A.D.D. : Plan d'aménagement et de développement durable

¹⁸ P.L.U. : Plan local d'urbanisme

4.1. Choix retenus pour établir le P.A.D.D.¹⁹ et la délimitation des zones

CF. TABLEAU A3

¹⁹ P.A.D.D. : Plan d'aménagement et de développement durable

Tabl

suite

4.2. Exposé des motifs des limitations administratives à l'utilisation du sol apportées par le règlement (par zones et par article du règlement du P.L.U.)

tableau suite

4.3. JUSTIFICATION DE LA REVISION DU P.L.U.

Depuis le décret d'application de la Loi S.R.U.²⁰, en date du 01-04-2001 le document d'urbanisme (anciennement P.O.S.²¹) est devenu P.L.U.²².

Par D.C.M.²³ du 30 juillet 2001, la commune de Flassans-sur-Issole a décidé d'élaborer un P.L.U. applicable à l'intégralité de son territoire.

La présente révision de P.L.U. comporte, par conséquent, d'importants changements liés aux nouvelles règles et aux nouveaux objectifs de la commune (cf. P.A.D.D.²⁴= document n°2 du P.L.U.) :

- ➔ Le fondement de cette révision provient du diagnostic qui a fait apparaître les besoins exprimés dans la commune :

POLES URBAINS

Objectif : Préserver le cadre de vie

- ⇒ Limiter l'étalement urbain
- ⇒ Maîtriser l'urbanisation future
- ⇒ Développer l'offre en matière d'hébergement résidentiel
- ⇒ Développer l'offre en matière d'hébergement touristique
- ⇒ Créer de nouveaux équipements
- ⇒ Améliorer l'accessibilité et assurer la sécurité routière (infrastructures)
- ⇒ Accueillir commerces, services et activités
- ⇒ Préserver l'écrin vert autour du village
- ⇒ Développer les transports doux
- ⇒ Préserver et mettre en valeur le patrimoine architectural

Deux pôles urbains principaux ont été identifiés :

1. Le village :

- Réhabiliter l'existant
- Revitaliser le noyau villageois
- Préserver le patrimoine architectural

2. L'habitat diffus : (*extension de l'urbanisation*) :

- Maîtriser le développement de l'urbanisation des hameaux (instauration de plans gabarits)
- Préserver l'environnement (assainissement, protection des paysages...)

²⁰ S.R.U. : Solidarité et renouvellement urbain

²¹P.O.S. : Plan d'occupation des sols

²² P.L.U. : Plan local d'urbanisme

²³ D.C.M. : délibération du Conseil municipal

²⁴ P.A.D.D. : Projet d'aménagement et de développement durable

POLES ECONOMIQUES

Objectif : Maintenir et développer l'emploi

- ⇒ Maintenir et développer la zone artisanale
- ⇒ Préserver et développer le potentiel agricole de la commune
- ⇒ Développer le tourisme

Quatre pôles économiques principaux ont été identifiés :

1. Le village / Objectif : dynamiser et revitaliser le village

- Développer les commerces et services
- Développer le tourisme

2. La zone Artisanale / Objectif : Accueillir de nouvelles activités

- Renforcer l'attractivité de la zone artisanale
- Rechercher des terrains supplémentaires

3. La zone agricole / Objectif : Préserver et développer une agriculture de qualité

- Préserver les AOC (viticulture)
- Promouvoir les produits du terroir (agrandissement de la cave coopérative)
- Etendre les zones agricoles
- Renforcer les capacités d'hébergement en développant l'agrotourisme et le tourisme vert

4. Le « pôle de loisirs » / Objectif : renforcer l'attractivité touristique de la commune

- Développer les sports de nature (golfs...)
- Créer une zone de loisirs
- Développer le tourisme culturel
- Développer les capacités d'hébergement touristique

PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Objectif : Préserver un paysage de qualité

- ⇒ Protéger les espaces sensibles / prévenir les risques
- ⇒ Développer un tourisme respectueux de l'environnement
- ⇒ Préserver le terroir A.O.C.
- ⇒ Développer un tourisme « nature »
- ⇒ Développer les chemins de promenade
- ⇒ Assurer la salubrité publique (réaffectation du site de la décharge après fermeture)
- ⇒ Préserver le cadre de vie (préserver les vues et perspectives sur le village ; mettre en valeur les sites remarquables)

➔ **Les orientations du PADD répondent à ces objectifs :**

1. Maîtriser le développement démographique et l'urbanisation

- ⇒ Permettre un développement raisonné de l'offre en matière d'hébergement résidentiel.
- ⇒ Développer l'offre en matière d'hébergement touristique.

2. Mettre en œuvre une politique d'utilisation économe et équilibrée des espaces urbains, périurbains, agricoles et naturels

- ⇒ Maîtriser l'urbanisation future.
- ⇒ Préservation et développement du terroir agricole.
- ⇒ Préservation des paysages et des espaces naturels.
- ⇒ Prévenir les risques naturels et anthropiques identifiés sur le territoire communal.

3. Développer les potentiels et l'attractivité touristique de la commune

- ⇒ développer et mettre en valeur le tourisme « nature » :
- ⇒ développement du tourisme culturel par une réhabilitation et une mise en valeur des sites remarquables d'intérêt patrimonial et culturel
- ⇒ création d'une zone de loisirs
- ⇒ permettre aux visiteurs de connaître les produits du terroir et la viticulture
- ⇒ développement du « tourisme à la ferme » et faciliter la création de gîtes ruraux

4. Développer des pôles d'activités économiques créateurs d'emplois

- ⇒ maintenir, conforter et développer le potentiel de la zone artisanale existante
- ⇒ Le pôle touristique
- ⇒ Redynamisation et l'agrandissement de la cave coopérative L'activité de la carrière sera maintenue.

5. Valoriser et améliorer le cadre de vie de la commune de Flassans-sur-Issole

- ⇒ Valoriser l'image du village.
- ⇒ Créer de nouveaux équipements publics.
- ⇒ Améliorer les flux.

Cette révision est respectueuse des lois S.R.U. et U.H.²⁵.

²⁵ Urbanisme et Habitat

4.3.1. Superficie et comparatif des zones P.O.S. / P.L.U.

ZONES	POS 2001	ZONES	PLU 2006
IUA (village)	14,3	UA (village)	12
IIUA (zone d'extension du village)	7		
UB (zone urbaine périphérique)	82,1	UB (zone urbaine périphérique)	22
UC (zone urbaine périphérique)	154,6	UC (zone urbaine périphérique)	130,75
		UH (zone urbaine périphérique)	37
UD (zone d'activité)	29,6	UD (zone d'activité)	33,5
NA (zac)	88	UE (zac)	32,5
		UF (zac)	45
Naa (urbanisation future)	28,5	AU (zone d'activité urbanisation future)	4,5
NB	21		
Nba hameau	4,5	UAb (hameau)	3
NCb (carrières)	25,5	UG (carrières)	17
NC (agricole)	978,5	A (agricole)	979,5
ND, NDa, NDb NDc NDb, NDf (zones naturelles diverses)	2741,2	Nr1 Nr2 Nri (zones naturelles diverses)	2777,5
NDe, (équipements sportif et loisirs)	6,6	Nbcri (équipements sportif et loisirs)	7
ND1 (parcours de golf)	154	Nbar (parcours de golf)	154
NDp (parc animalier)	32,6	Nbbr (parc d'activité et de loisirs en forêt)	33,8
		Nbdr (hotel restaurant)	3,5
		Nar (ex zone Nb et constructions existantes)	75,25
TOTAL ZONES	4368	TOTALE ZONES	4367,8

Evolution des surfaces des Espaces Boisés Classés

POS 1992	530 HA	POS 2001	535 HA	PLU 2006	92.25 HA

4.3.2. Changements apportés par la révision du P.O.S. en P.L.U.:

LES INDICES :

L'indice « r » signifie que la zone est soumise au *risque géologique de mouvement de sol*.
L'indice « i » signifie est soumise au *risque d'inondation faible*.

LES ZONES URBAINES : U

Ont été classés en zones urbaines les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Le classement UAr au P.L.U. :

UAr: Cette zone correspond à une délimitation pertinente du noyau villageois et des hameaux. Il s'agit d'une zone à caractère central d'habitat, de services et d'activités. Elle comprend un secteur UAar correspondant aux extensions du village et un secteur UAbr correspondant aux hameaux de la Grande Bastide, de Saint André, Pique-Roque et Aubreguière dans lesquels les constructions doivent être réalisées dans les emprises maximum figurant au document graphique du P.L.U. afin de préserver les formes urbaines du village et des hameaux.

Dans la zone UA la superficie minimale requise pour la constructibilité d'un terrain n'est pas réglementée, favorisant la densité urbaine.

Dans la zone UAri, les constructions doivent être réalisées au-delà de la côte des Plus Hautes Eaux (PHE).

➔ Changements apportés au P.L.U. concernant les zones 1UA, 1UAa et 2UA du P.O.S. :

1. La zone 1UA (P.O.S.) est classée principalement en zone UA (P.L.U.). Le secteur UAa est étendu pour permettre des extensions du village.
2. la zone 2UA (P.O.S.) disparaît. Elle est classée au P.L.U. en zone UH et en zone Nar. Ce changement se justifie principalement par la nécessité de dé-densifier ce secteur urbain afin de limiter son imperméabilisation et de ne pas aggraver les conséquences des pluies torrentielles sur le village.
3. la zone UAb (P.L.U.) correspond aux hameaux anciennement classés en zone NB ou NC. Ce classement en UAb se justifie afin de permettre leur réhabilitation dans leur forme originelle.

Le classement UBr au PLU :

UBr: cette zone délimite une zone d'habitat pavillonnaire à proximité du village, dans la continuité avec celui-ci. Il s'agit d'une zone de densité moyenne, affectée essentiellement aux constructions à usage d'habitations, de commerces, services et équipements publics. Elle est au contact de la zone UA et se localise dans la continuité du noyau villageois

Dans la zone UB la superficie minimale requise pour la constructibilité d'un terrain n'est pas réglementée, favorisant ainsi la densité urbaine.

➔ Changements apportés au PLU concernant la zone UB du POS :

1. La zone UB du POS est maintenue principalement dans les secteurs raccordables aux réseaux d'assainissement collectif. Aussi, dans les quartiers : du Peyron, des Plus Hautes Aires, des Quatre Souques, et Cabes. Les secteurs non raccordables aux réseaux ont été classés en zone UCr.
2. Dans les quartiers Haute Ville Orientale, Cabes et Vigne Pressée, la zone UB du P.O.S. a été transformée en zone UHr et UHar (P.L.U.).
3. Dans le quartier de Pidourente la zone UB (P.O.S.) a été reclassée en zone NAr (P.L.U.).
4. Dans le quartier Vigne Presse dans sa partie haute, la zone UB au P.O.S. a été classée en zone Nr2 (P.L.U.).

Ces changements se justifient principalement par la nécessité de dé-densifier ce secteur urbain afin de limiter son imperméabilisation et de ne pas aggraver les conséquences des pluies torrentielles sur le village. Mais aussi de limiter l'impact paysager de l'urbanisation des secteurs très pentus et visibles dans les quartiers de Pidourente et Vigne Presse partie haute.

Le classement UCr au PLU :

UCr : Cette zone délimite une zone urbaine périphérique. Il s'agit d'une zone de faible densité où prédominent les maisons individuelles. La superficie minimale requise pour la constructibilité d'un terrain est de 2000 m², afin de permettre l'assainissement autonome (cf schéma d'assainissement).

➔ Changements apportés au PLU concernant la zone UC du POS :

La zone UC (POS) est réduite et reclassée en zone Nr2 (PLU) dans les quartiers suivants :

- aux quartiers Pichabert et Haut vallon de la Bourette afin de limiter l'étalement urbain (absence de constructions existantes) mais aussi pour des raisons paysagères (secteur très pentu et très visible depuis la RN7)
- aux quartiers la Colle Belon, Haut Saint Benoit, et Haute Ville Orientale afin de limiter l'étalement urbain (absence de constructions existantes).

La zone UC (POS) est réduite et reclassée en zone NAr (PLU) dans les quartiers suivants :

- aux quartiers Sainte Achillée, Vaubereau, et St Bernard à l'ouest de la RD13 afin de limiter l'étalement urbain.

La présence de constructions existantes a nécessité un classement en zone NAr pour permettre l'extension de ces constructions.

La zone UC (POS) est reclassée en zone UHar (PLU) dans le quartier Haute Ville Orientale

Ce changement se justifie principalement par la nécessité de dé-densifier ce secteur urbain afin de limiter son imperméabilisation et de ne pas aggraver les conséquences des pluies torrentielles sur le village.

La zone UCr (PLU) est étendue au détriment de la zone UB (POS) dans les secteurs où l'assainissement autonome est possible (cf. chapitre précédent concernant l'évolution de la zone UBr au PLU).

Le classement UDr au PLU :

UDr: Cette zone délimite une zone urbaine située en bordure de la RN 7 et de la RD 13, réservée au développement des activités économiques.

➔ **Changements apportés au PLU concernant la zone UD du POS :**

Cette zone est étendue à l'Ouest en bordure de la RN7 au détriment de la zone Agricole (NC au POS), et réduite au Nord en bordure de la RD13 en allant vers la commune de Cabasse.

Le classement UEr au PLU :

La zone UE intègre les zones couvrant la ZAC approuvée de la Rouvède.

UEar: Cette zone délimite une zone urbaine périphérique non équipée. Elle est destinée à recevoir un hébergement résidentiel dense (appartements à la location et à la vente) et un hébergement hôtelier. Il s'agit d'une zone d'habitat semi-collectif, à ambiance village.

UEbr: Cette zone délimite une zone urbaine périphérique non équipée. Elle est destinée à recevoir un hébergement résidentiel, aéré (villas à la location ou à la vente), habitat individuel ou isolé ou groupé dans un parc habité. La zone UEbr a été réduite au profit de la zone UEnr afin de limiter les possibilités de construire eu égard au risque incendie, conformément à l'avis du SDIS cité en annexe n°4 du présent rapport de présentation.

Elle comprend un secteur UEbar limitant la hauteur, assurant ainsi l'homogénéité avec les formes urbaines.

UEnr: Cette zone délimite une zone urbaine périphérique non équipée. Elle est destinée à une protection particulière en raison de la qualité des sites et paysages et pour la valeur de son boisement. La zone UEnr a été étendue au détriment de la zone UEbr afin de limiter les possibilités de construire eu égard au risque incendie, conformément à l'avis du SDIS cité en annexe n°4 du présent rapport de présentation.

UEgr: Cette zone est destinée au parcours de golf dans le périmètre de la ZAC.

➔ **Changements apportés au PLU concernant la zone NA (ZAC de la Rouvède) du POS :**

Comme le prévoit la loi SRU, le PLU a intégré les zones du Plan d'Aménagement de Zone de la Rouvède, et les a classées en zone UE.

Le classement UFr au PLU :

Les zones UFr intègrent les zones couvrant la ZAC approuvée de Roudai.

UFar: Cette zone est destinée à recevoir principalement des maisons individuelles ou groupées ; elle occupe trois secteurs géographiques séparés entre eux par différentes parties du parcours de golf.

UFbr: Cette zone est destinée à recevoir principalement des constructions groupées réservées pour une occupation hôtelière et/ou touristique. Il y est recherché un effet de groupement « en hameaux ».

UFcr: Cette zone est destinée à recevoir des constructions soit individuelles, soit groupées.

UFdlr: Cette zone est destinée au parcours de golf dans le périmètre de la ZAC.

➔ Changements apportés au PLU concernant la zone NA (ZAC de Roudaï) du POS :

Comme le prévoit la loi SRU, le PLU a intégré les zones du Plan d'Aménagement de Zone de Roudaï, et les a classées en zone UF.

Le classement UGr au PLU :

UGr: Cette zone délimite une zone de développement économique, liée à l'activité de carrière. Il s'agit de la carrière de Saint Baillon.

➔ Changements apportés au PLU concernant la zone NCb1 du POS

Seule la zone de la carrière de Saint Baillon a été conservée dans le PLU. Ce secteur a été classé au PLU en zone UGr. Le périmètre, de cette zone inscrit dans le POS, a été maintenu dans ses dimensions et son emprise compte tenu qu'il a permis de délivrer des autorisations d'exploiter. Cette nouvelle zone UGr n'est pas destinée à accueillir des habitations, les installations prévues ne sont pas incompatibles avec le risque incendie.

Les autres secteurs du POS, NCb et NCbd situés aux lieux dits le Lac et Carteresse ont été classés en zone A pour le secteur du Lac et en zone A et Nr1 pour le secteur de Carteresse.

Le classement UHr au PLU :

UHr: Cette zone délimite une zone urbaine périphérique, de très faible densité, où prédominent les maisons individuelles.

Elle comprend un secteur UHar non raccordé au réseau d'assainissement.

➔ Changements apportés au PLU concernant les zones UB et IIUA du POS

La zone UHr couvre dans le PLU des zones UB et IIUA du POS. Ces changements se justifient principalement par la nécessité de dé-densifier ce secteur urbain afin de limiter son imperméabilisation et de ne pas aggraver les conséquences des pluies torrentielles sur le village.

LES ZONES A URBANISER : AU

Le classement AUr au PLU :

AUr: Cette zone correspond à la future extension de la zone d'activité. Elle est destinée à recevoir des activités économiques comprenant des petites industries, des bureaux, des activités artisanales, commerciales et de service. Il s'agit d'une zone non équipée ou insuffisamment équipée où les constructions seront autorisées, soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

➔ Changements apportés au PLU concernant la zone ND du POS :

La zone AUr couvre une partie du Vallon de la Bourette classé au POS en zone ND.

LA ZONE AGRICOLE : A

Le classement Ar au PLU :

Ar : La zone Ar délimite les secteurs équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées dans cette zone.

➔ Changements apportés au PLU concernant la zone NC du POS :

Les zones agricoles ont été étendues par un reclassement de secteurs N, en zone agricole : Ainsi les zones A occupaient une surface de 978.5 ha au POS, aujourd'hui elles occupent 992 ha au PLU.

LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES : N

N : Il s'agit d'une zone naturelle à protéger en raison :

- soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leurs intérêts notamment esthétiques, historiques ou écologiques,
- soit de l'existence d'une exploitation forestière,
- soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone comprend :

Un secteur Nr1 soumis à des risques de mouvements de sol importants et de ravinements. Ce secteur est inconstructible.

Un secteur Nr2, soumis à des risques de mouvements de sol dans lequel, pour toute nouvelle occupation ou utilisation du sol, une étude géotechnique est exigée.

Un secteur Nri soumis à des risques élevés d'inondation.

➔ Changements apportés au PLU concernant la zone ND du POS :

Les zones naturelles ont été étendues principalement par la suppression de la zone d'habitat futur (ex-NA) des Lauvières, et par la suppression des sites de carrière de Couteresse (ex-NCb).

Dans le PLU, la zone N est une zone naturelle correspondant à des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées.

Le classement Nar au PLU :

Nar

Il s'agit d'une zone naturelle équipée ou non, où l'extension des habitations existantes est autorisée.

Elle comprend un secteur Nari soumis à des risques faible d'inondation et à des risques de mouvements de sol dans lequel, pour toute nouvelle occupation ou utilisation du sol, une étude géotechnique est exigée.

➔ Changements apportés par le PLU :

La zone Nar concerne principalement les anciennes zones NB du POS, certaines zones UC situées en périphérie du village et non équipées, et certaines parcelles agricoles.

Le classement Nbr au PLU :

Nbr

Il s'agit d'une zone naturelle équipée ou non, où les activités d'accueil liées au tourisme et aux sports et loisirs sont autorisés.

Sont créés les secteurs :

- Nbar : ces secteurs sont réservés au parcours de golf 18 trous sur le site de Barbaroux, (Ce secteur est soumis à des risques de mouvements de sol dans lequel, pour toute nouvelle occupation ou utilisation du sol, une étude géotechnique est exigée
➔ Cette zone correspond à la zone ND1 du POS.
- Nnbr : ce secteur réservé aux activités de loisirs (parcours acrobatique en forêt, parc animalier, etc.) ; il est soumis à des risques de mouvements de sol dans lequel, pour toute nouvelle occupation ou utilisation du sol, une étude géotechnique est exigée
➔ Cette zone correspond à la zone NDp du POS.
- Nbcri : ce secteur réservé à une zone de sport et loisirs, il est soumis à des risques faible d'inondation et à des risques de mouvements de sol dans lequel, pour toute nouvelle occupation ou utilisation du sol, une étude géotechnique est exigée
➔ Cette zone correspond à la zone NDe du POS.
- Nbdr : ce secteur est affecté aux activités d'hébergement et de restauration, il est soumis à des risques de mouvements de sol dans lequel, pour toute nouvelle occupation ou utilisation du sol, une étude géotechnique est exigée
➔ Cette zone correspond à la zone NC du POS.

Les espaces boisés classés (EBC) :

La superficie des E.B.C. diminue de 409 ha sur le territoire communal.

La diminution de la superficie des E.B.C. dans les secteurs Nr2 est liée à la volonté de permettre le développement de l'agriculture, et à faciliter l'aménagement de chemins forestiers et de lignes électriques.

Les emplacements réservés (ER) :

Dans le cadre de l'élaboration du PLU, 11 E.R. ont été créés :

Les E.R. suivants sont non affectés :

E.R. n°5, 15, 27, 28, 29, 30, 32, 33, 37a, 37b.

Les E.R. suivants ont été modifiés :

E.R. n°2 : zone de protection du talweg de la Haute Ville Orientale

E.R. n°12 : Aménagement d'une aire de retournement, parcelle 40.

Les E.R. suivants sont créés :

E.R. n°36b : Chemin piétonnier au droit de la zone artisanale.

E.R. n°39 : Création d'un bassin de rétention des eaux pluviales sur parcelles 347, 348 et 865 en partie

E.R. n°40 : Aménagement d'un accès à la zone artisanale

E.R. n°41 : aménagement d'une aire de stationnement au vieux colombier

E.R. n°42 : Aménagement du presbytère en équipement scolaire et culturel

E.R. n°43 : aménagement d'aire de stationnement chemin des Clèdes

E.R. n°44 : Recalibrage du ruisseau et aménagement hydraulique

E.R. n°45 : Amélioration de la visibilité de l'accès aux Aoubré par le chemin de Peyrassol

E.R. n°46 : Mise en valeur du site de l'ancien village et du Château

E.R. n°47 : Création d'un espace vert au "Grand Pré"

En conclusion, conformément aux lois S.R.U.²⁶ et U.H.²⁷, l'ensemble des dispositifs du PLU de la commune vise à offrir une panoplie de zones urbanisables (U) ou à urbaniser (AU) assurant la mixité sociale, la mixité des fonctions (développement économique et logements suffisants pour la population future), tout en renforçant les mesures de protection de l'environnement (augmentation notable des zones N), et ceci dans le cadre du développement durable.

²⁶ Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain

²⁷ Loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 relative à l'Urbanisme et à l'Habitat

Chapitre 5

COMMUNE DE FLASSANS-SUR-ISSOLE

**EVALUATION DES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU P.L.U. SUR
L'ENVIRONNEMENT ET EXPOSE SUR LA MANIERE DONT LE P.L.U.
PREND EN COMPTE LE SOUCI DE SA PRESERVATION ET DE SA MISE
EN VALEUR**

5 - EVALUATION DES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU P.L.U. SUR L'ENVIRONNEMENT ET EXPOSE SUR LA MANIERE DONT LE P.L.U. PREND EN COMPTE LE SOUCI DE SA PRESERVATION ET DE SA MISE EN VALEUR

- cf. PADD annexe 1 : étude entrée de ville -

5.1. Protection des milieux naturels	
Evaluation des incidences de la mise en œuvre du P.L.U. sur l'environnement	<ul style="list-style-type: none"> • Le PLU facilite la clarification du partage entre le milieu urbain (U) et naturel (N). • L'environnement est ainsi protégé par une meilleure gestion des espaces naturels.
Prise en compte de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement	<p>La protection des milieux naturels est partiellement prise en compte :</p> <ul style="list-style-type: none"> • L'ensemble des périmètres ayant fait l'objet d'un classement en ZNIEFF, ainsi que les grands massifs, sont classés dans leur quasi totalité en zone N ou A. • Outre ces périmètres spécifiques, ce classement en zone N concerne également d'autres vastes espaces du territoire communal, notamment les zones inondables, et les zones Nar et Nbr à risque majeur. • La superficie des zones N augmente à proximité des zones UCr afin de limiter l'extension urbaine. • La suppression des zones Nb du POS permet également de limiter la superficie des zones à urbaniser • La commune mène une politique active d'acquisition de terrains (E.R.).

5.2. Protection des ressources environnementales	
Evaluation des incidences de la mise en œuvre du P.L.U. sur l'environnement	<ul style="list-style-type: none"> • Protection des ressources en eau : le PLU confirme les périmètres de protection des sources (forage de Beaumont, cf. Servitudes d'Utilité Publiques) • Le PLU prend en compte la politique intercommunale de lutte contre la pollution de l'air visant à limiter le réchauffement de la planète
Prise en compte de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement	<ul style="list-style-type: none"> • Confirmation des périmètres de protection en zone N ou A, permettant d'éviter les pollutions. • Protection des sols : <ul style="list-style-type: none"> - Volonté de raccorder l'ensemble des zones urbaines sur lesquelles l'assainissement autonome n'était pas possible, - Application de la réglementation sur l'assainissement autonome introduite dans les annexes sanitaires - Prise en compte des périmètres de protection du forage de Beaumont par le classement en zone N • Création d'une déchetterie intercommunale, afin d'assurer une meilleure gestion des déchets.

5.3. Prévention des risques	
Evaluation des incidences de la mise en œuvre du P.L.U. sur l'environnement	<ul style="list-style-type: none"> • Existence sur certaines parties du territoire communal du risque d'incendie • Existence du risque de pluies torrentielles • Existence du risque de mouvements de sol • Existence du risque d'inondation
Prise en compte de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement	<p>La commune mène une politique active sur les secteurs concernés :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Prévenir le risque d'inondation : Deux études (BCEOM) ont permis de définir les zones inondables dans la commune, qui sont classées en zone N. (cf. carte des zones inondables) et (cf. extrait de l'étude en annexe n°3 du présent rapport de présentation) • Afin de pallier le risque de pluies torrentielles : <ul style="list-style-type: none"> - Des ER sont créés afin de permettre la réalisation de bassins de rétention (E.R. n°39 & 44), ainsi que pour le maintien du cheminement de l'écoulement des eaux (E.R. n°2 : talweg). - Mise en application du schéma d'assainissement pluvial visant à réguler l'écoulement des eaux pluviales. • Limiter l'étalement urbain des zones présentant des risques géologique de mouvement de sol : <ul style="list-style-type: none"> - Stopper l'urbanisation (habitat diffus, zones Nb du POS) dans les zones présentant des risques • Renforcer les dispositifs de lutte contre l'incendie : <ul style="list-style-type: none"> - Limitation de l'étalement urbain - Desserte de l'ensemble des zones constructibles avec des voies de largeur minimum de 4 m et des aires de retournement - On se référera utilement à l'annexe n°4 du présent rapport : « recommandations du SDIS²⁸ »

²⁸ SDIS : Service Départemental d'Incendie et de secours.

5.4. Préserver le paysage	
Evaluation des incidences de la mise en œuvre du P.L.U. sur l'environnement	Afin de préserver les espace collinaires constituant le cadre du paysage du village, le PLU classe en zone naturelle protégée la majeure partie de ces espaces, dont une part importante (secteurs présentant une prégnance visuelle proche ou lointaine particulière) fait en outre l'objet d'un classement en espaces boisés classés (E.B.C.).
Prise en compte de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement	<ul style="list-style-type: none"> • Préserver les paysages naturels et agricoles : <ul style="list-style-type: none"> - Limitation de l'étalement urbain par la diminution des zones constructibles. - Suppression des zones Na et Nb du POS - Suppression des petites zones de carrière de Saint Baillon • Le PLU maintient le classement en EBC des boisements les plus représentatifs de la commune entourant les espaces urbains qui sont préservés. La superficie des E.B.C. diminue afin de permettre le développement de l'agriculture. • Maintien de la diversité du paysage par classement en zones N et A des grands secteurs paysagers. <u>Village :</u> Extension du noyau ancien selon des plans gabarits qui garantissent la silhouette du village. <u>Hameaux :</u> Possibilité de construire uniquement sur l'existant : préservation de la typologie des hameaux • Réhabilitation du patrimoine paysager : E.R. n°46 destiné à la mise en valeur du site de l'ancien village en ruine et du château. • Le traitement des entrées de ville : l'étude entrée de ville (juillet 2002) a permis de déterminer les caractéristiques paysagères : implantation et caractéristiques architecturales des bâtiments, plantations, prise en compte des problèmes de sécurité. • La refonte des règlements des zones U permet de renforcer les caractéristiques architecturales du village de Flassans-sur-Issole, ainsi que des zones périphériques. • L'introduction dans le règlement de l'arrêté du 7 juin 2000 concernant l'isolement acoustique des constructions situées en bordure des voies bruyantes vient répondre aux préoccupations introduites dans l'article L 111-1-4 visant à limiter les nuisances en bordure des routes à grande circulation. Les nouvelles règles d'urbanisme instaurées par la réécriture du règlement viennent là aussi garantir à terme un urbanisme de qualité.

Annexes au rapport de présentation

COMMUNE DE FLASSANS-SUR-ISSOLE

Annexe 1 : Extrait de l'étude des aléas et des phénomènes naturels d'origine géologique.

Annexe 2 : Extrait de l'étude des zones inondables de l'Issole, BCEOM, octobre 2003.

Annexe 3 : Extrait du Schéma Directeur des Eaux Pluviales, BCEOM, janvier 2004, précédé du commentaire du BCEOM daté du 26 juillet 2005.

Annexe 4 : Avis du SDIS relatif à la zone UEbr située à la Rouvède, suivi des recommandations du SDIS.