

D E P A R T E M E N T D U V A R

P L A N L O C A L D ' U R B A N I S M E

COMMUNE DE
FLASSANS-SUR-ISSOLE

Document n°2

P.A.D.D
**(Projet d'Aménagement et de
développement durable)**

POS arrêté par DCM du 03 janvier 1992
POS approuvé par DCM du 21 septembre 1992
POS modifié par DCM du 09 juin 1997
POS modifié par DCM du 10 mars 1999
POS modifié par DCM du 26 avril 1999
POS modifié par DCM du 29 août 2000
POS modifié par DCM du 30 juillet 2001

Révision totale PLU :
Prescrite par DCM du 30 juillet 2001
Projet de PLU arrêté DCM du :
Projet de PLU approuvé DCM du :

Service de l'urbanisme de la commune

b.e.g.e.a.t

*Urbanisme
Aménagement
Environnement
Paysage
Développement*

131 (ex. n°2), Place de la Liberté
83 000 Toulon
Tél. : 04.94.93.58.17
Fax : 04.94.09.20.34
E.mail: BEGEAT@wanadoo.fr

**Djenina Illoul
Architecte D.P.L.G**

4 place Colonel Bonnier
83200 TOULON

Tél/Fax : 04.94.24.13.47
E mail : illoul@wanadoo.fr

Sommaire

PREAMBULE	p. 2
1. MAITRISER LE DEVELOPPEMENT DEMOGRAPHIQUE ET L'URBANISATION	p. 3
1.1. Permettre un développement raisonné de l'offre en matière d'hébergement résidentiel	p. 3
1.2. Développer l'offre en matière d'hébergement touristique	p. 3
2. METTRE EN ŒUVRE UNE POLITIQUE D'UTILISATION ECONOMIQUE ET EQUILIBREE DES ESPACES URBAINS, PERIURBAINS, AGRICOLES ET NATURELS	p. 5
2.1. Maîtriser l'urbanisation future	p. 5
2.2. Préservation et développement du terroir agricole.	p. 5
2.3. préservation des paysages et des espaces naturels.	p. 5
2.4. Prévenir les risques naturels et anthropiques identifiés sur le territoire communal.	p. 6
3. DEVELOPPER LES POTENTIELS ET L'ATTRACTIVITE TOURISTIQUE DE LA COMMUNE	p. 8
4. DEVELOPPER DES POLES D'ACTIVITES ECONOMIQUES CREATEURS D'EMPLOIS	p. 10
5. VALORISER ET AMELIORER LE CADRE DE VIE DE LA COMMUNE DE FLASSANS-SUR-ISSOLE	p. 12
5.1. Valoriser l'image du village.	p. 12
5.2. Créer de nouveaux équipements publics.	p. 12
5.3. Améliorer les flux.	p. 12

Préambule

Elément essentiel du Plan Local d'Urbanisme imposé par la Loi Solidarité et Renouvellement Urbain, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) « définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L.110 et L.121-1, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues pour l'ensemble de la commune. »(art.R.123-3).

Le P.A.D.D. est un cadre de référence et de cohérence pour les différentes actions engagées par la commune de Flassans-sur-Issole.

Ce document définit et détaille les cinq grandes orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune de Flassans-sur-Issole :

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

Des planches synthétisent, à l'aide de croquis, les objectifs du P.A.D.D.

1. MAITRISER LE DEVELOPPEMENT DEMOGRAPHIQUE ET L'URBANISATION

1.1. Permettre un développement raisonné de l'offre en matière d'hébergement résidentiel.

Pour préserver l'équilibre actuel et participer au renouvellement urbain, Flassans-sur-Issole compte maîtriser l'urbanisation future de son territoire. Ainsi son projet est de :

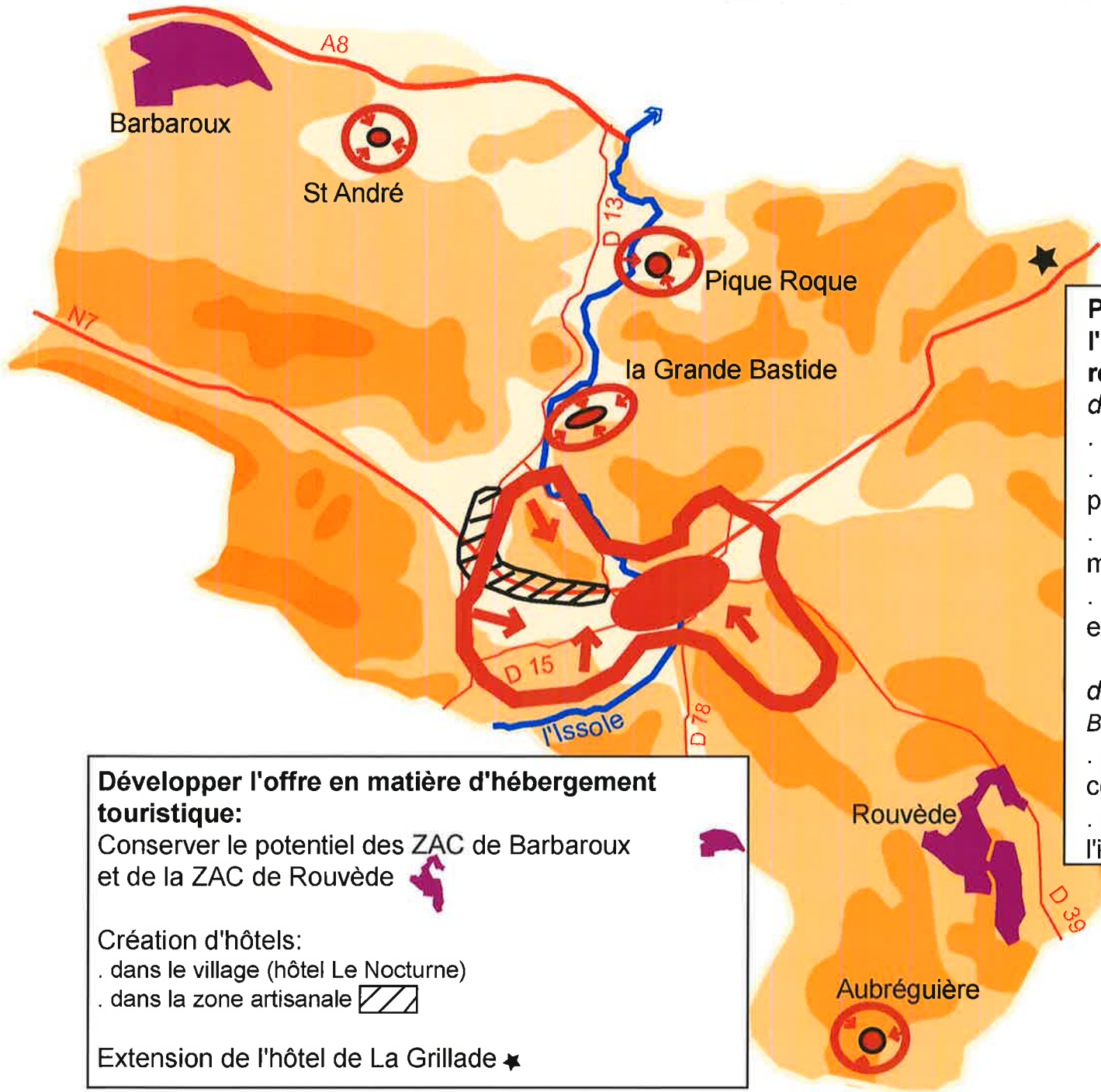
- Densifier le village en maintenant le principe d'urbanisation le long des rues.
- Limiter la constructibilité aux zones urbaines existantes autour du village :
 - densification des zones Ubr
 - limiter l'urbanisation des zones UCr pour permettre la prise en compte des contraintes (en particulier celles liées à l'assainissement), du relief, des ensembles paysagers.
- Permettre des extension, réhabilitation ou reconstruction de ruines dans les hameaux, selon des plans gabarits prévus au PLU
- Réaliser un hébergement résidentiel pour les personnes âgées
- Permettre la présence d'habitat à loyers modérés sur la commune par la facilitation d'opérations de réhabilitation et d'amélioration de l'existant

1.2. Développer l'offre en matière d'hébergement touristique.

- Maintenir et conserver le potentiel des ZAC de Barbaroux et Rouvède
- Faciliter la création de gîtes ruraux au sein des hameaux ou des exploitations agricoles
- Faciliter le renforcement des possibilités d'hébergement hôtelier :
 - extension de l'hôtel de la Grillade
 - création d'un hôtel en continuité avec le restaurant Le Nocturne, en entrée de village
 - étudier les possibilités d'implantation d'un hôtel dans la zone artisanale

cf. Planche n°1

PADD - Planche n°1
**MAITRISER LE DEVELOPPEMENT DEMOGRAPHIQUE
 ET L'URBANISATION**



Permettre un développement raisonné de l'offre en matière d'hébergement résidentiel:

dans le village: ●

- . densifier le village
- . réaliser un hébergement résidentiel pour les personnes âgées
- . permettre la réalisation d'habitat à loyers modérés
- . limiter la constructibilité aux zones urbaines existantes autour du village ○

dans les hameaux (Pique Roque / La Grande Bastide / l'Aubréguière / St André):

- . permettre la réhabilitation ou l'extension des constructions existantes
- . permettre la reconstruction de ruines à l'identique

Développer l'offre en matière d'hébergement touristique:

Conserver le potentiel des ZAC de Barbaroux et de la ZAC de Rouvède

Création d'hôtels:

- . dans le village (hôtel Le Nocturne)
- . dans la zone artisanale ▨

Extension de l'hôtel de La Grillade ★

14



2. METTRE EN ŒUVRE UNE POLITIQUE D'UTILISATION ECONOMIQUE ET EQUILIBREE DES ESPACES URBAINS, PERIURBAINS, AGRICOLES ET NATURELS

La commune de Flassans-sur-Issole souhaite prendre en compte les principes du développement durable, tout en conservant sa spécificité rurale.

2.1. Maîtriser l'urbanisation future.

- en stoppant l'urbanisation dispendieuse des zones naturelles par la suppression des zones NA et NB au POS, qui redeviennent zones naturelles (N) ;
- en maîtrisant l'urbanisation future :
 - . par une redynamisation du village en densifiant la zone UAr et UAar
 - . par une maîtrise du développement de l'urbanisation des hameaux de la Grande Bastide, de Saint-André (UAbr), de Piqueroque et de l'Aubréguière
 - . par une densification des zones UB, en périphérie du village, de moyenne densité, en conservant le potentiel d'urbanisation des zones équipées
 - . par une maîtrise de la constructibilité des zones non raccordées à l'assainissement (UCr, zone de faible densité)
- en permettant le développement des équipements publics
- en permettant le développement, d'une part, des activités commerciales et artisanales et de carrières (UD -activités et UG carrières) ; d'autre part, des activités touristiques et de loisirs (UE, UF)
- en développant un potentiel d'urbanisation future, en matière d'activités économiques, artisanales et commerciales, par la création de zones AUb. Son ouverture à l'urbanisation sera conditionnelle (ZAC¹, modification ou révision du PLU²) et progressive (étalement dans le temps) et l'instauration de la participation pour voiries et réseaux (PVR) est prévue.

2.2. Préservation et développement du terroir agricole.

La commune souhaite développer les zones dédiées à l'activité agricole. Une possibilité de déclassement de certains EBC permettant une remise en culture, sera envisagée.

Quant au zonage A.O.C., il sera pris en compte dans l'établissement du nouveau document d'urbanisme.

2.3. préservation des paysages et des espaces naturels.

- Prendre en compte des périmètres de ZNIEFF et Natura 2000 ;

¹ ZAC : zone d'aménagement concertée

² PLU : plan local d'urbanisme

- Préserver, d'une manière générale, l'évolution écologique naturelle de la forêt, des milieux humides... afin d'assurer l'équilibre et la stabilité de l'ensemble des écosystèmes de Flassans-sur-Issole.
- Préserver la qualité des espaces verts participant au paysage urbain ;
- Préserver l'écrin vert autour du village et les paysages en entrées de ville (maintien des EBC + étude entrée de ville) ;
- Des mesures réglementaires visant à définir les règles de construction à réaliser ou à réhabiliter (hauteur, volumétrie, proportions, matériaux, couleurs, ...) permettront d'assurer le respect des paysages et espaces naturels environnants.

2.4. Prévenir les risques naturels et anthropiques identifiés sur le territoire communal.

Prise en compte des risques naturels :

- par une prise en compte des risques d'inondation (en plus d'un zonage définissant les zones inondables, la commune souhaite réaliser des bassins de rétention) ;
- par une prise en compte des risques géologiques (des études à la parcelles seront exigées pour les constructions nouvelles) ;
- par une prise en compte des risques d'incendies en limitant l'urbanisation dans les zones sensibles ;

Prise en compte des risques anthropiques :

- par une prise en compte des risques quant au transport de matière dangereuse ;

Assurer la salubrité publique par la prise en compte des nuisances :

- par la préservation de la qualité de l'air ;
- par la préservation de la qualité de l'eau souterraine et de surface (protection et diversification des ressources en eau de la commune), le traitement des rejets, la prise en compte du schéma d'assainissement des eaux usées et l'établissement d'un schéma d'assainissement pluvial ;
- en réduisant les nuisances sonores le long des voies et à proximité des activités bruyantes, en appliquant la réglementation sur le bruit ;
- en prévoyant la réaffectation du site existant de la décharge, après fermeture ;
- réalisation d'une déchetterie intercommunale au sein de la zone artisanale ;
- par une prise en compte des nuisances occasionnées par la présence de la ligne à haute tension.

Notons qu'il existe une STEP sur la commune.


cf. Planche n°2

METTRE EN OEUVRE UNE POLITIQUE D'UTILISATION ECONOMIQUE ET EQUILIBREE DES ESPACES URBAINS, PERIURBAINS, AGRICOLES ET NATURELS



Maîtriser l'urbanisation future:

- . suppression des zones NA et NB
- . maîtrise du développement de l'urbanisation des hameaux
- . développement des activités commerciales et artisanales
- ; développement des activités touristiques et de loisirs
- . développement des équipements publics

Préservation et développement des zones agricoles et plus particulièrement les AOC. 

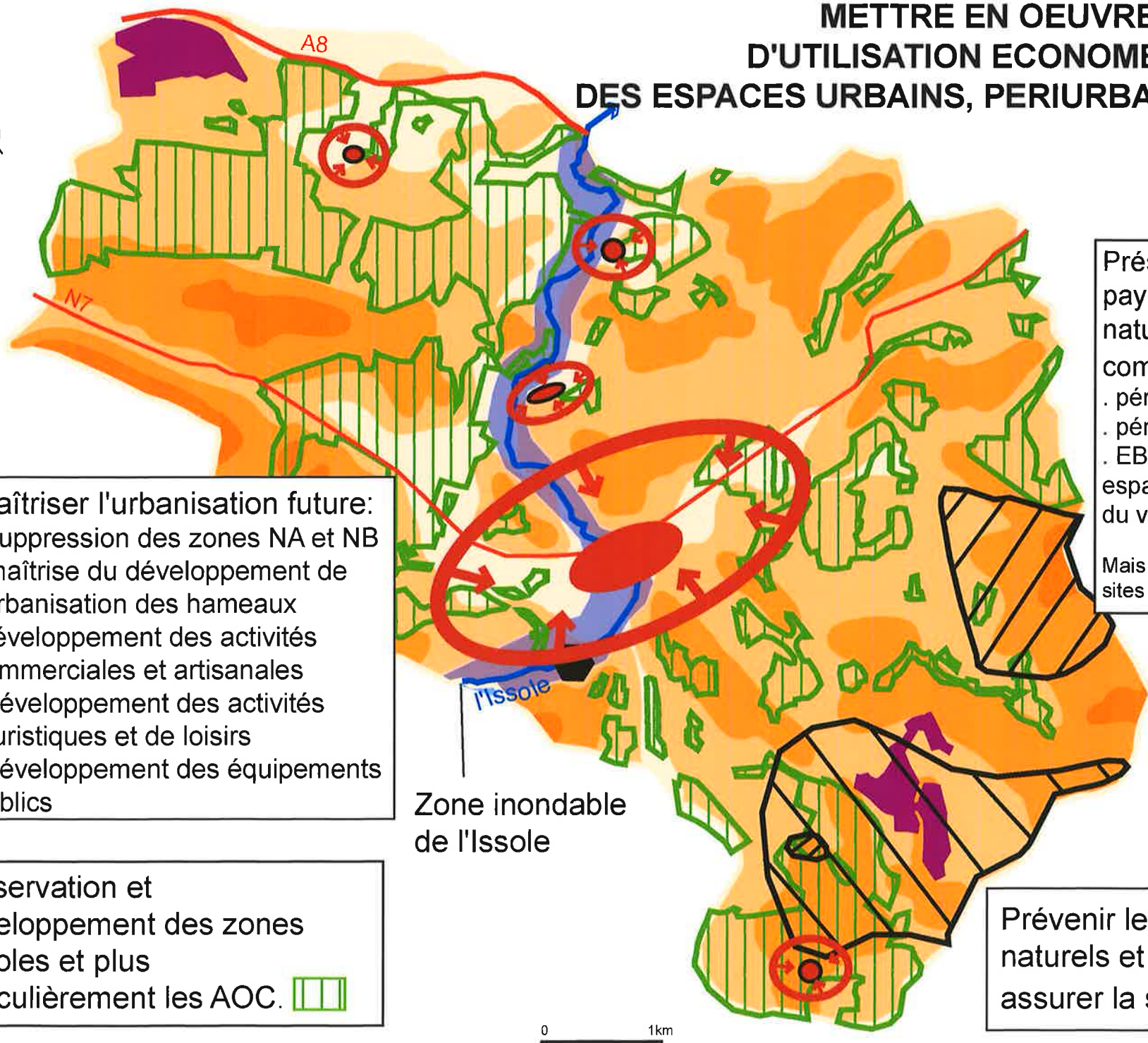
Préservation des paysages et espaces naturels par la prise en compte des:

- . périmètres de ZNIEFF 
- . périmètre Natura 2000 
- . EBC correspondant aux espaces verts urbains (écran du village)

Mais aussi par la suppression des sites de carrières isolées

Zone inondable de l'Issole

Prévenir les risques naturels et anthropiques et assurer la salubrité publique



3. DEVELOPPER LES POTENTIELS ET L'ATTRACTIVITE TOURISTIQUE DE LA COMMUNE

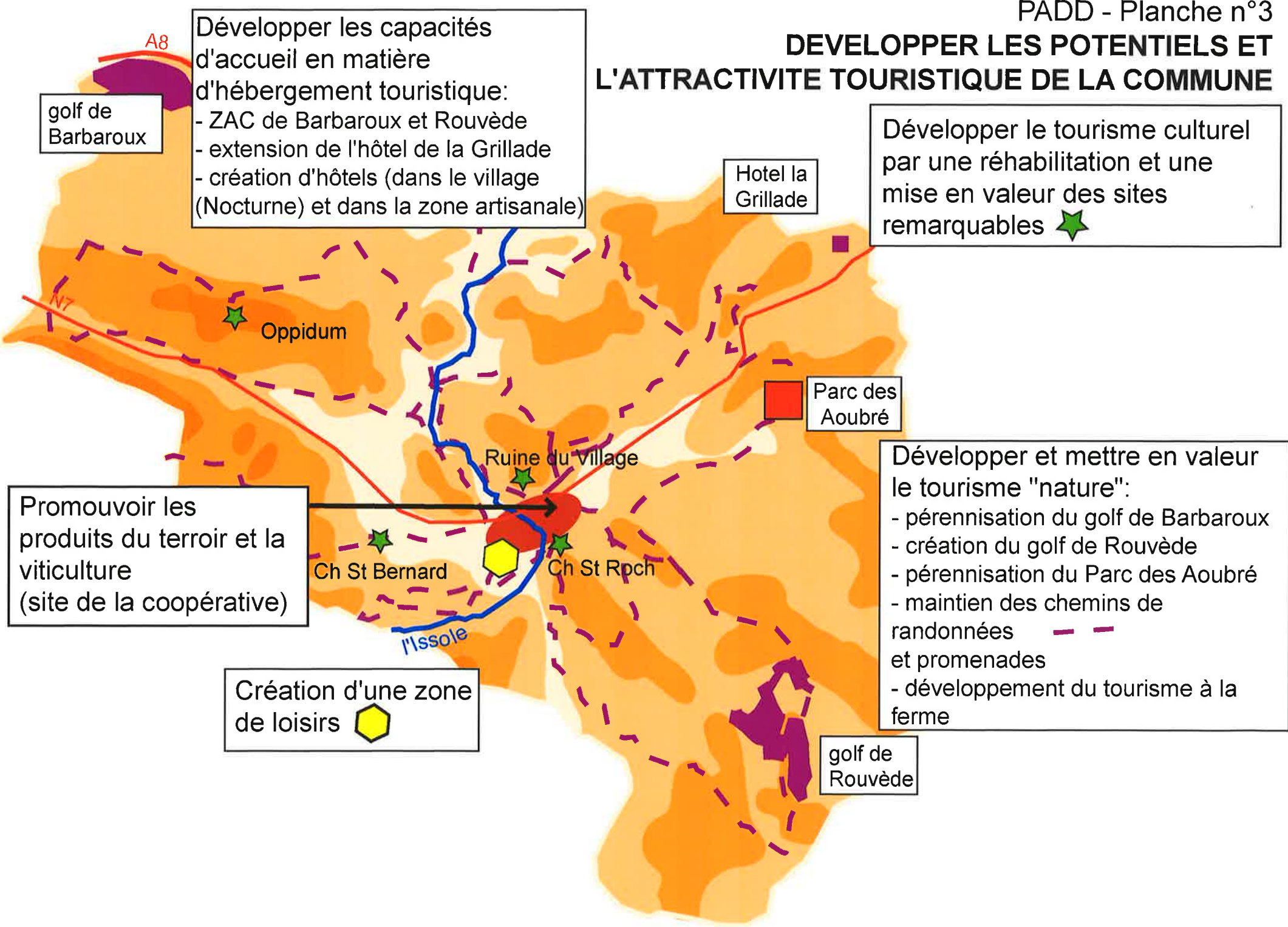
Dans un souci de développement d'un tourisme de qualité, la commune souhaite renforcer son attractivité.

Pour ce faire, elle compte :

- développer et mettre en valeur le tourisme « nature » :
 - pérennisation du golf de Barbaroux
 - création du golf de Rouvède
 - pérennisation du parc des Aoubré
 - développement des transports doux : création d'une piste cyclable entre la zone d'activité et le village
 - pérennisation des chemins de randonnée et de promenade et balisage des chemins existants
- développement du tourisme culturel par une réhabilitation et une mise en valeur des sites remarquables d'intérêt patrimonial et culturel (Château ; Chapelles Saint-Bernard, Saint-Roch, Sainte Achillée, Saint-Antoine, Notre-Dame de Consolation ; Oppidum, ...) ;
- création d'une zone de loisirs, au sud ouest du village, avec un projet de plan d'eau et d'équipements lui étant rattaché ;
- permettre aux visiteurs de connaître les produits du terroir et la viticulture (agrandissement de la cave coopérative) ;
- développement du « tourisme à la ferme » et faciliter la création de gîtes ruraux

cf. Planche n°3

DEVELOPPER LES POTENTIELS ET L'ATTRACTIVITE TOURISTIQUE DE LA COMMUNE



Développer les capacités d'accueil en matière d'hébergement touristique:

- ZAC de Barbaroux et Rouvède
- extension de l'hôtel de la Grillade
- création d'hôtels (dans le village (Nocturne) et dans la zone artisanale)

golf de Barbaroux

Hotel la Grillade

Développer le tourisme culturel par une réhabilitation et une mise en valeur des sites remarquables ★

Oppidum

Parc des Aoubré

Promouvoir les produits du terroir et la viticulture (site de la coopérative)

Ruine du Village

Développer et mettre en valeur le tourisme "nature":

- pérennisation du golf de Barbaroux
- création du golf de Rouvède
- pérennisation du Parc des Aoubré
- maintien des chemins de randonnées et promenades
- développement du tourisme à la ferme

Ch St Bernard

Ch St Rpch

Création d'une zone de loisirs

l'Issole

golf de Rouvède

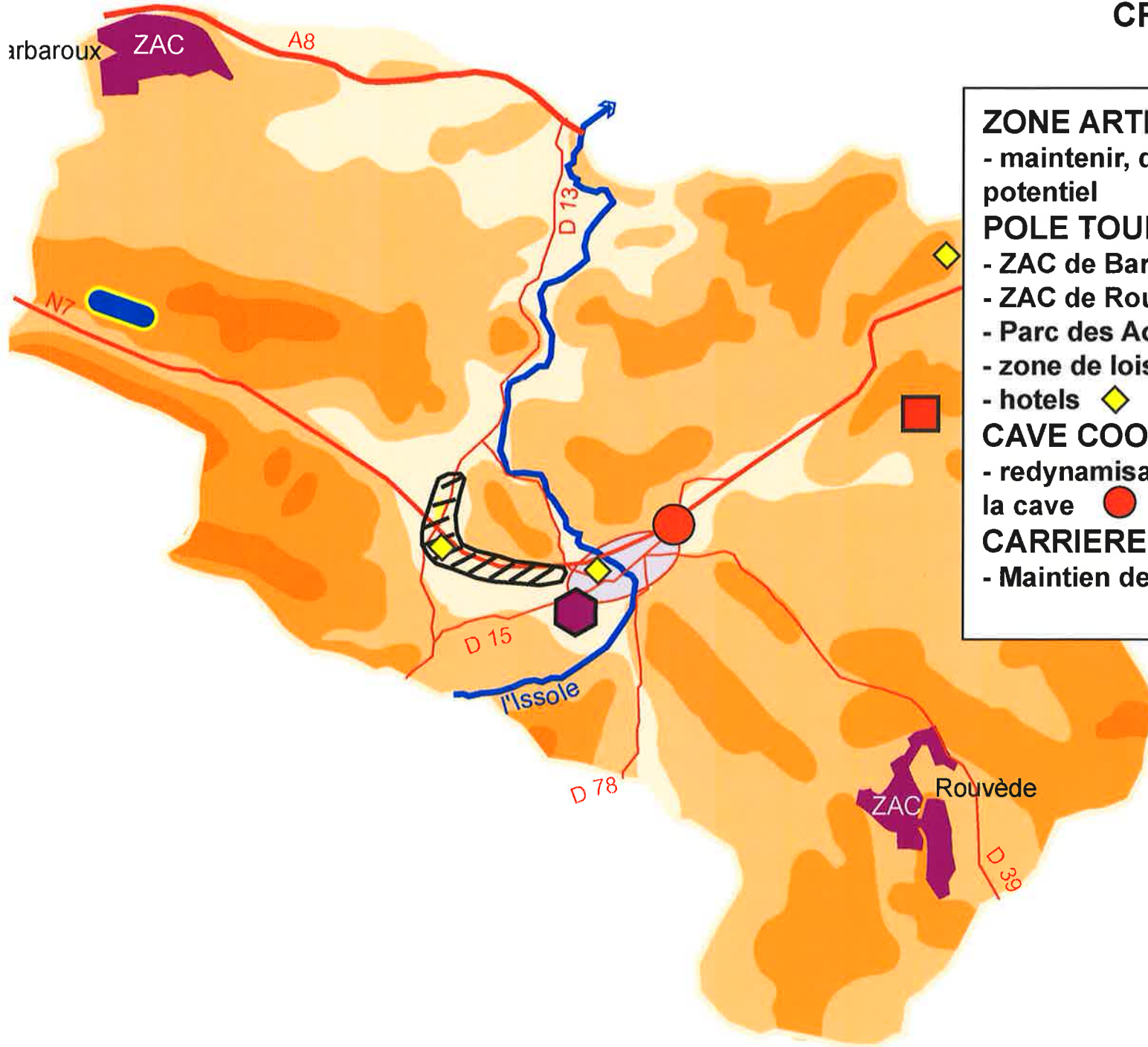
4. DEVELOPPER DES POLES D'ACTIVITES ECONOMIQUES CREATEURS D'EMPLOIS

Des pôles d'activités économiques dynamiques sont présents sur le territoire communal. Leur renforcement permettra la création de nouveaux emplois :

- **La zone artisanale** : l'objectif affiché par la commune est de maintenir, conforter et développer le potentiel de la zone artisanale existante. Elle souhaite favoriser l'accueil de nouvelles activités en ouvrant une zone nouvelle (accueil de petites et moyennes entreprises) ;
- **Le pôle touristique** : la présence des golfs, du Parc des Aoubrés, de la future zone de loisirs... peuvent être créateurs d'emplois ;
- **La cave coopérative** : la redynamisation et l'agrandissement de la cave coopérative sont essentiels pour la commune ; ils permettront un développement de la viticulture et une valorisation des produits du terroir ;
- L'activité de **la carrière** sera maintenue.

cf. Planche n°4

DEVELOPPER LES POLES D'ACTIVITE ECONOMIQUES CREATEURS D'EMPLOIS



ZONE ARTISANALE:
 - maintenir, développer et conforter son potentiel

POLE TOURISTIQUE:
 - ZAC de Barbaroux
 - ZAC de Rouvède
 - Parc des Aoubré
 - zone de loisirs
 - hotels

CAVE COOPERATIVE:
 - redynamisation et agrandissement de la cave

CARRIERE:
 - Maintien de l'activité de la carrière

5. VALORISER ET AMELIORER LE CADRE DE VIE DE LA COMMUNE DE FLASSANS-SUR-ISSOLE

5.1. Valoriser l'image du village.

- Prise en compte des études réalisées sur les entrées de ville (RN7)
- Préservation du patrimoine architectural
- Préservation des espaces verts urbains

5.2. Créer de nouveaux équipements publics.

- En matière d'**équipements administratifs, scolaires et associatifs** :
 - Extension de la Mairie ;
 - Extension de l'école existante ;
 - Installation d'équipements scolaires et associatifs dans le bâtiment du presbytère ;
 - Création d'une halte garderie dans l'ancienne école maternelle.
- Le développement d'activités sportives et de loisirs repose sur la pérennisation des activités existantes mais aussi la création de nouveaux équipements (gymnase et base de loisirs).
- En matière d'**activités culturelles** et d'intérêt général, la commune poursuit son rayonnement en confortant l'existant par la création d'une salle polyvalente dans le centre du village, au sein de l'ancienne résidence d'été des Comtes de Provence, permettant l'accueil de manifestations diverses ;
- prévoir l'extension du cimetière.

5.3. Améliorer les flux.

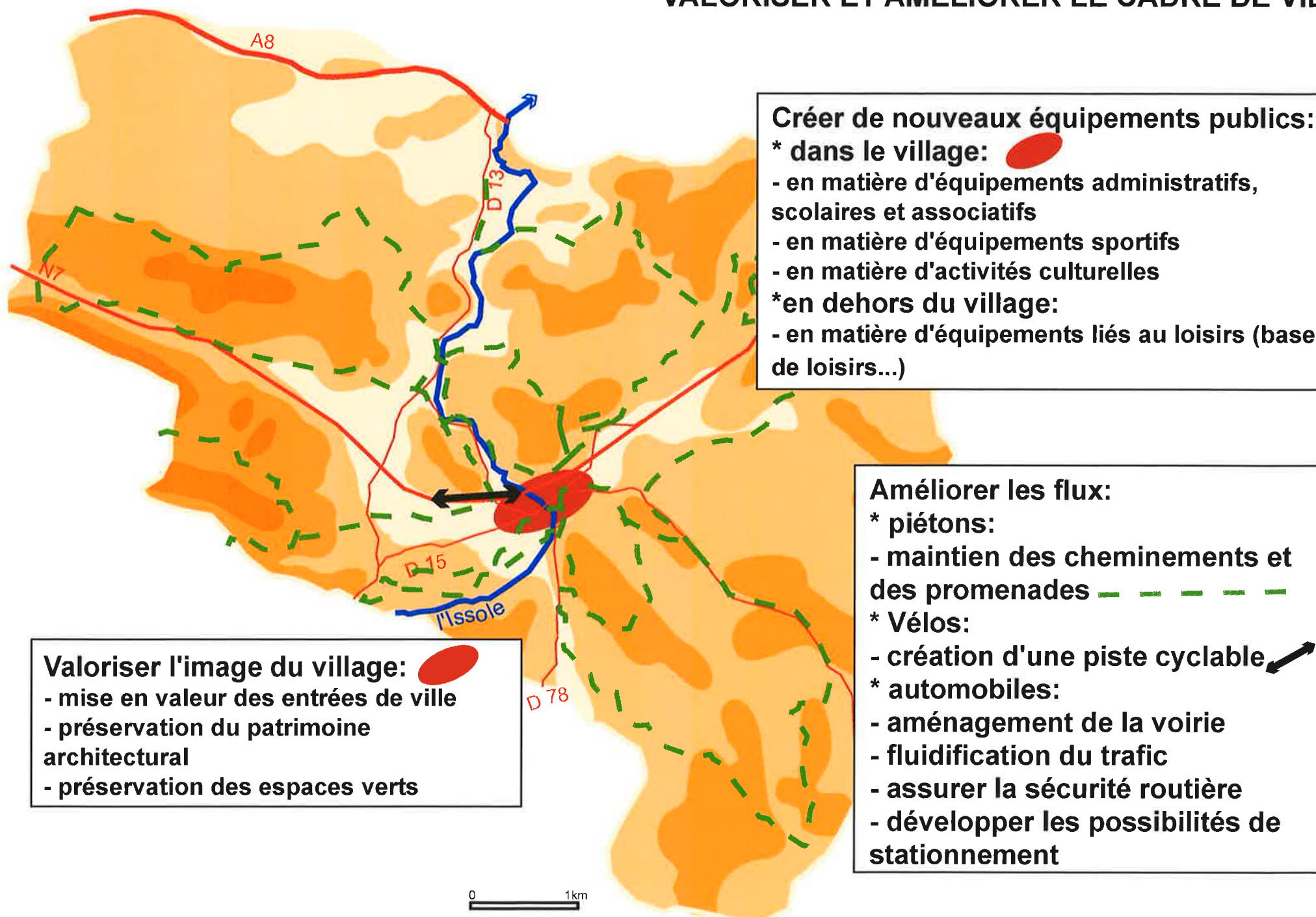
En matière de transports, tous les moyens de transports ont été pris en compte pour améliorer le cadre de vie sur la commune :

- **piéton** : création de cheminements et de promenades ;
- **vélo** : développement d'une piste cyclable ;
- **automobile** : aménager la voirie, fluidifier le trafic, assurer la sécurité routière,.

Un développement des possibilités de stationnement, au sein du village, sera réalisé par la création de nouvelles aires de stationnement.

cf. Planche n°5

VALORISER ET AMELIORER LE CADRE DE VIE



Annexe 1 :

Etude « Entrée de ville »

PREAMBULE

La présente étude se place dans une réflexion globale sur les espaces longeant la RN7 et sur leur relation au reste du tissu communal, au regard de la loi du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement, en application de l'article a. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme.

L'amendement Dupont du 2 février 1995 constitue une mesure préventive destinée à promouvoir un urbanisme de qualité des espaces non urbanisés situés en bordure des voies importantes.

Ainsi, depuis le 1^{er} janvier 1997, au niveau des espaces non physiquement urbanisés (*sauf exception cf. Loi du 2 février 1995 article L. 111-1-7 en annexe*) un retrait pour les installations ou constructions s'applique :

- Dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, routes express, déviations au sens du code de la voirie routière ;
- Dans une bande de 75 mètres de part et d'autre des autres routes classées à grande circulation au sens du code de la route.

En l'absence de document d'urbanisme édictant des règles spécifiques applicables à ces espaces, ces dispositions s'appliquent.

Les terrains non urbanisés, même en zone constructible (Cf. PLANCHE 1 - Les zones concernées), le long de la RN7, entrent dans le champ d'application de cet article et sont frappées du principe de l'inconstructibilité sur les marges de retrait de 75 mètres.

Il s'agit donc de définir, grâce à un diagnostic préalable et à la définition des objectifs communaux, un projet urbain édictant pour les espaces bordant la RN7 des règles d'urbanisme justifiées et motivées au regard des nuisances, de la sécurité, et de la qualité architecturale, urbaine et paysagère.

Ce diagnostic permettra d'engager une réflexion en ce sens :

- Sur le secteur de la zone artisanale, qui constitue les abords de la RN7 et de la RD 13 et qui est appelé à jouer le rôle d'entrée de ville, afin :
 - De remédier à son développement anarchique qui s'est fait au coup par coup et assurer son insertion au sein du tissu urbain communal ;
 - D'assurer un aménagement de qualité pour les espaces destinés à son extension.
- Sur les terrains en friche le long de l'avenue Général de Gaulle, en contrebas de la RN7, faisant suite au village à son extrémité Est, afin de prolonger le front bâti du village et assurer son extension dans un souci de continuité urbaine.

ETAT ACTUEL

1. LOCALISATION ET HISTORIQUE DU DEVELOPPEMENT URBAIN

2. OCCUPATION DU SOL

3. ENVIRONNEMENT NATUREL ET AGRICOLE

4. LE TISSU URBAIN COMMUNAL

4.1. Le village

Organisation du tissu / Perception de la RN7
Nuisances occasionnées par la RN7
Fonctionnement urbain / La sécurité

4.2. Les zones d'extension urbaine

Organisation du tissu / Perception de la RN7
Nuisances occasionnées par la RN7
Fonctionnement urbain
La sécurité / Contexte architectural, urbanistique et paysager

4.3. La Zone Artisanale

Organisation du tissu / Perception de la RN7/
Nuisances occasionnées par la RN7
Fonctionnement urbain
La sécurité / Contexte architectural, urbanistique et paysager

5. LES IMPACTS DE LA RN7

LES ACTIONS DU PROJET URBAIN

RAPPEL DU PROJET DE VILLE DE FLASSANS SUR ISSOLE

OBJECTIFS DU PLU

1. DISPOSITIONS GENERALES

- 1.1. Dispositions concernant la sécurité
- 1.2. Dispositions concernant les nuisances
- 1.3. Dispositions concernant le contexte urbanistique
- 1.4. Dispositions concernant le paysage

2. EXTENSION DU VILLAGE SUR LES TERRAINS VOISINS DE LA COOPERATIVE

- 2.1. Dispositions concernant l'urbanisme
- 2.2. Dispositions concernant l'architecture
- 2.3. Dispositions concernant le paysage
- 2.4. Dispositions concernant les nuisances
- 2.5. Dispositions concernant la sécurité

3. AMENAGEMENT DE LA ZONE ARTISANALE

Principes généraux d'aménagement de la ZA :

- Le traitement de l'entrée de ville
- La recherche d'une composition urbaine
- L'installation d'un aménagement paysager structurant et valorisant

- 3.1. Dispositions concernant la sécurité
- 3.2. Dispositions concernant l'urbanisme
- 3.3. Dispositions concernant l'architecture
- 3.4. Dispositions concernant le paysage

ETAT ACTUEL

1. LOCALISATION ET HISTORIQUE DE DEVELOPPEMENT URBAIN

La commune de Flassans-sur-Issole se situe dans le centre du département du Var, à l'Est de Brignoles.

Traversée d'Ouest en Est par la RN7 et du Nord au Sud par la rivière de l'Issole, le village de Flassans s'est développé en fonction de ces deux contraintes majeures,

- Le village de Flassans-sur-Issole était installé dans un premier temps sur les hauteurs à 320m d'altitude, au contact du Château de Pontevès¹, dont il subsiste aujourd'hui les ruines. (sur la rive Est de l'Issole, au Nord de la RN7 actuelle)
Face aux contraintes présentes sur cette partie du territoire (topographie, absence d'eau) le village a gagné la plaine, et s'est développé en deux hameaux supplémentaires de part et d'autre de l'Issole.
- A partir des années soixante le passage de la déviation de la N7 ainsi que la contrainte que définit la rivière de l'Issole (zones inondables) conditionnent le développement et l'organisation spatiale de la commune.
- Les extensions urbaines se développent au contact des collines boisées, de part et d'autre de la RN7, et de manière atomisée par rapport au noyau villageois.
- Enfin la zone artisanale s'implante au carrefour entre la RN7 et la RD 13.
- Le réseau viaire actuel est constitué par la RN7 sur laquelle se greffe un réseau secondaire desservant les différentes entités urbaines :
 - la RD13: axe routier d'orientation Nord-Sud relie Cabasse à Besse-sur-Issole en passant par la zone artisanale
 - la RD39 : axe routier d'orientation Nord-Sud relie Cabasse à Gonfaron en passant par le village
 - la RD78 axe routier d'orientation Nord-Sud dessert, depuis le village, Pignans
 - la RD15 axe routier d'orientation Est-Ouest dessert, depuis le village, Besse-sur-Issole
 - l'ancienne RN7 traverse le village d'Ouest en Est, et correspond aujourd'hui à l'avenue de la République et l'avenue Général de Gaulle, les rues principales du village.

PLANCHE 1 - Les zones concernées(extrait du PLU)

¹ sur l'emplacement d'un poste guet lui-même bâti sur l'emplacement d'un oppidum romain

2. OCCUPATION DU SOL

Différents modes d'utilisation du sol constituent l'environnement de la RN7 qui parcourt la commune dans sa totalité. Une « symétrie » de l'occupation du sol par rapport à la RN met l'accent sur la coupure que cette dernière a occasionné dans l'organisation spatiale de la commune.

- ➔ Cette coupure du territoire et le trafic important que supporte Flassans vont se répercuter à différents niveaux sur la commune à savoir:
 - l'organisation et le fonctionnement urbain aux abords de la RN7 et sur le reste de la commune
 - le développement d'activités économiques en bordure de la RN7 (passage, accessibilité et effet vitrine sont recherchés)
 - les problèmes liés à la sécurité et aux nuisances le long de la RN7
 - le contexte paysager et architectural le long de la RN7

PLANCHE 2 - Occupation du sol

3. L'ENVIRONNEMENT NATUREL ET AGRICOLE

Flassans et ses alentours bénéficient d'une qualité de paysage remarquable, caractérisée par l'alternance de plaines agricoles et de collines boisées, dans lequel le village s'intègre discrètement.

La composante végétale est présente sur la quasi-totalité de l'axe routier grâce aux nombreux reliefs collinaires qui se succèdent, aux platanes et bosquets de verdure qui le bordent sur certaines portions et aux étendues agricoles axées sur la viticulture. C'est donc un paysage à dominante naturelle et agricole, aux différentes nuances de vert, qui défile de part et d'autre de la RN7.

La rivière de l'Issole, qui donne son nom à la commune, est un élément important du paysage et conditionne son développement particulièrement dans le village où la plaine est en secteur inondable.

(PLANCHE 1- La RN7 et l'environnement naturel et agricole)

4. LE TISSU URBAIN COMMUNAL (PLANCHE 2 - Tissu urbain)

Le tissu urbain communal est constitué de trois entités

- le village
- les extensions urbaines
- la zone artisanale

4.1. Le village

⇒ Organisation du tissu villageois

Dans la plaine les deux hameaux se sont rejoints avec les années. On constate une continuité urbaine du tissu villageois le long des rues principales qui se succèdent de part et d'autre de l'issole.

Mais le village a subi une coupure avec le passage de la RN7 dans la partie haute du hameau oriental, instaurant une rupture du tissu très marqué (PLANCHE 4)

⇒ Fonctionnement urbain du village

Les trois entités villageoises (*les 2 hameaux de la plaine + la partie haute du hameau oriental au Nord de la RN7*) restent reliées entre elles et ne subissent que faiblement le passage de la RN7 en ce qui concerne leur fonctionnement urbain grâce à :

- la continuité et l'homogénéité du bâti qui permet au village de conserver son identité d'un hameau à un autre
- au passage ménagé sous la RN7 qui assure la liaison entre l'ancien village et la plaine

(PLANCHE 5 - Passages sécurisés au contact de la RN7)

⇒ Perception de la RN7 par les trois entités villageoises

L'axe routier reste peu perceptible au niveau du tissu villageois à l'est de l'Issole. En revanche au niveau de la coupure due au passage de la RN7, certaines habitations entrent en contact direct avec cette dernière.

A noter aussi, la perception de la RN7 depuis les deux espaces actuellement en friche à la sortie Est du village (en zone UAar, réservés à l'extension du village) situés après les logements familiaux de part et d'autre de la coopérative.

⇒ Les nuisances occasionnées par la RN7

Du fait de cette organisation spatiale, la partie supérieure du hameau oriental subit de plein fouet les nuisances que peut occasionner la RN7 : bruit et balayage des phares au niveau de la coupure. Le reste du village, du fait de l'éloignement ou de sa position en contrebas, est moins touché.

La totalité de la RN7 est classée en voie bruyante sur Flassans, en catégorie 3 définissant les secteurs affectés par le bruit sur une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe routier.

➔ La sécurité

Le tissu urbain villageois fonctionnant indépendamment de la RN7, ne subit pas les problèmes de sécurité liés à son tracé. A noter cependant le passage sous la RN7, reliant la partie supérieure du village aux deux hameaux de la plaine, très étroit qui présente une visibilité réduite. Mais celui-ci se limite à desservir les habitations peu nombreuses au Nord du hameau oriental. (PLANCHE 5 photo n°19)

4.2. Les zones d'extension urbaine

➔ Organisation du tissu urbain diffus

Les extensions urbaines de la commune se caractérisent par de l'habitat pavillonnaire.

Elles se sont développées de manière éclatée depuis chaque hameau de la plaine, en suivant les axes existants (notamment l'ancienne RN, la RD15 et RD39). Peu à peu elles ont gagné les collines boisées environnantes (*Haute ville, Les Fourches, Pichabert ...*), se dissimulant sous la végétation présente, et s'éloignant ainsi des infrastructures de transport lourdes en terme de trafic. (PLANCHE 2 Tissu urbain)

➔ Fonctionnement des unités urbaines entre elles et avec le village

Le territoire urbain caractérisé par le village et ses extensions conserve une continuité fonctionnelle :

- grâce à la continuité du bâti le long des axes
- grâce aux passages sécurisés et facilités sous la RN7 (PLANCHE 4)
- grâce au regroupement des équipements et services dans la partie centrale du village

Seule la zone d'habitat B (colline de Pichabert) reste détachée de ce tissu urbain, car plus éloignée, et nécessitant la traversée de la RN7 pour y accéder.

➔ Perception de la RN7 par les différentes unités d'habitat pavillonnaire

PLANCHE 4 - Perceptions de la RN7 par les zones d'habitat

PLANCHE 2 – tissu urbain

- les zones d'habitat B et D restent isolées de la RN7 grâce à leur implantation sur les collines boisées (écran végétal) à plus de 100 mètres de l'axe. Seules quelques échappées visuelles, subsistent. Suite au débroussaillage effectué au niveau des habitations de la zone D, il ne subsiste qu'une frange arborée relativement fine qui accroît la perception de l'axe routier pour ces habitations. (photos n° 5 et 7- PLANCHE 4)
- la zone A, en revanche, perçoit la RN7 de façon sensible plus au contact de celle-ci par sa position sur le versant Sud de la colline et son reculement moindre. (photos n° 10 et 11 - PLANCHE4)
- Les autres zones d'extension urbaine sont nettement plus éloignées de la RN7. L'axe, devenant perceptible en prenant de la hauteur, quelques points de vues occasionnels existent depuis la zone C. (photo n°9 - PLANCHE 4)

➔ Les nuisances occasionnées par la RN7

Ecran végétal et implantation haute et éloignée par rapport à la RN7 permettent à la majorité des zones d'habitat de ne pas en subir les nuisances.

Seule la zone A par sa situation reste sensible :

- les habitations les plus proches de la RN7, de par leur situation en contrebas de l'axe, sont «protégées » des nuisances inhérentes au balayage des phares et subissent de façon réduite les nuisances sonores.
- les habitations situées sur le versant à altitude supérieure ou égale à la RN7 sont plus touchées par les nuisances sonores et le balayage des phares malgré leur éloignement par rapport à l'axe.

➔ La sécurité

(PLANCHE 5 - Carrefours difficiles et passages sécurisés au contact de la RN7).

Dans la relation de l'ensemble des extensions urbaines avec le village, le point noir en terme de sécurité réside dans le secteur de Pichabert, dont une partie de l'habitat transite par la RN7 et la franchit dans des conditions peu sécurisées.

A noter cependant :

- la possibilité pour les habitants de Pichabert d'emprunter le carrefour giratoire aménagé à l'intersection de la RD13 avec la RN7 pour rejoindre le village.
(photos n°15, 16 et 17 - PLANCHE 4)

➔ Le contexte paysager, urbanistique et architectural

La composante urbaine le long de la RN7 s'intègre aux collines boisées. Elle réside à la fois dans le village, dont on perçoit les deux hameaux en contrebas inscrits de façon homogène le long des axes structurants (ancienne RN et RD78), ainsi que dans la zone pavillonnaire A, seule zone d'extension urbaine perceptible. Celle-ci sur le versant Sud de la colline est bien intégrée au site et assure une continuité visuelle avec le village grâce à son bâti dans les mêmes tons et ses hauteurs limitées qui permettent d'apprécier la végétation en second plan.

4.3. La Zone Artisanale

➔ Situation et organisation de Z.A. au contact de la RN7

La Z.A. est installée à l'Ouest du village, sur d'anciennes terres agricoles, le long des voies routières, au carrefour entre la RN7 et la RD 13 :

- aux lieux-dits de Rebarbel et Peyrouas sur la rive gauche de la RD13 en direction de Cabasse.
- au lieu-dit du vallon de la Bourrette le long de la RN7 en direction du village.

Accessibilité, trafic important et visibilité (effet vitrine) sont réunis et répondent aux besoins et critères d'implantation des acteurs de la zone artisanale.

Les différents entrepreneurs présents se rattachent principalement aux domaines de la construction (*matériaux de construction, maître d'œuvre location d'engins et machines de terrassement, maçonnerie ...*) du transport et stockage de matériel divers.

La commune élargit et diversifie son champ d'activités économiques, axé sur la viticulture et la commercialisation des vins produits, en accueillant cette zone artisanale.

➔ Fonctionnement urbain de la Z.A au sein du territoire urbain communal

Du fait de sa position au carrefour d'importantes infrastructures de transport, la Z.A. est facilement accessible.

** Sa relation avec le village, malgré la faible distance qui les sépare (environ 1,5 km depuis l'Issole), reste à améliorer. Cet état est dû aux raisons suivantes:*

- *le principal accès du village à la zone artisanale sous-entend le franchissement direct de la RN7*
- *l'absence de voie réservée aux piétons et aux cyclistes, seul le bas côté permet le cheminement piétonnier sur la majorité du trajet*

A cette desserte par la RN7 s'ajoutent deux autres possibilités: la voie communale (chemin *Saint Bernard*) et la RD 15 qui rejoignent la RD 13.

➔ Les nuisances occasionnées par la RN7

Il n'y a pas de conséquences directes en terme de nuisances liées au bruit et au balayage des phares, par rapport aux activités développées dans la zone artisanale.

➔ La sécurité

- Le carrefour giratoire aménagé à l'intersection de la RN7 avec la RD13 sécurise le franchissement de l'axe et le transit sur la RD13. (photo n° 18 - PLANCHE 5)
- Les deux voies parallèles à la RN7 (communale et RD15) permettent un fonctionnement urbain plus sécurisé pour les habitants. Mais leur utilisation pour rejoindre la Z.A. n'est pas encouragée: l'accès par la voie communale peu visible, n'est pas facilité et les panneaux signalétiques à la sortie du village orientent sur la RN7.

➔ Les points noirs en terme de sécurité résident

- dans le sens village-zone artisanale, la liaison emprunte la RN7 et sous-entend son franchissement. (photos n°13 et 14 – PLANCHE 5).
- dans la relation des entreprises situées au lieu-dit de Pichabert avec le reste de la commune: l'accès depuis Brignoles ainsi que la sortie vers le village sont dangereux, nécessitant un franchissement non sécurisé de la RN7 (photos n°16 et 17 - PLANCHE 5).

➔ Le contexte paysager, urbanistique et architectural

Planche 6 : La ZA dans le paysage le long de la RN7

Planches 7 : Les premières perceptions de la ZA dans le paysage

Les séquences de la ZA le long de la RN7 « atouts et contraintes »

L'impression générale qui se dégage lorsque l'on emprunte la RN7 sur la commune de Flassans reste axée sur le caractère rural et boisé de cette dernière. En effet l'axe est au contact de nombreux reliefs collinaires déterminant un paysage à dominante naturelle, aux différentes nuances de vert, dans lequel s'insèrent des étendues de vignes et les deux hameaux qui composent le village.

Le seul point qui vient perturber cette impression réside dans la zone artisanale. En effet celle-ci s'impose brutalement dans le paysage et crée une rupture du caractère végétalisé et agricole.

Société de transport, station essence, stockage de matériel pour l'agriculture et la construction, dépôts de voiture d'occasion, restauration, constituent les abords de la RN7.

Diverses contraintes restent à solutionner :

- *l'implantation d'un bâti aux couleurs et volumes disparates*
- *l'absence de réflexion quant à l'ordonnancement du bâti, et l'absence de trame viaire au sein de la ZA,*
- *l'absence de trame végétale atténuant son impact*
- *le stationnement des poids lourds*
- *l'étalage et le stockage du matériel nécessaire au fonctionnement de la ZA.*
- *la qualité médiocre de la signalétique.*

5. LES IMPACTS DE LA RN7 (PLANCHE 8 Bilan)

La déviation de la nationale 7 a permis de dégager le village des contraintes du trafic croissant; pourtant il en découle les conséquences suivantes:

- *une coupure du territoire entre les tissus urbains Nord et Sud.*
- *des intersections plus ou moins faciles à gérer*
- *des nuisances liées au trafic routier pour certaines zones d'habitat*
- *l'implantation d'une zone artisanale à ses abords, au carrefour avec la RD13 (accessibilité, passage, effet vitrine), qui constitue à la fois un atout économique pour la commune mais aussi une contrainte : son développement anarchique se répercute dans le paysage et dans son fonctionnement.*

LES ACTIONS DU PROJET URBAIN

Au regard du diagnostic qui précède il s'agit donc de définir un projet urbain soucieux de l'insertion de la RN7 et de la Z.A. sur la commune et de l'extension du village, aux niveaux urbain, architectural et paysager et traitant des contraintes relatives à la sécurité et aux nuisances qu'occasionne la RN7.

RAPPEL DU PROJET DE VILLE DE FLASSANS-SUR-ISSOLE dans le POS approuvé du 3/01/92

Ce Projet de Ville se traduit par les objectifs suivants :

- Conserver l'identité du village et renforcer sa centralité.
- Permettre une urbanisation périphérique de densité plus faible et de hauteur limitée assurant une bonne insertion urbaine et paysagère.
- Maintenir l'activité agricole de la commune en conservant l'exploitation viticole en A.O.C.
- Préserver les espaces naturels.
- Favoriser le développement du tourisme à travers la découverte du village, les parcours de randonnée et les golfs (hébergements résidentiels et para-hôteliers ou hôteliers liés au parcours).
- Assurer la diversification de l'activité économique de la commune à travers le développement de la zone artisanale.

La loi du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement, en application de l'article L.111-4 du Code de l'Urbanisme invite les communes à promouvoir un urbanisme de qualité le long des voies routières les plus importantes.

Cette réflexion sur l'aménagement des espaces bordant les infrastructures routières se finalise dans un projet urbain et s'inscrit dans le projet de ville.

OBJECTIFS DU PLU

- S'affranchir des règles de l'article L. 111-1 -4 du Code de l'Urbanisme.
- Edicter des dispositions générales en matière de nuisances sécurité, urbanisme, architecture et paysage le long de la RN7.
- Edicter des dispositions particulières en matière de nuisances, sécurité, urbanisme, architecture et paysage pour l'aménagement de la zone artisanale et l'extension du village le long de la RN7.
- Traiter l'entrée de ville au voisinage de la ZA.

1. DISPOSITIONS GENERALES

1.1. Dispositions concernant la sécurité (PLANCHE 9)

- Installation de passages sécurisés pour la circulation des véhicules.
- Création d'un cheminement piétonnier sécurisé.
- Signalétique préférentielle au sein du village, (Place Pasteur), orientant la circulation en direction, de la Z.A., Cabasse, Brignoles, Aix, sur la RD15 (direction Besse) au lieu de la RN7 afin d'éviter les intersection difficiles avec l'axe routier.
- Création d'un échange sécurisé entre la RN7 et la zone pavillonnaire de *Pichabert* à l'aide de l'ER n°19 : utilisation de l'ER n°19 pour la création d'une voie en sens unique (parallèle à la RN7) permettant le raccordement sécurisé à la RN7 grâce à l'orientation du flux vers le giratoire pour éviter tout franchissement dangereux de l'axe.
- Création d'un cheminement piétonnier permettant de raccorder le village à la zone artisanale, sur lequel chacune des unités urbaines peut venir se raccrocher, assurant un parcours sécurisé.

1.2. Dispositions concernant les nuisances (PLANCHE 10)

- Plantations de haies à feuillage persistant : au niveau des habitations situées au Nord du village (Haute-Ville) sur le talus le long de la RN7, remédiant à la gêne occasionnée par le balayage des phares des véhicules - au niveau de la coupure du village ancien par la RN7.
- Préservation de la végétation comme masque des nuisances lumineuses.
- Protection contre le bruit : Prise en compte de l'arrêté Préfectoral du 7 juin 2000 appliquant les dispositions des articles 2 à 4 de l'arrêté du 30 mai 1996 dans le département du Var, aux abords du tracé des infrastructures de transport (joint en annexe). Les constructions nouvelles devront être conformes à cet arrêté.

1.3. Dispositions concernant le contexte urbanistique

- Création d'un cheminement piétonnier raccordant l'ensemble du tissu urbain en reliant le village à ses extensions d'Est en Ouest (PLANCHE 11).

Ce cheminement piétonnier permettra :

- de raccorder la zone artisanale à l'ouest, aux extensions pavillonnaires à l'est en passant par le village et ainsi d'amorcer une volonté de continuité urbaine.
- d'assurer une cohérence dans l'aménagement de l'ensemble des terrains non constructibles.
- de raccorder les différents espaces plantés existants ainsi que les équipements collectifs en majorité scolaires et culturels (cheminement protégé des enfants vers les écoles).
- d'assurer une desserte parallèle de l'ensemble du village, réservée aux piétons et cyclistes, aux promeneurs ou aux sportifs.

1.4. Dispositions concernant la qualité architecturale

- Densification du tissu existant en offrant des fronts bâtis en regard des voiries existantes ou à créer.

1.5. Dispositions concernant le paysage (PLANCHE 10)

- Conservation du caractère agricole du paysage dans son ensemble.
- Valorisation et renforcement des éléments existants.
- Conservation de quelques points de vue sur le village le long de la RN7 (ouvertures ponctuelles non contradictoires avec les dispositions relatives aux nuisances).
- Création d'un espace vert filtrant entre la RN7 et le village y compris ses extensions.
- Plantations d'arbres pour masquer la perception visuelle de la RN7 depuis les zones d'habitat, pour atténuer la perception de la zone artisanale depuis la RN7, et pour marquer l'entrée de ville en provenance de Brignoles.

2. EXTENSION DU VILLAGE SUR LES TERRAINS VOISINS DE LA COOPERATIVE (PLANCHE 11)

2.1. Dispositions concernant l'urbanisme

- Prolongement de l'organisation spatiale du village et plus particulièrement du tissu de l'ancien hameau à l'est de l'Issole, dans les terrains destinés à l'extension du village :
 - Recherche de continuité d'un front bâti le long de l'avenue du Général de Gaulle.
 - Définition d'une emprise maximale des constructions , à une distance minimale de 35 m de la RN7.
 - Installation d'un espace vert, entre les constructions et le talus accompagnant la RN7.
- Délimitation des mitoyenneté avec les terrains de la Coopérative et des logements familiaux existants :
 - Création de rues perpendiculaires à l'avenue du Général de Gaulle et possibilité d'accès par celles-ci à la construction future, d'une largeur de 5 mètres.
 - Traitement en impasses de ces nouvelles rues afin de privilégier l'usage piétonnier de l'espace vert.
- Prolongement du trottoir planté d'arbres, le long de l'avenue Charles de Gaulle.
- Prolongement du stationnement longitudinal sur l'avenue jusqu'à la Coopérative.

2.2. Dispositions concernant l'architecture

- Recherche d'une architecture soucieuse de se nourrir de la tradition sans pour cela en faire une copie.
- Conservation des proportions traditionnelles des façades sur rue variant de 6mètres (R+1) à 9mètres (R+2).
- Alignement du bâti à partir des repères constitués par les logements familiaux et la coopérative.
- Création de stationnement en rez de chaussée de la construction .
- Traitement des toitures en pente à 1 ou 2 pans, faitage parallèle aux rues existantes ou à créer.
- Modules et gabarit des ouvertures en harmonie avec l'existant.
- Matériaux et couleurs en harmonie avec l'environnement proche et le village.

2.3. Dispositions concernant le paysage

- Plantation du talus entre la RN7 et les constructions afin de créer un écran de végétation dense susceptible de masquer la RN7.
- Renforcement des talus et aménagement de restanques afin d'obtenir un maximum d'épaisseur végétale et de transformer le talus actuel en jardins étagés.
- Traitement de la frange entre le talus et les constructions sous forme d'un cheminement piétonnier et espaces verts en vue de créer un parcours de verdure et santé longeant le village.
- Requalification des aménagements des bords de l'Issole et des espaces verts déjà présents sur les terrains inondables.
- Conservation des bosquets d'arbres existants, et prolongation de certains écrans végétaux en présence.

2.4. Dispositions concernant les nuisances

- Les constructions nouvelles devront présenter un isolement acoustique minimum déterminé par l'arrêté préfectoral du 7 juin 2000. (Cf. Annexe)
- Plantation du talus afin de créer un écran de végétation dense pour protéger les constructions des nuisances dues au balayage des phares.

2.5. Dispositions concernant la sécurité

- Création de trottoirs et de cheminement piétonnier permettant de diversifier les parcours.
- Renforcement de l' espace réservé (ER 19) pour l'installation d'une sortie sécurisée depuis la montée Pichabert vers la RN7.

3. AMENAGEMENT DE LA ZONE ARTISANALE

Le développement de la Zone Artisanale (Z.A.), a pour la commune de Flassans un impact économique positif certain, (création d'emplois et d'activités) ; les conséquences urbanistiques, écologiques, et visuelles de cette implantation seront considérées avec le même intérêt, d'autant plus que cette implantation se situe le long de la RN7, route touristique, traversant le centre Var.

C'est donc dans une optique de conciliation entre les besoins de nouvelle économie et la préservation d'un patrimoine paysager que se situent les orientations du développement de la ZA.

La Zone artisanale de Flassans sur Issole bénéficie d'une situation positive :

- Elle est bien desservie par les axes routiers autour desquels elle se développe
- Elle occupe la plaine agricole à l'entrée de ville, elle est perceptible.
- Elle est entourée de reliefs qui tout en la protégeant des vents, dessinent ses contours et limite son expansion.
- Ces reliefs et l'abondance de la végétation qui les accompagne sont autant d'arrière-plans engageant son intégration dans le grand paysage.

Cette configuration est d'autant plus propice que la zone artisanale possède son site propre, relié au reste de la commune de Flassans tout en ne portant pas de grands préjudices aux zones d'habitations voisines. L'aménagement de la Z.A. renforce ces différents atouts.

Principes généraux d'aménagement de la zone artisanale

3 séquences principales successives sont perceptibles actuellement le long de la RN7:

- Une séquence de plaine agricole allant jusqu'au giratoire, dont la ZA occupe une partie. Grâce au rond point la perception du site est largement ouverte.
- Une séquence urbanisée où les entreprises sont implantées de chaque côté de la voie. La vision est rétrécie, et le caractère minéral domine.
- Une séquence « vallon », dominée par la présence d'un végétal dense et de grande qualité. La perception du paysage est dirigée vers le vallon, en contrebas de la voie, et l'aire de repos aux platanes centenaires. Les implantations existantes se regroupent au nord sur le versant collinaire et de par le relief sont peu perceptibles de la RN7. Les implantations à venir au sud, dans le vallon de la Bourette, nécessitent une insertion correcte dans le paysage.

Le concept d'aménagement de la ZA, repose sur les orientations suivantes:

➔ **Le traitement de l'entrée de ville** (PLANCHE 12)

- Inscription d'une limite physique entre la Z.A et le paysage agricole.
- Installation d'une porte végétale à l'aide de deux grands sujets.
- Renforcement des aménagements paysagers.
- Un nouveau séquençage :

Séquence 1 :

Assurer une transition entre la campagne et la ZA, par une urbanisation graduelle de la plaine agricole.

Alternance de fronts construits et d'espaces servants plantés.

Séquence 2 :

Ordonnancement du bâti sur le pourtour du giratoire.

Densification du bâti.

Aménagement paysager valorisant et structurant.

Aménagement paysager du tissu déjà urbanisé.

Renforcement des alignements, et requalification des bordures de la voie.

Installation d'écrans végétaux.

Séquences 3 et 4 :

Urbanisation du vallon de la Bourette.

Installation d'un front bâti homogène dans la séquence vallon, tout en préservant les qualités paysagères de celui-ci. (PLANCHE 13 bis)

Aménagement de la zone collinaire.

Création d'un accès sécurisé à la colline de Pichabert et installation d'aménagement paysager.

- Homogénéiser les séquences le long de la RD13, afin d'en conserver ses caractéristiques typiques de « route de campagne » de part et d'autre du giratoire.

➔ **La recherche d'une composition urbaine (PLANCHE 13)**

- Rechercher une composition cohérente avec les implantations existantes :
Définition des alignements.
Définition des orientations principales des constructions futures en cohérence avec le parcellaire du cadastre existant.
- Reléguer les activités de stockage et de stationnement derrière le front bâti.
- Prévoir l'aménagement paysager des zones de stationnement (parkings plantés), d'autant plus radicalement que ceux-ci sont visibles des voiries principales.
- Planter des haies d'arbres afin de diminuer l'impact visuel des hangars et zones de stockages, et renforcer les alignements difficiles à établir le long de la voie.

➔ **L'installation d'un aménagement paysager structurant et valorisant (PLANCHE 13)**

- Valoriser les éléments en présence : alignements d'arbres, talus et murets de pierre.
- Planter des trames végétales afin de structurer l'ensemble de la ZA, le bâti venant s'inscrire dans cette maille verte.
- Dans la trame verte, distinguer les haies d'arbres de forme allongée (peuplier, cyprès) formant un écran visuel, des coulées de verdure entre le bâti, définissant les limites de mitoyenneté et accompagnant les espaces servants (parkings et stockages), de forme ronde, de hauteur plus réduite et au feuillage de couleur contrastée (fruitiers).
- Prendre en compte le patrimoine « couleur » du paysage, et y ajouter des tâches de couleurs vives et variables en fonction des saisons: plantes grimpantes à fleurs, feuillages de couleur, bouquets de genêts et de lauriers roses de lavande, arbres fleuris ...).
- Conserver en mémoire les caractéristiques paysagères rurales* du site: variations du végétal en fonction des saisons (feuille caduque, floraisons, hommage végétal au vignoble).

Nota :

Le vallon de la Bourette plus particulièrement occupe dans le réseau hydrologique, une place importante dans la mesure où, il draine les eaux pluviales des versants environnants jusqu'à l'Issole.

Une attention particulière sera donc apportée à la réalisation du réseau de drainage. Toutes dispositions seront prises pour préserver les eaux des pollutions - huiles de vidange, eaux usées et autres types d'infiltration en particulier, on s'assurera de l'étanchéité des sols recevant le stockage de produits.

3.1. Dispositions concernant la sécurité

- L'interdiction de nouveaux accès véhicules directs à la RN7
- L'installation d'un cheminement piétonnier de liaison entre le village et la ZA

3.2. Dispositions concernant la qualité urbanistique.

Le choix pour l'implantation des nouvelles entreprises répond aux critères suivants :

- Grouper les accès aux entreprises, et implanter un réseau viaire interne à la ZA afin de diminuer le nombre des croisements de circulation.
- Supprimer toute possibilité d'accès à partir de la RN7.
- Offrir un front de façade vis à vis des voiries principales, afin de conférer à la Z.A une identité urbaine.
- Composer avec les implantations existantes, pour déterminer les alignements et les orientations des nouveaux bâtiments.
- Prévoir des parkings paysagers au voisinage des voiries.
- Prévoir des plantations de haies, afin de diminuer l'impact visuel des hangars et des zones de stockages.

(PLANCHE 13)

3.3 Dispositions concernant la qualité architecturale

Typologie

Le choix des typologies privilégiera

Les volumes simples en référence aux typologies agricoles.

Pour les entrepôts de grande envergure, les typologies en U et en L sont préférables afin d'éviter de trop grandes masses

une homogénéité du bâti : système constructif, hauteur, couleur.

Hauteurs

Les hauteurs seront limitées afin de permettre d'apprécier, malgré le front bâti le paysage du deuxième plan (les reliefs des collines boisées) à partir des voiries principales. Elles peuvent varier en tenant compte de ce critère, mais n'excéderont pas 9,00 mètres au faîtage, enseigne comprise.

Dans le Vallon de la Bourette la hauteur maximale ne dépassera pas la côte NGF de 247,00 m. L'extension en zone AU r sera limitée à 7mètres.

Toitures

L'horizontalité est à privilégier, selon l'axe principal de vision depuis la voirie. Toutefois, des toitures en structure arquée et shed, peuvent être envisagées, à condition que les lignes de faîtage soient parallèles à la RN7.

Matières

Quel que soit le matériau utilisé, il sera mis en oeuvre de telle sorte à privilégier l'horizontalité. Cette recommandation est importante pour intégrer le bâti dans le paysage comme autant de strates d'un relief, et pour conférer à l'ensemble une dynamique dans le sens de la circulation voisine.

Les bardages métalliques sont envisageables à condition que leur mise en oeuvre respecte les préconisations précédentes. Les bardages bois pourront être retenus comme une alternative intéressante pour les bâtiments de stockage.

Les soubassements, seront différenciés de l'enveloppe des bâtiments en adoptant un aspect minéral. Leur hauteur ne dépassera pas 60cm.

Couleurs

Les couleurs recommandées pour les différents éléments décrits, feront appel aux nuances rencontrées dans le paysage environnant, soit :

- des nuances de vert, terre de sienne, et gris soutenu, pour les façades, finition mat dans tous les cas
- des teintes foncées de gris anthracite et de brun pour les huisseries et autres éléments d'accompagnement du bâti (support d'auvent, ...).

Clôtures

Les types de clôtures réglementaires suivant la situation de l'entreprise, sont les suivantes : (voir plan d'aménagement)

- la grille métallique au barreaudage vertical de section ronde ou carrée, de hauteur 120 cm et de couleur vert sombre ; elle reposera sur un socle pierreux ou similaire de 40 cm.
- le muret de pierre ou similaire, de hauteur 80 cm surmonté d'une grille identique à la précédente d'une hauteur de 80 cm et destinée à être végétalisée.
- Aux accès des entreprises, le mur de clôture atteindra les dimensions suivantes: 160 cm de haut et 160 cm de long,, afin de dessiner un carré ou l'enseigne sera installée, quel que soit le type de clôture.

Signalétique

Les recommandations concernant la signalétique sont les suivantes

- la taille des lettrages ne dépassera pas 0,80 m, les polices et la couleur étant libres car liées à l'image de marque de chaque entreprise.
- Le long des voiries la signalétique sera posée sur les murs de clôtures des entreprises (à l'aide d'un système de pattes afin que le panneau soit décollé du mur de pierre, d'une quinzaine de cm).
- le support d'écriture sera de couleur discrète.
- les supports seront placés au droit des entrées pour les enseignes individualisées, et aux angles bien visibles pour les indications de repérage.

3.4. Dispositions concernant la qualité paysagère (PLANCHES 13 et 14)

La trame végétale fournit les moyens d'implanter les lignes directrices de l'aménagement de la ZA et de gérer son insertion dans le paysage.

- ***Installation des limites de la ZA par la plantation de haies de type bocage :***
 - Création d'une frontière végétale entre 2 types d'espaces d'usages différents: l'espace agricole et la Z.A.
 - Constitution d'un écran visuel, annulant la perception de la Z.A en arrivant de Brignoles
 - Prolongement visuel de la ripisylve existante autour du ruisseau

⇒ *Charme méditerranéen, micocoulier de Provence, peuplier et peuplier blanc, cyprès en petite quantité, tilleuls. Des fruitiers tels que, le figuier, l'amandier, les pruniers et poiriers sauvages, noisetier et des lilas.*

- **Aménagement paysager des zones de stationnement :**

- Quelle que soit leur situation les parkings devront être plantés d'arbres et plus particulièrement ceux visibles, du fait de leur proximité avec les voiries primaire ou secondaire.

⇒ Les stationnements voiture seront équipés tous les 7,5m d'arbres de moyenne taille : des fruitiers. Les stationnements des camions seront plantés tous les 10m d'arbres de haute taille tels que, les robiniers, les pins d'Alep et les chênes verts plus particulièrement pour les aires de stationnements situées près des collines boisées, des micocouliers des tilleuls et des sophoras.

- **Installation de haies de clôture :**

- Affirmation du caractère de la voie dans la séquence déjà urbanisée.
- Production d'alignements de part et d'autre de la voie.
- Renforcement des limites aux fonctions diverses: écran visuel et coupe vent.

⇒ Peuplier et peuplier blancs, saule, cyprès en ponctuation et lauriers roses

- **Renforcement et aménagement de talus**

- Calibrage des talus existants avant le giratoire ; et à la montée Pichabert
- Conservation de l'état « semi naturel » :

⇒ Enherbement de type prairie sèche constituée de pennissetum et autres graminées, agrémenté suivant la situation : de bouquets de lauriers rose, de genêt et de myrte de tapis de fleurs des champs: coquelicot, lin de Narbone, de massif d'iris.

- **Plantation des bordures de la RN7**

Entre la RN7 et la voie de désenclavement des entreprises Brisac et Jupiter la bordure nouvellement réalisée recevra des arbustes

⇒ Lauriers roses, aux couleurs mélangées à majorité blanche.

- **Installation de sujets isolés**

Plantation d'essences choisies pour leur esthétique, à des points stratégiques de la mise en scène de l'aménagement paysager :

- Les arbres portes, situés à la limite de la Z.A, marquent l'entrée de ville sous forme d'une porte végétale.

⇒ Platanes ou érables de Montpellier

- Les bouquets de 3 sujets de part et d'autre du giratoire au bas des talus.

⇒ *Eucalyptus dairympleana*, résistants au gel, taille imposante et croissance rapide

- Les arbres fleuris, (parcelle surélevée, juste après le giratoire route de Cabasse et devant chacune des 3 entreprises, cheminée Brisach, Cordon et restaurant Jupiter).

⇒ *Mimosa 4 saisons*, *albizia*, *paulownia*, arbre de judée.

-Les arbres de ponctuation le long de la RD 13 *Chênes verts tous les 40 à 50 m.*

- **Plantation du giratoire en vignoble sur butte**

- **Conservation et protection de l'aire de repos de la RN7**
 - Conservation de l'allée de platanes.
 - Restauration des rampes existantes pour accéder au terrain agricole ainsi que du mur de soutènement du talus constitué de pierres de grande taille.
 - Aménagement du cheminement piétonnier reliant le village à la Z.A.en pied de talus.

- **Conservation des franges boisées et des arbres existants**
 - sur la colline de Pichabert et le versant des 4 Souques

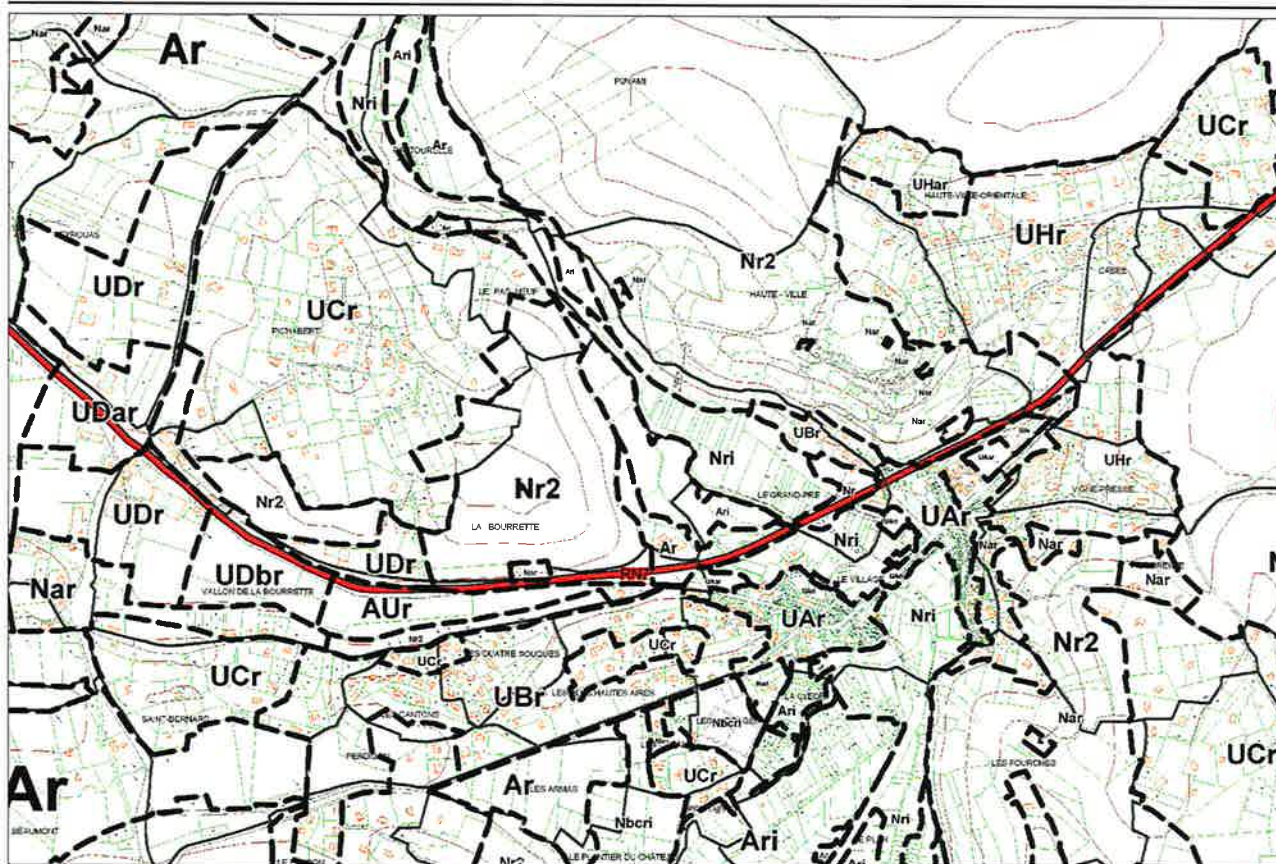
- **Plantation du vallon face à l'aire de repos : La faille**
 - Protection de la qualité du paysage
 - Délimitation d'une clairière ouverte entre l'aire de repos et la colline boisée.

⇒ *Erable, chênes rouges ou châtaigniers*

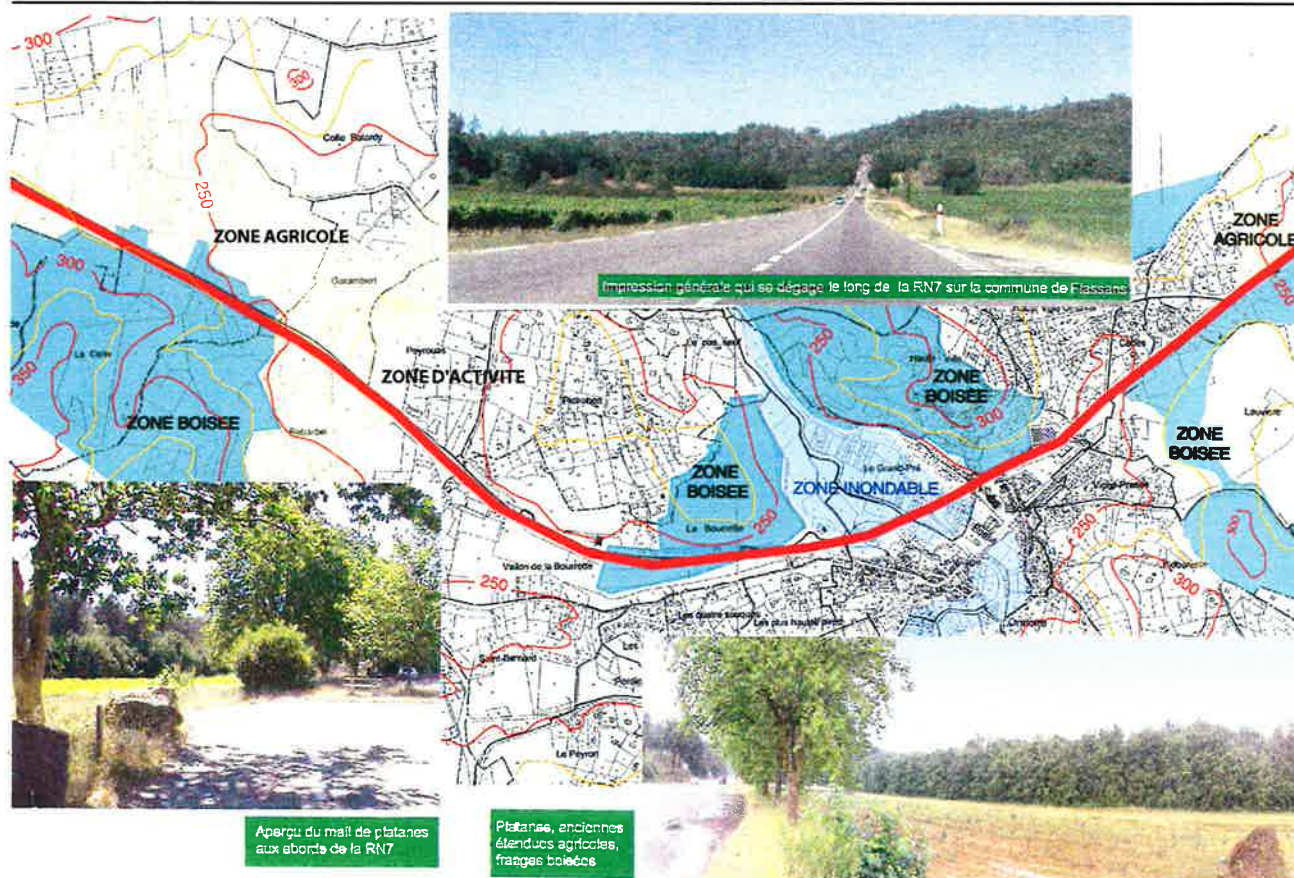
(PLANCHES 14 et 15)

LISTE DES PLANCHES

PLANCHE 1	LES ZONES CONCERNEES – EXTRAIT DU PLU LA RN7 ET SON ENVIRONNEMENT NATUREL ET AGRICOLE
PLANCHE 2	OCCUPATION DU SOL ET TISSU URBAIN
PLANCHE 3	LE VILLAGE ET LES TERRAINS VOISINS DE LA COOPERATIVE
PLANCHE 4	PERCEPTIONS DE LA RN7 ET DE LA ZA DEPUIS LES ZONES D'HABITAT
PLANCHE 5	SECURITE ROUTIERE CARREFOURS DIFFICILES PASSAGES SECURISES
PLANCHE 6	LA ZA DANS LE PAYSAGE LE LONG DE LA RN7
PLANCHE 7	IDENTITE DES PAYSAGES LES SEQUENCES LE LONG DE LA RN7 LES PREMIERES PERCEPTIONS DU SITE DE LA ZA
PLANCHE 8	BILAN
PLANCHE 9	DISPOSITIONS GENERALES PROPOSITIONS SECURITE ET CONTEXTE URBAIN
PLANCHE 10	PROPOSITIONS CONCERNANT LES NUISANCES PRESCRIPTIONS PAYSAGERES GENERALES
PLANCHE 11	DISPOSITIONS PARTICULIERES PROJET D'AMENAGEMENT DANS LE VILLAGE CREATION DU CHEMIN PIETONNIER
PLANCHE 12	PROJET D'AMENAGEMENT DE LA ZA
PLANCHE 13	PLANS D'AMENAGEMENT DE LA ZA
PLANCHE 13 BIS	EXTENSION DE LA ZA
PLANCHE 14	PROJET D'AMENAGEMENT PAYSAGER DE LA ZA
PLANCHE 15	PALETTE VEGETALE

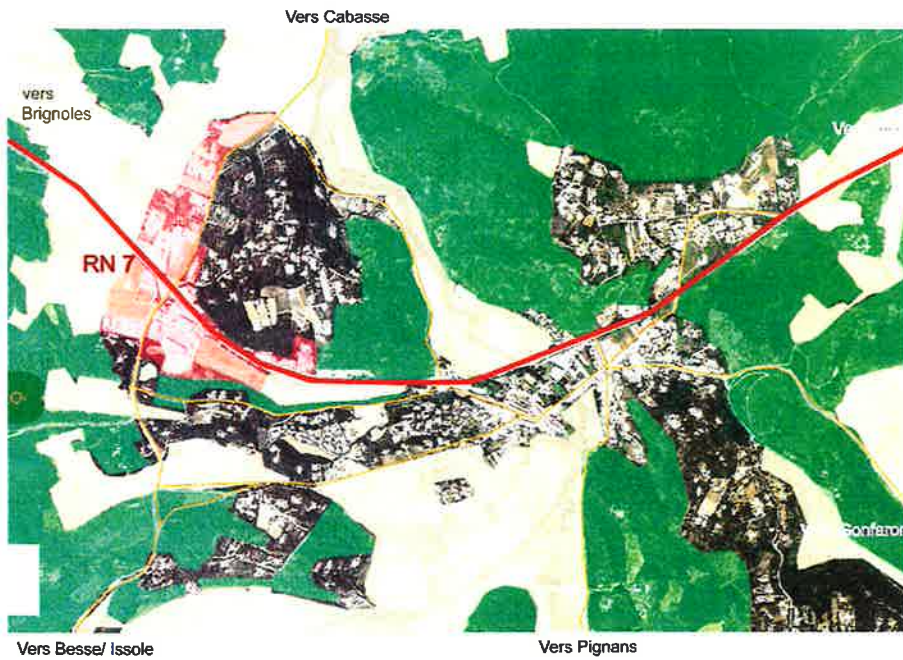


LA RN7 ET SON ENVIRONNEMENT NATUREL ET AGRICOLE

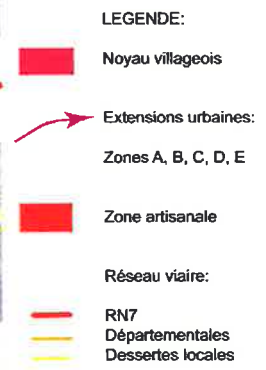
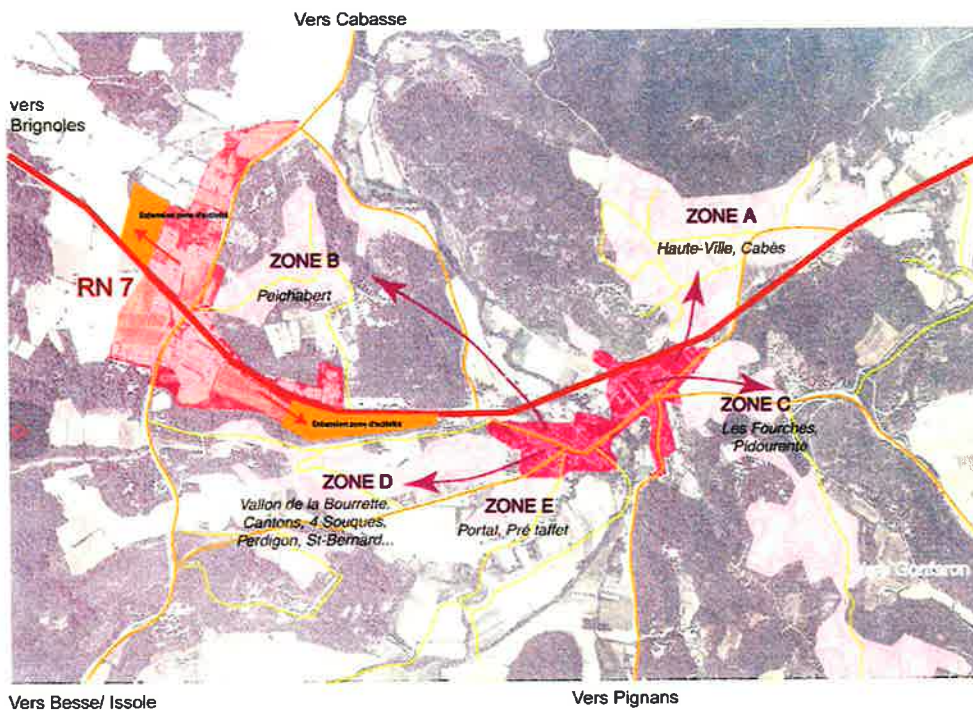


OCCUPATION DU SOL

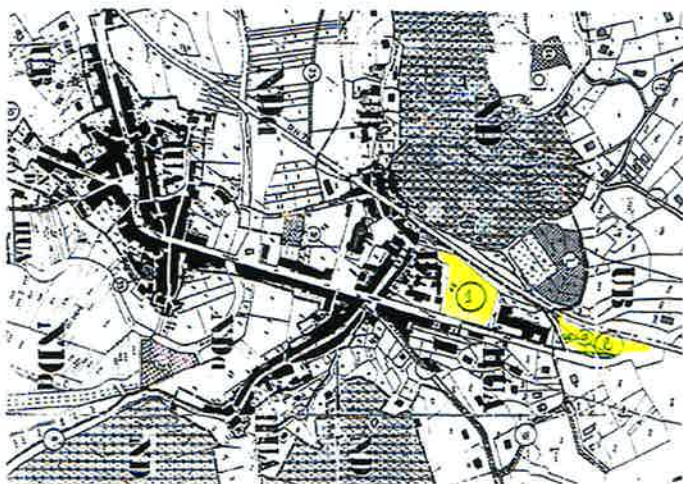
26



TISSU URBAIN



Situation

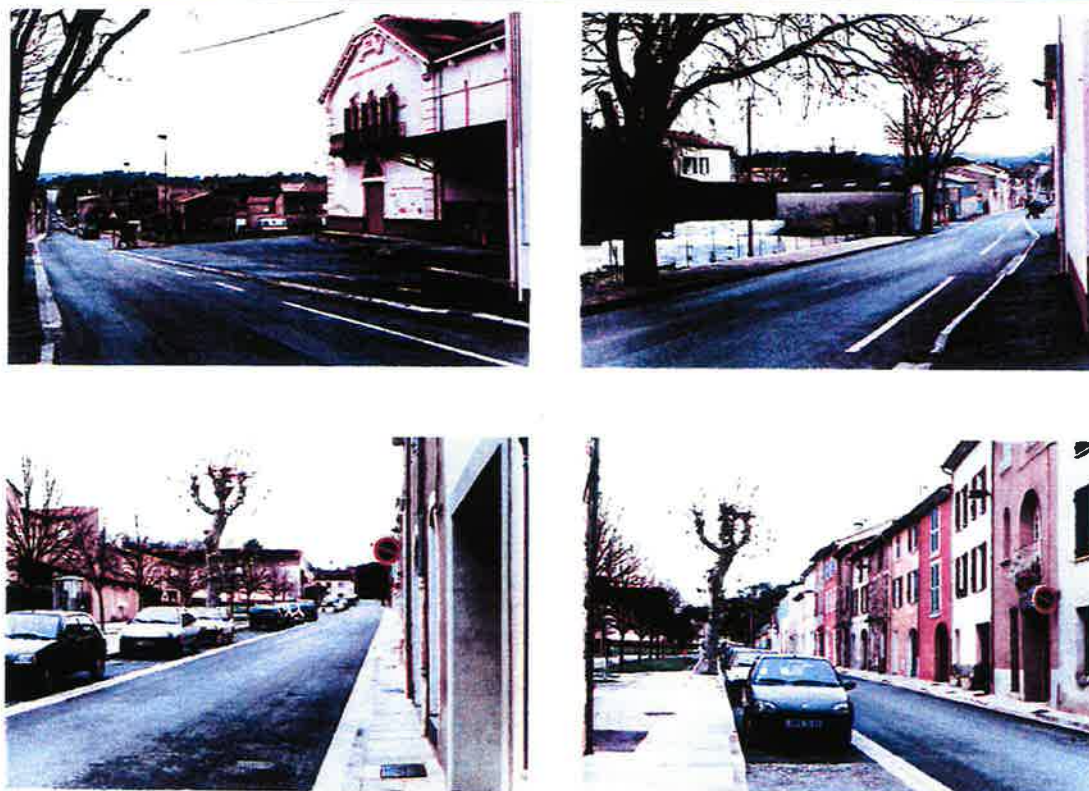


Les 2 terrains d'étude occupent une situation particulière dans la structure de Flassans. En effet, ils sont en zone IIUA, réservée par le POS à l'extension du village. Ils se situent :

- sur l'avenue du Général de Gaulle, prolongement de la rue principale du village originel de Flassans, où l'on trouve les principaux équipements,
- le long et en contrebas de la RN7, situation qui nécessite des précautions particulières,
- de plus ils se retrouvent à l'extrémité du village d'aujourd'hui, suite à la progression de l'urbanisation.

L'extrémité du village, en forme de pointe triangulaire, est la conséquence de la déviation de la RN7, qui, auparavant, traversait le village.

L'avenue du Général de Gaulle



L'avenue du Général de Gaulle présente la particularité d'offrir de part et d'autre, des constructions et des alignements de types différents marquant des époques successives d'urbanisation.



Photo n° 5
Echappée visuelle sur la RN7 depuis les habitations de la zone D



Photo n°6
Perception de la RN7 et de quelques bâtiments de la ZA avec en arrière plan la colline de Peichabert, en avant de la frange boisée



Photo n°7
Echappée visuelle sur la RN7 (direction Brignoles) depuis les habitations de la colline de Peichabert

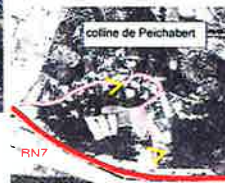


Photo n°8
Aperçu de la casse depuis le bas de la colline de Peichabert



Photo n°9
Echappée visuelle sur la RN7 depuis les habitations de Pidourente

Depuis la Haute Ville Orientale



Photos n°10 et 11:
Perception de la RN7



Depuis le village



Photo n°1: Passage de la RN7 au niveau de la partie supérieure du hameau oriental



Photo n°2: Mur pignon du hameau oriental (partie haute) donnant sur la RN7



Photos n°3 et 4: Habitations du village au contact de la RN7



Photo n°12
Intersection entre l'ancienne RN
et la RN7 actuelle



Photo n°13
Carrefour RN7 - village - RD39

Photo n°14
Carrefour village - RN7

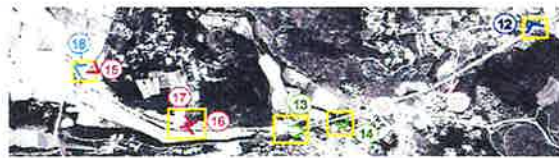


Photo n°15



Photo n°16
Sortie de la zone Pinchabert sur la RN7 en



Photo n°17
Accès aux entreprises et habitations de

PASSAGES SECURISES AU CONTACT DE LA RN7



Photo n°18
Giratoire à l'intersection de la
RD13 avec la RN7



Photo n°19
Passage sous la RN7 reliant les
hameaux du village au hameau
oriental Nord



Photo n°20
Passage sous la RN7 pour
rejoindre les habitations de la
Haute-Ville

LA ZONE ARTISANALE DANS LE PAYSAGE LE LONG DE LA RN7



Photo n°21
Panorama sur la zone artisanale en provenance de Brignoles



Photo n°22
Perception de la zone artisanale après le giratoire (intersection RN7/RD13)



Photo n°23
La ZA, côté Sud, en provenance du



Photo n°24
La ZA côté Nord en provenance du Village



Photo n°25
La ZA côté Nord en provenance du village



Photo n°26
La ZA, côté Nord, en arrivant sur le giratoire (intersection avec RD13)

IDENTITE DES PAYSAGES : LES SEQUENCES LE LONG DE LA RN7, ATOUTS ET CONTRAINTES

Séquence 1 L'entrée de ville

Le début de la ZA



ATOUTS

- Présence des talus isolants la ZA de la RN
- Présence de quelques sujets isolés



Séquence 2/ La séquence la plus urbanisée

Les perceptions autour du giratoire



Séquence 3/ le vallon de la Bourette



L'aire de repos



Détail du talus

CONTRAINTES

- Impact visuel des bâtiments existants
- Qualité architecturale absente
- manque de végétalisation des zones de stationnements et stockage
- Manque de structuration des espaces
- Absence d'arbres d'alignements



la montée vers pichabert

ATOUTS

- Grande qualité de l'espace et des végétaux
- Identité caractéristique des entrées de village
- Espace à conserver
- Situation des terrains surélevés par rapport au niveau de la route: la vision en est diminuée
- Présence de beau sujet isolé : le cyprès
- Frange boisée en arrière plan

CONTRAINTES

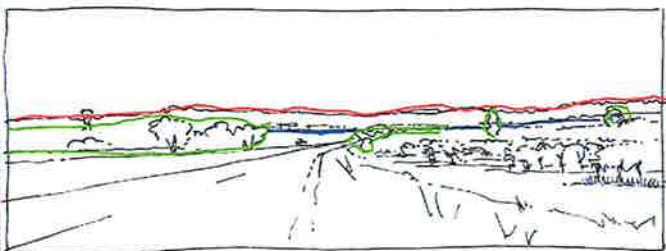
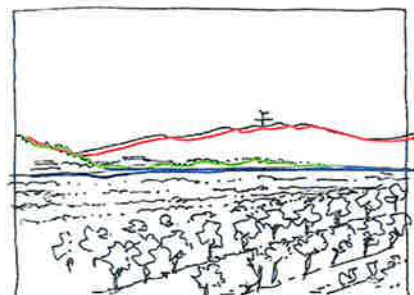
- Les platanes étant plantés sur la pente du talus : leur conservation nécessite celle du talus et des niveaux de terrains actuels
- Croisement dangereux
- Stockage de matériaux divers de récupération

IDENTITE DES PAYSAGES : LES PREMIERES PERCEPTIONS DU SITE DE LA ZA



Depuis Cabasse le long de la RD13

- Plaine agricole semi-ouverte et ceinturée de collines boisées
- Relief doux qui bloque une vision sur l'actuelle ZA
- Ouverture de l'espace à conserver
- Perception qui évoluera le plus dans le temps, la plaine restant à aménager



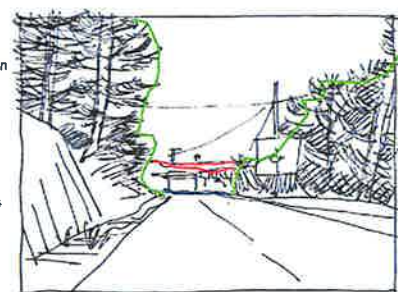
Depuis Brignoles le long de la RN7

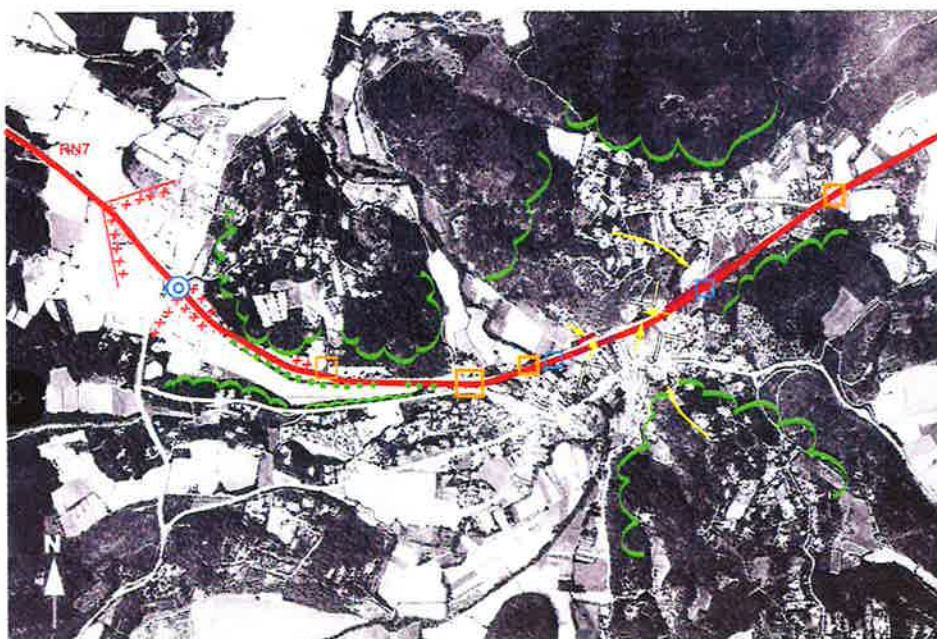
- Plaine agricole ouverte
- Ligne d'horizon dessinée par les massifs boisés et limitant l'arrière plan
- Présence de végétal, ripisylve, arbres isolés, diminuant l'impact visuel de la ZA existante



Depuis Besse / Issole

- Le site occupe le fond d'une perspective étroite induite par les massifs boisés de part et d'autre de la RD13.
- L'ouverture de l'espace se perçoit à la sortie de la forêt
- La ligne des reliefs d'arrière plan est discrète





LEGENDE:

Intersections avec la RN7:

- 1: Giratoire RN7-RD13
- 2: Croisements indirects sous la RN 7
- 3: Croisement dangereux à traiter

voies secondaires sécurisées

Nuisances / RN7:

- 1: Zones de gêne due au balayage des phares
- 2: Nuisances sonores (Cf. PL. 13)

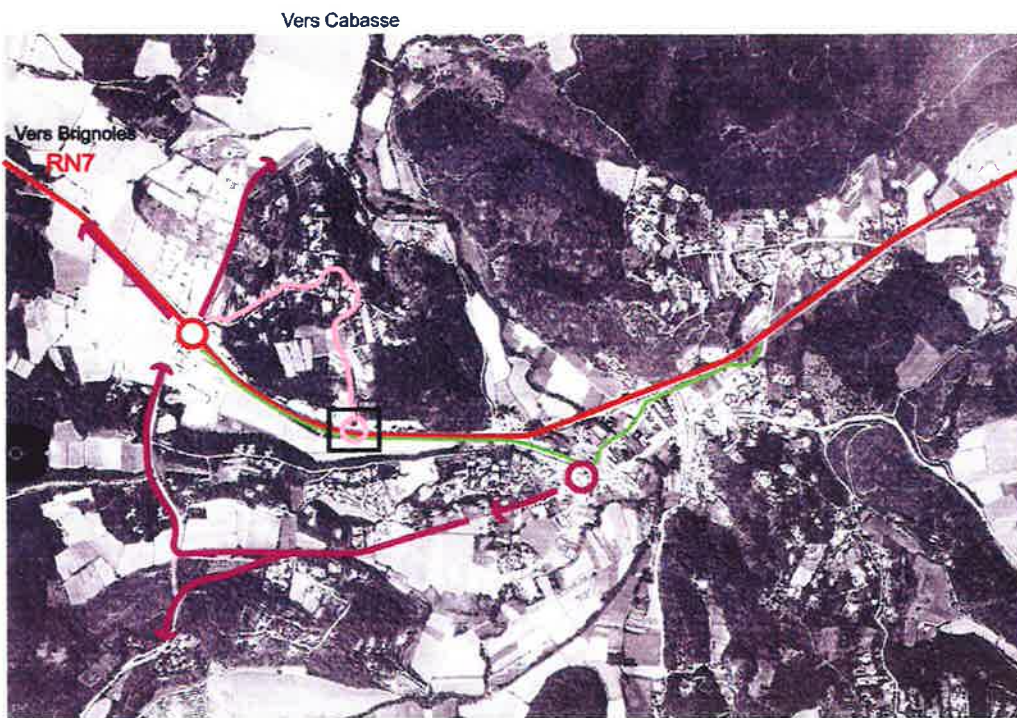
Paysage aux abords de la RN7:

- 1: Perception de la RN7 par les zones d'habitat
- 2: Ouvertures visuelles sur le bâti
- 3: Points noirs
- 4: Perceptions négatives

Végétation remarquable:

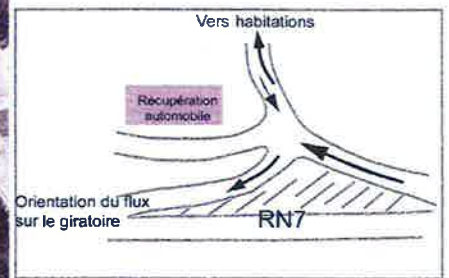
- 1: mail de platanes
- 2: collines boisées

1. PROPOSITIONS SECURITE ET CONTEXTE URBAIN

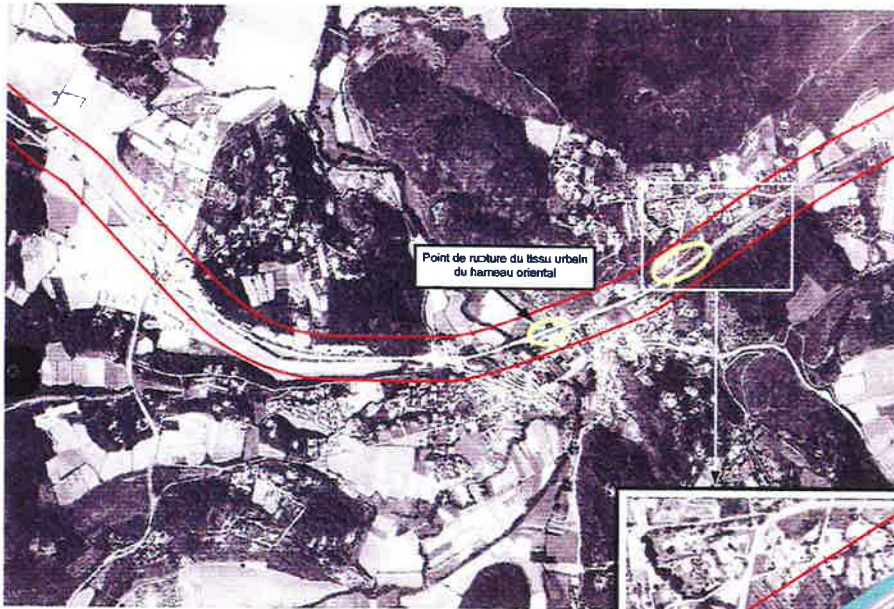


LEGENDE

-  Localisation d'une signalétique préférentielle
-  Orientation du flux en direction de: Brignoles, Aix-en-Provence, Cabasse, Besse et la ZA
-  Aménagement d'un carrefour sur une des entrées de Peichabert (Cf. emplacement réservé n°19) voir schéma ci-dessous



 Cheminement piétonnier



LEGENDE:

Nuisances sonores:

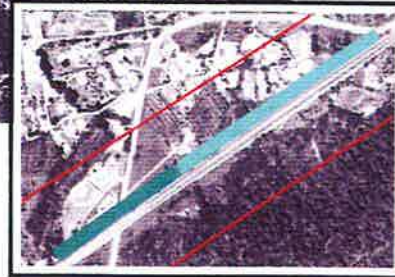
Bande de 100 mètres, de part et d'autre de la RN7, délimitant les zones affectées par le bruit qui doivent faire l'objet d'isolement acoustique

Nuisances liées au balayage des phares:

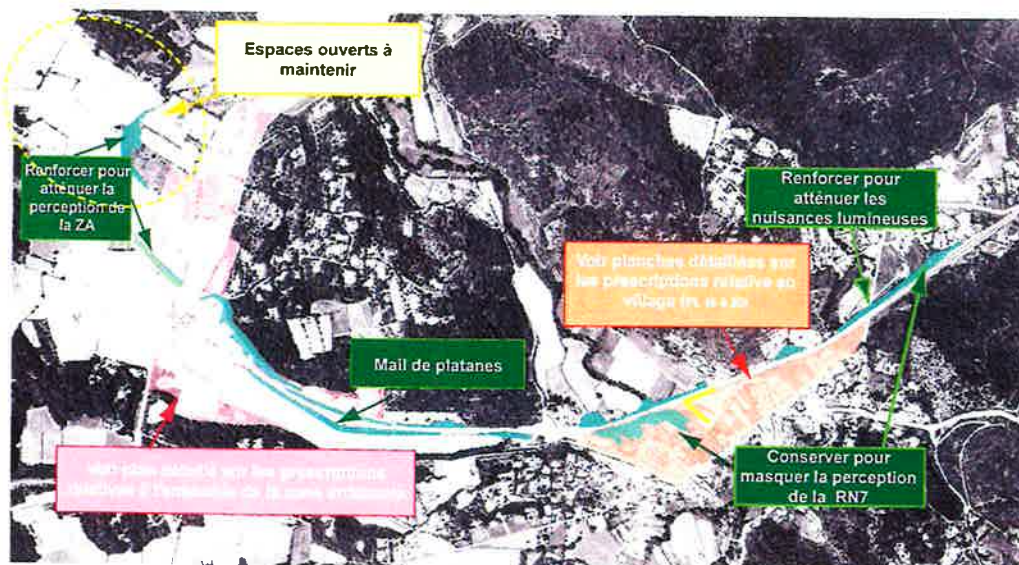
Point de gêne

Talus à planter

Talus planté à conserver



3. PRESCRIPTIONS PAYSAGERES



LEGENDE:

Espaces végétalisés ou arborés à conserver / protéger / renforcer aux abords de la RN7

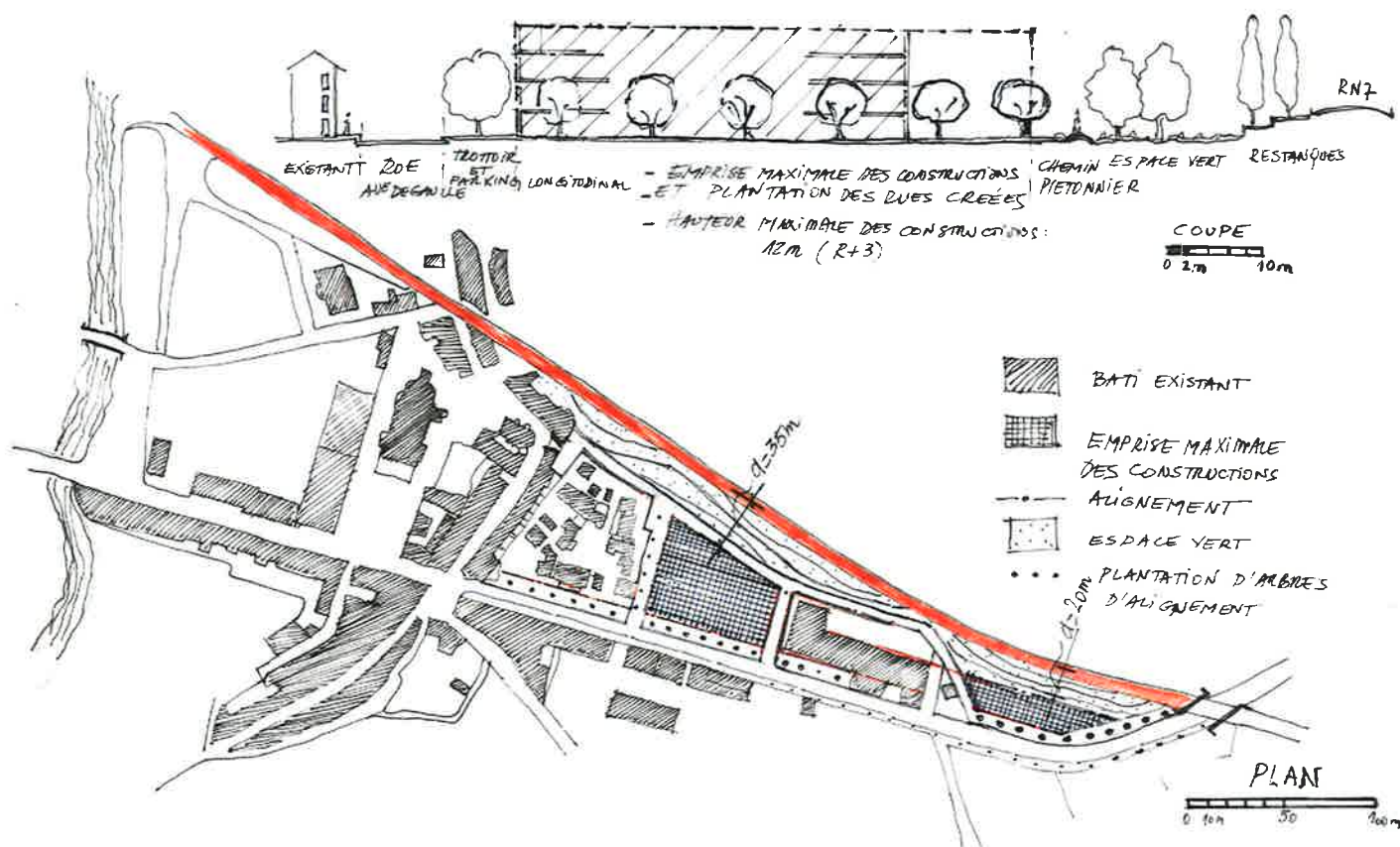
Maintien des ouvertures sur le village

le village

la zone artisanale

1. PROJET D'AMENAGEMENT DANS LE VILLAGE

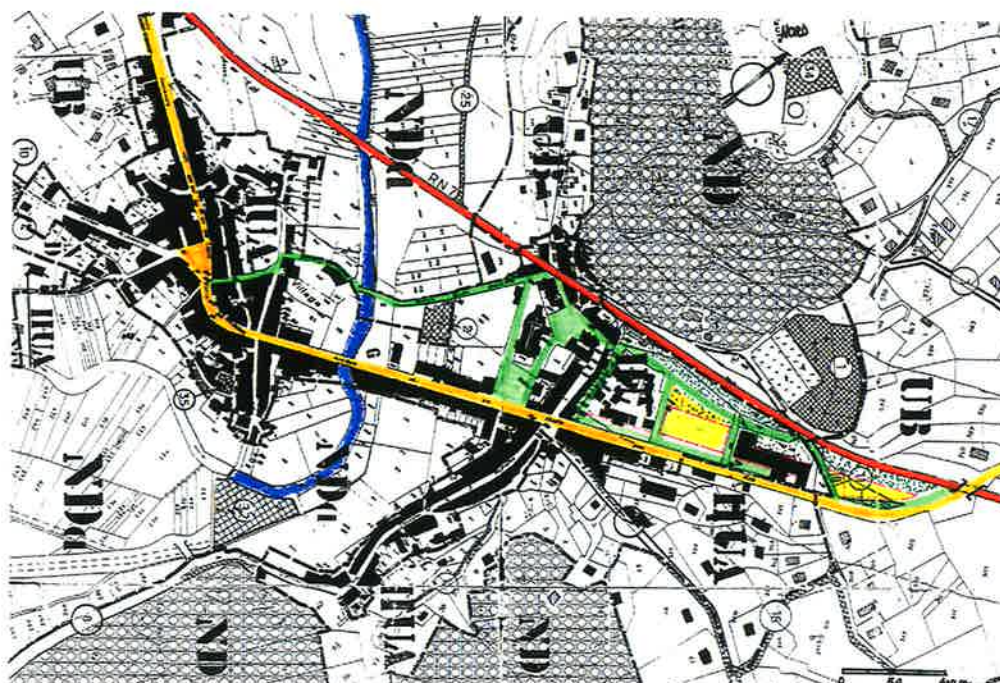
Emprise maximale des constructions sur les terrains voisins de la coopérative



2. CREATION DU CHEMIN PIETONNIER

Le talus existant sera arboré dans l'optique de créer un écran dense ; deux ou plusieurs restanques pourront être aménagées afin d'obtenir un maximum d'épaisseur de végétation, et de transformer le talus actuel en jardins étagés

La frange résiduelle jusqu'aux constructions sera traitée sous forme d'un chemin piétonnier accompagné d'un espace vert. Cet aménagement proposera un parcours de verdure reliant cette extrémité du village au centre ancien en enjambant l'Issole. Il raccordera du même fait, les différents espaces plantés existants ainsi que les équipements : église, collège, mairie, ...



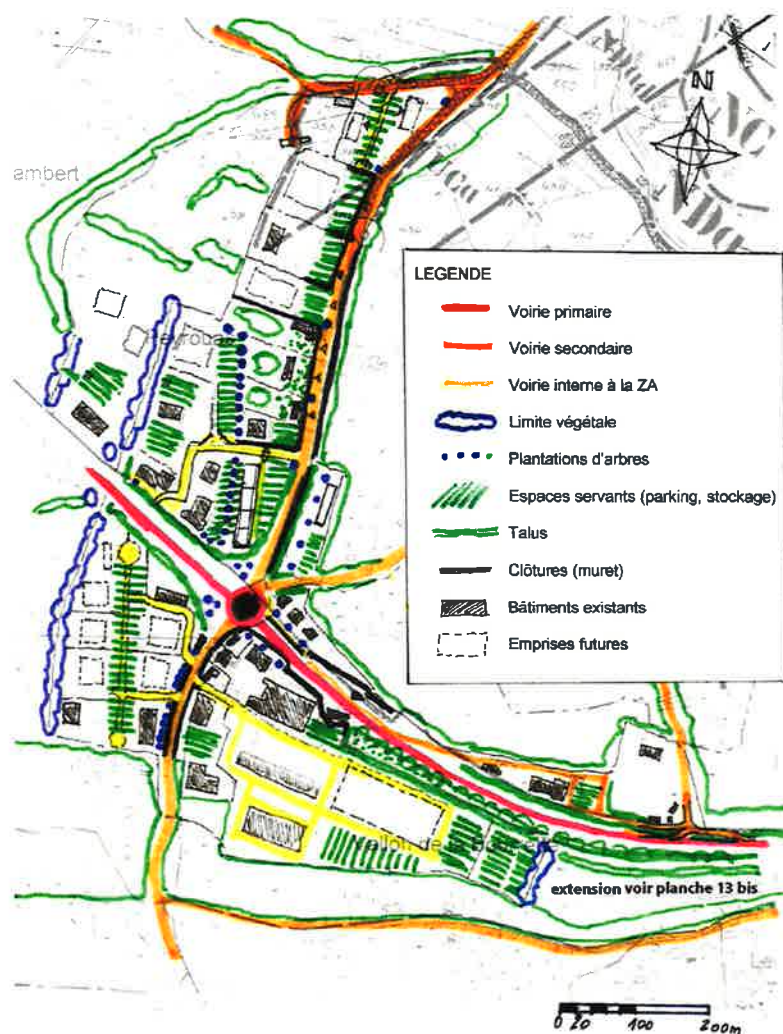


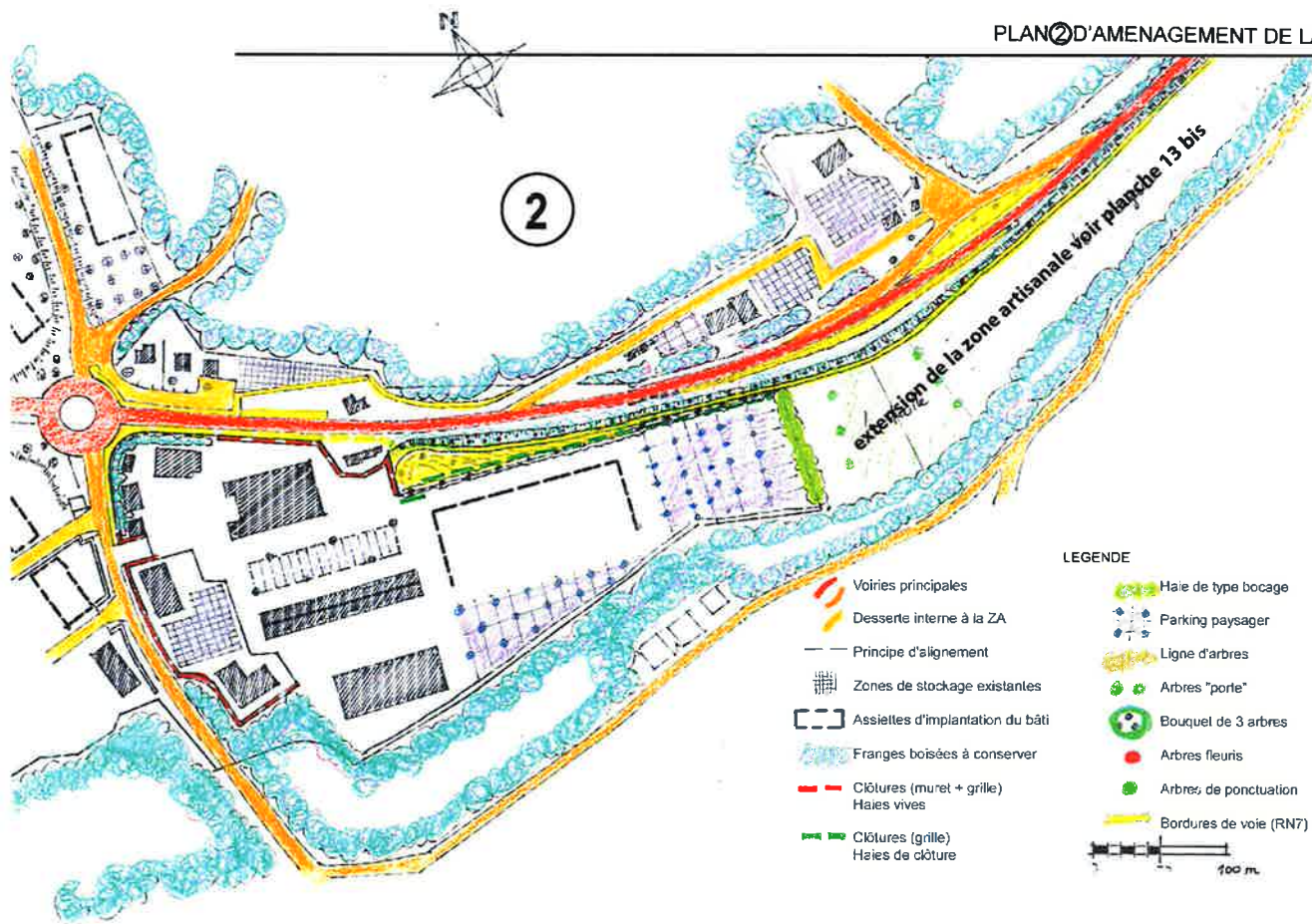
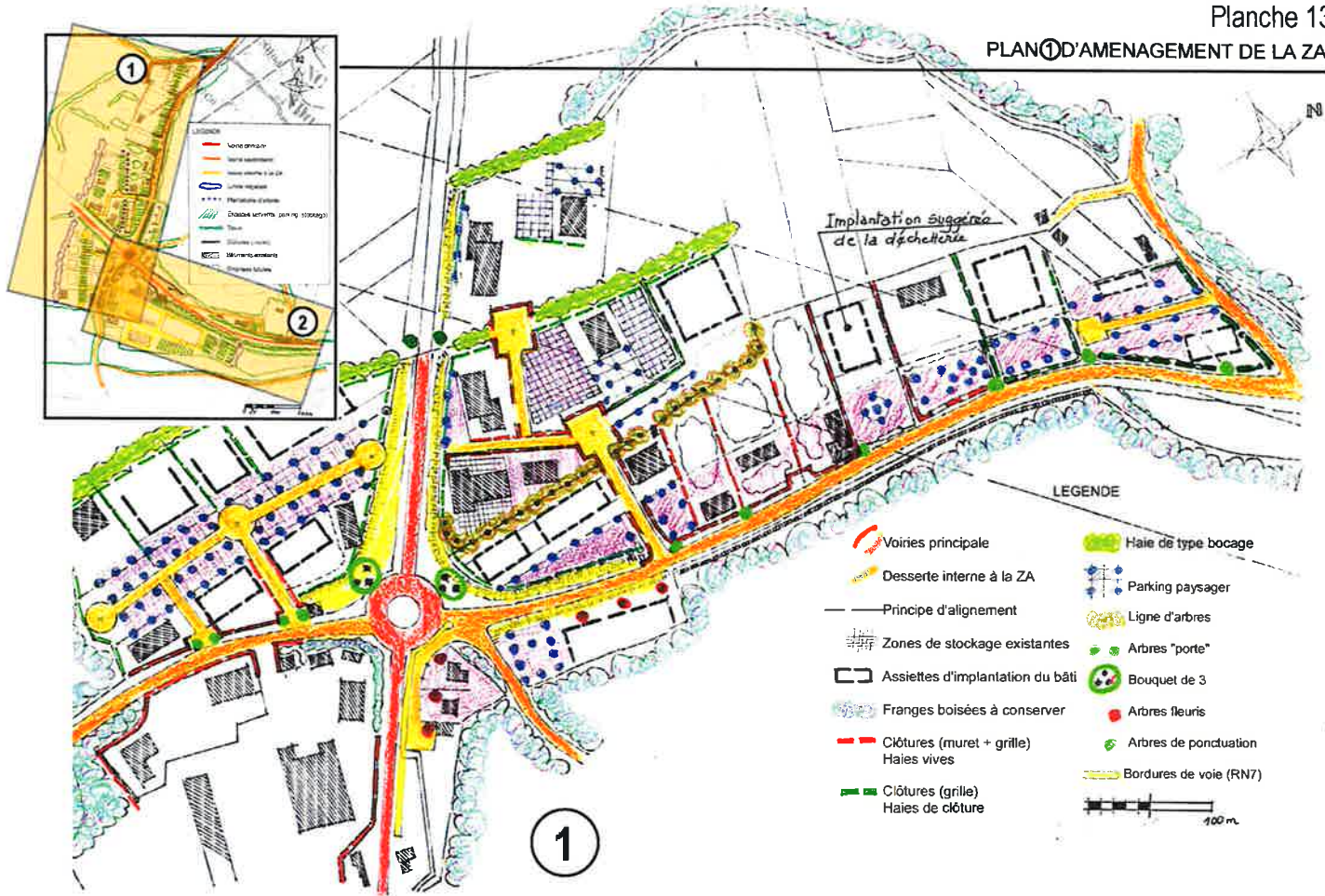
LES SEQUENCES DIFFERENCIEES DU PROJET D'AMENAGEMENT

- 1: Entrée de ville,
Séquence transitoire Ville/ Campagne
- 2: Front urbain existant le long de la RN 7
- 3: Front urbain en retrait de la RN 7,
Bordure végétale le long de cette séquence
- 4: Séquence surélevée ou en contrebas (au sud) par rapport à la RN7
- 5: Séquence le long de la RD 13

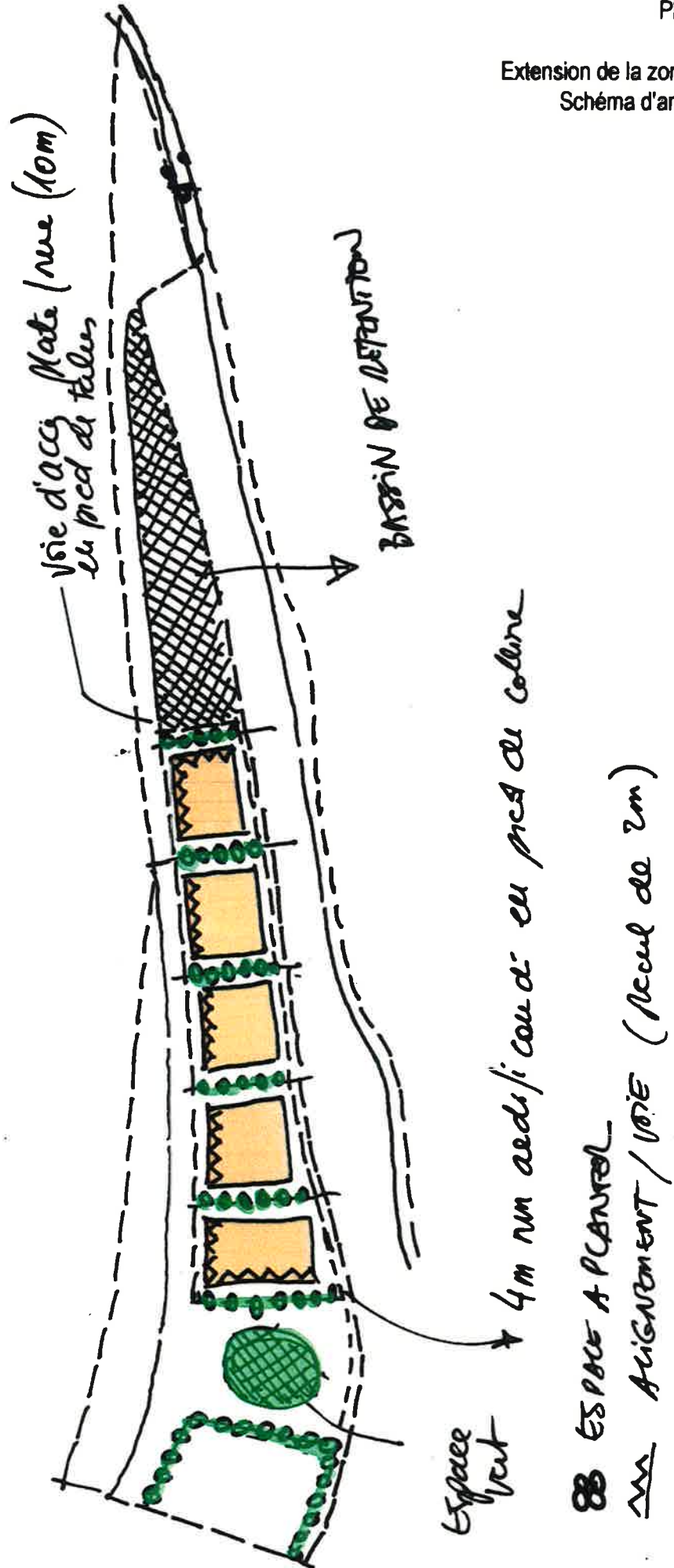
LE CONCEPT D'AMENAGEMENT DE LA ZONE ARTISANALE

PLANCHE 12



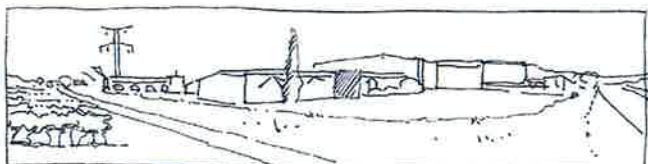


Extension de la zone Artisanale
Schéma d'aménagement



PROJET D'AMENAGEMENT PAYSAGER DE LA ZONE ARTISANALE LE LONG DE LA RN7

ETAT EXISTANT:



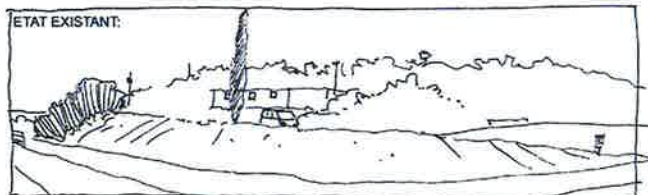
PROJET:



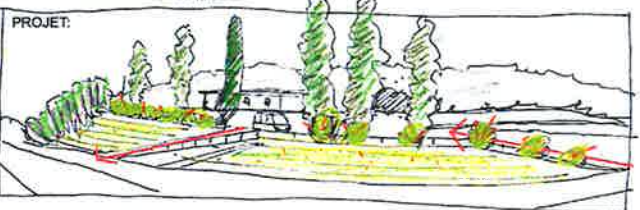
OBJECTIFS: Diminuer l'impact visuel des bâtiments existants et des zones de stockages
Conserver l'identité agricole du site
Annoncer les changements d'usages des terrains (du rural vers le péri-urbain)

Plantation: de la haie type bocage
des 2 grands sujets "porte végétale"
Création du parking paysager configu à la voirie
Mise en valeur du talus

ETAT EXISTANT:



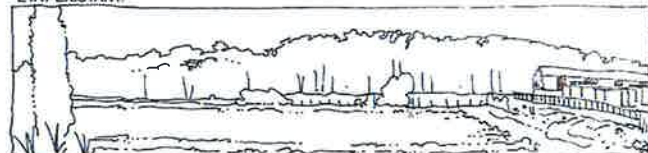
PROJET:



Solutionner le problème d'accès dangereux entre la N7 et la montée Pichabert
Mettre en valeur le talus et les végétaux

Création d'une voie supplémentaire de liaison (ER 19)
Plantation d'un alignement de cyprès doublés de lauriers roses

ETAT EXISTANT:



Conserver le talus et l'allée de platanes existantes ainsi que les cyprès
Insérer les nouveaux bâtiments dans une meilleure continuité >
Créer un alignement, une orientation et une implantation homogène
par rapport aux bâtiments actuels
Conserver la visibilité sur la ligne de crête de la colline

Mise en place d'un chemin piétonnier entre le talus existant et celui à créer
Végétalisation des clôtures
Création d'une butte plantée sur la fin du chemin piétonnier

PROJET D'AMENAGEMENT PAYSAGER DE LA ZONE ARTISANALE AUTOUR DU GIRATOIRE



OBJECTIFS:

Utiliser le végétal comme élément urbain pour structurer la voie

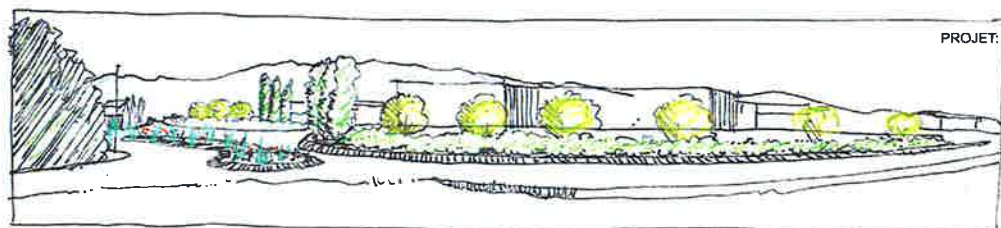
Renforcer les écrans visuels en prolongeant les éléments existants (haies & murets de clôtures)

Mise en valeur du talus par la plantation d'une haie mixte
Prolongement des structures végétales existantes pour réaliser des alignements
Plantation de nouvelles essences afin de différencier le site du giratoire dans le paysage général
Végétalisation du giratoire avec de la vigne



OBJECTIFS:

Atténuer l'impact visuel des bâtiments et des zones de stockage existants
Installation d'un élément de liaison végétal fort parcourant l'ensemble de la ZA jusqu'au giratoire
Maintenir un espace ouvert sur le paysage environnant
Utiliser et retravailler le relief en pente douce existant



PROJET:

Prolongation et renforcement du talus existant
Installation d'une grille de clôture de hauteur constante végétalisée (haies de clôture)
Installation de parkings paysagers en bordure de voie
Installation d'une ligne traversante d'arbres, et d'un bouquet d'essences particulières, en symétrie avec l'autre rive du giratoire
Plantation d'arbustes à l'entrée de la voie de désenclavement

PALETTE VEGETALE : LES GRANDS SUJETS



1- Amandier commun/
Prunus dulcis



2- Arbre de Judée/
Cercis siliquastrum



3- Charme méditerranéen/
Carpinus oxycarpa



4- Chêne vert/
Quercus ilex



5- Cyprès de Provence/
Cupressus sempervirens



6- Erable de Montpellier/
Acer monspessulanum



7- Faux-Poirier/
Schinus molle



8- Figueur commun/
Ficus carica



9- Micocoulier de Provence/
Celtis occidentalis



10- Mûrier blanc/
Morus alba



11- Olivier commun/
Olea europea



12- Peuplier blanc/
Populus alba



13- Peuplier d'Italie/
Populus nigra 'italica'

Les arbres fruitiers



14- Poirier/
Pyrus communis



15- Prunier/
Prunus cerasifera



16- Robinier Faux-Acacia/
Robinia pseudoacacia



17- Saule gris/ Saule argenté/
Salix cinerea et repens



18- Tilleul commun/
Tilia tomentosa

PALETTE VEGETALE : LES ARBUSTES, LES PLANTES GRIMPANTES, LES VIVACES, ETC.....



1- Chèvrefeuille/
Lonicera implexa



2- Coquelicot/
Papaver rhoeas



3- Eglantier de Pouzin/
Rosa pouzinii



4- Genêt d'Espagne/
Spartium junceum



5- Glycine/
Wisteria sinensis



6- Grenadier/
Punica granatum



7- Iris/
Iris fulvenscens & unguicularis



8- Jasmin officinal/
Jasminum officinale



9- Laurier rose/
Nerium oleander



10- Laurier tin/
Viburnum tinus



11- Lin de Narbonne/
Linum narbonense



12- Myrte/
Myrtus communis



13- Pittosporé/
Pittosporum tobira



14- Rose trémière/
Lavatera arborea