

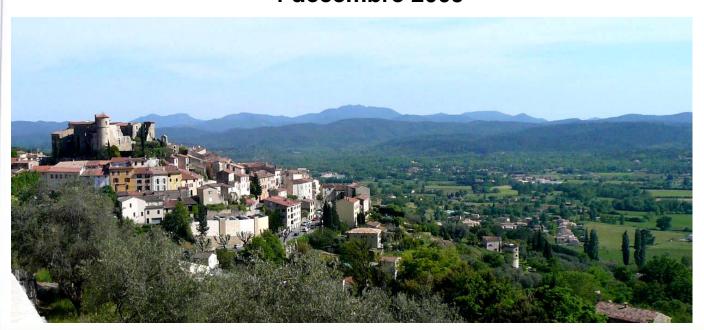
Département du Var

Commune de Callian

Élaboration du Plan Local d'Urbanisme

Réunion publique de concertation

4 décembre 2009





CADRE GENERAL



Remplacement du POS par le PLU

Mise en place d'un nouveau document d'urbanisme : le PLU

Commune de Callian

→ Plan d'Occupation des Sols (POS) approuvé le 19/12/2001.

Remplacement du POS par le Plan Local d'Urbanisme (PLU), nouveau document de référence en matière d'urbanisme et de développement durable

- → PLU = un outil de planification stratégique répondant aux 3 nouveaux piliers de l'urbanisme :
 - Assurer un équilibre entre renouvellement, développement urbain et préservation des espaces
 - · Promouvoir la mixité urbaine et sociale
 - · Gérer l'espace de façon économe et équilibrée





Description de la démarche du PLU

- Un projet qui ...
 - ... définit les priorités de la commune pour l'aménagement de son territoire
 - met en cohérence les différents objectifs (habitat, déplacements, équipements, l'emploi, développement économique, l'environnement, etc.)
- Un zonage qui...
 - ... détermine un règlement sur chaque zone de la commune
 - ... correspond à une traduction du projet de ville.
- Une démarche de projet en 3 temps

Phase 1
Le diagnostic :
une
photographie
dynamique du
territoire

Phase 2

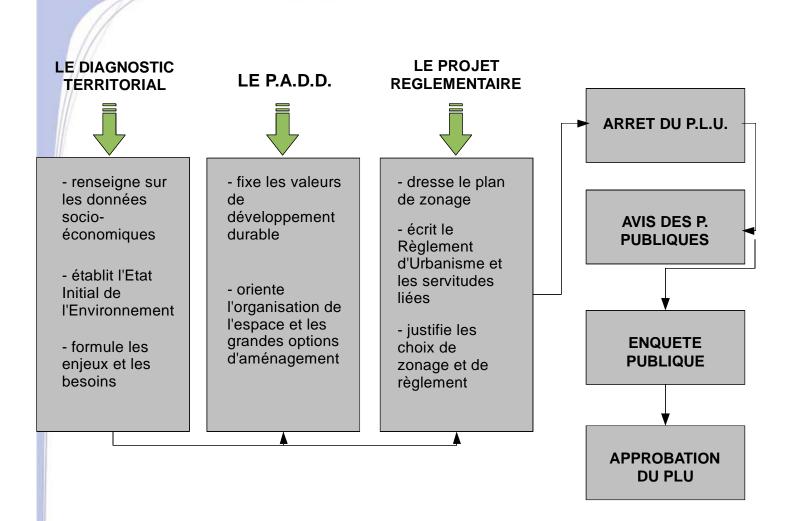
*La rédaction du PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable)

*La définition de secteurs d'enjeux Phase 3
La traduction
réglementaire et
l'élaboration du
projet de PLU





Les grandes étapes du PLU



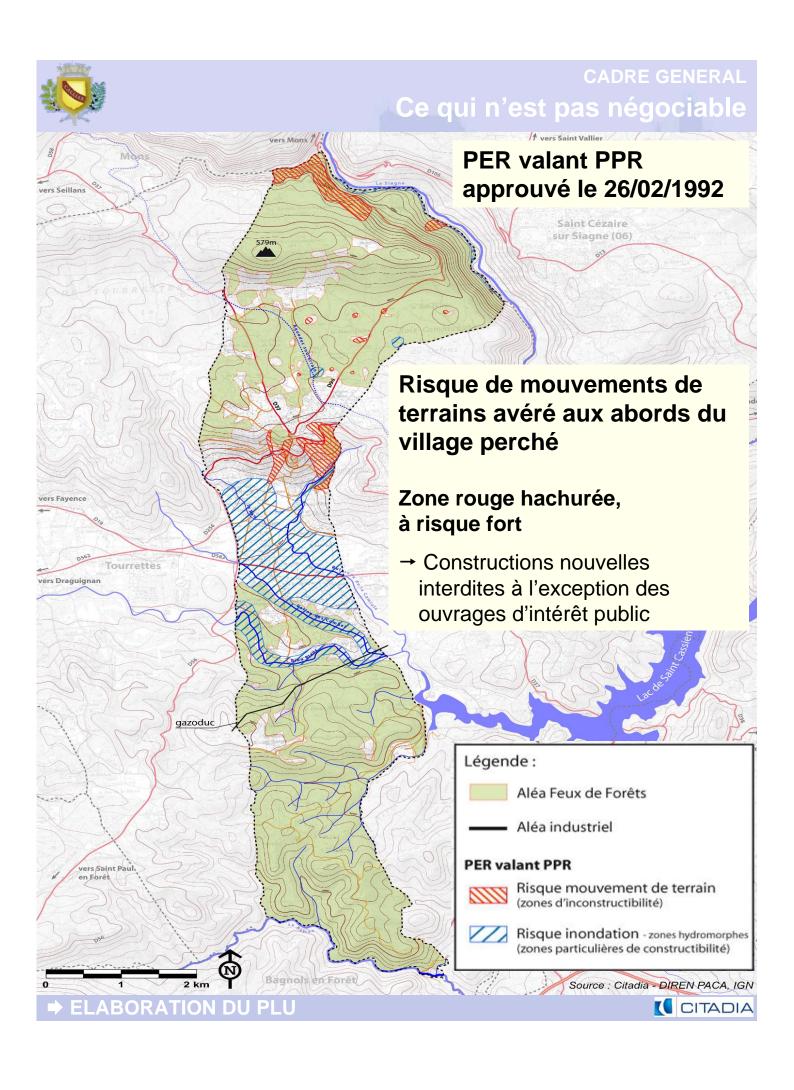
En filigrane : la concertation ...

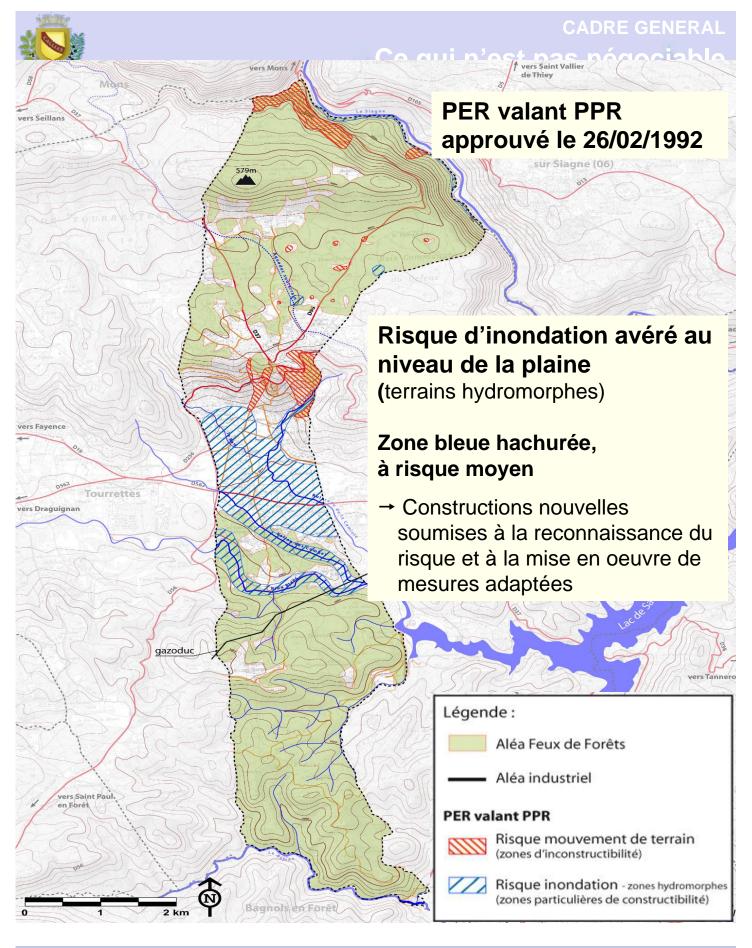
- →Réunion publique
- → Exposition en mairie

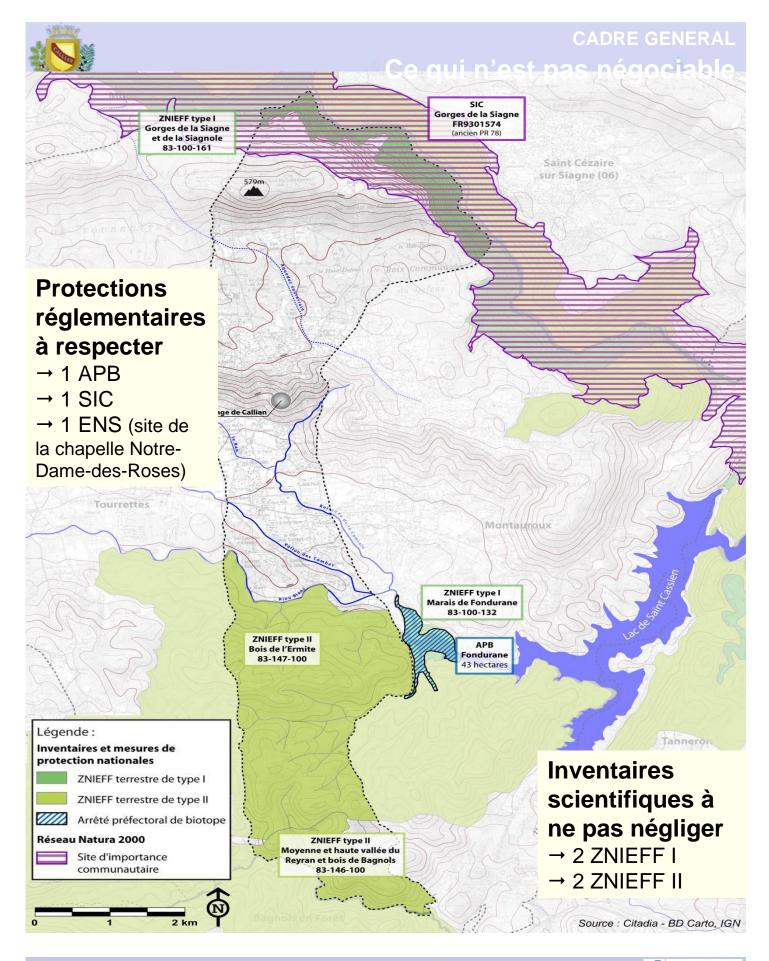


LE PLU, une démarche encadrée

- Le PLU s'inscrit dans un contexte réglementaire plus large et doit prendre en compte l'ensemble des documents sectoriels actés ou en cours d'élaboration, avec notamment :
- Le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Fayence en cours d'élaboration
- Les plans de prévention des risques
- Les protections réglementaires environnementales (Natura 2000)
- Les servitudes d'utilité publique protection des Monuments Historiques







Positionnement territorial



Une situation géographique privilégiée

Insertion dans un cadre paysager de qualité

→ Gorges de la Siagne, forêt domaniale de Tourrettes...

Éloignement des lieux d'emploi

→ Aires d'influence des villes côtières attractives (Cannes, Saint-Raphaël, Fréjus)

Bonne accessibilité

→ Desserte directe par la RD562, proximité de l'A8





Une situation géographique privilégiée

Insertion dans un cadre paysager de qualité

Éloignement des lieux d'emploi

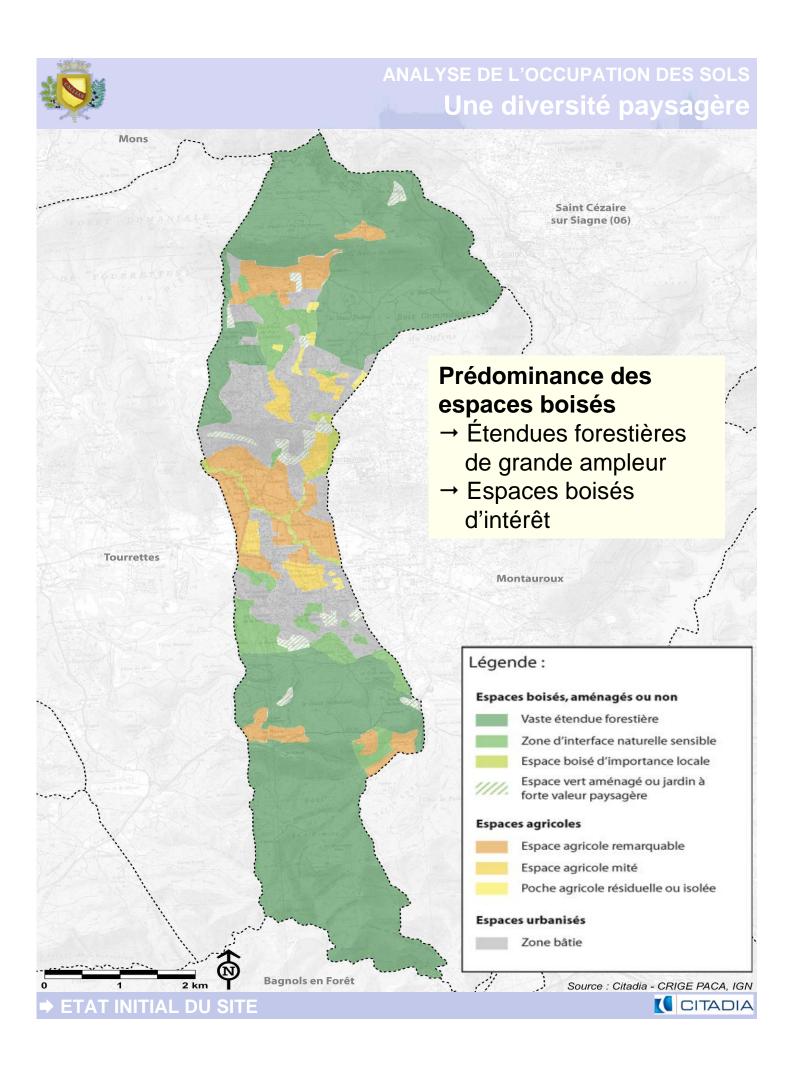
Bonne accessibilité

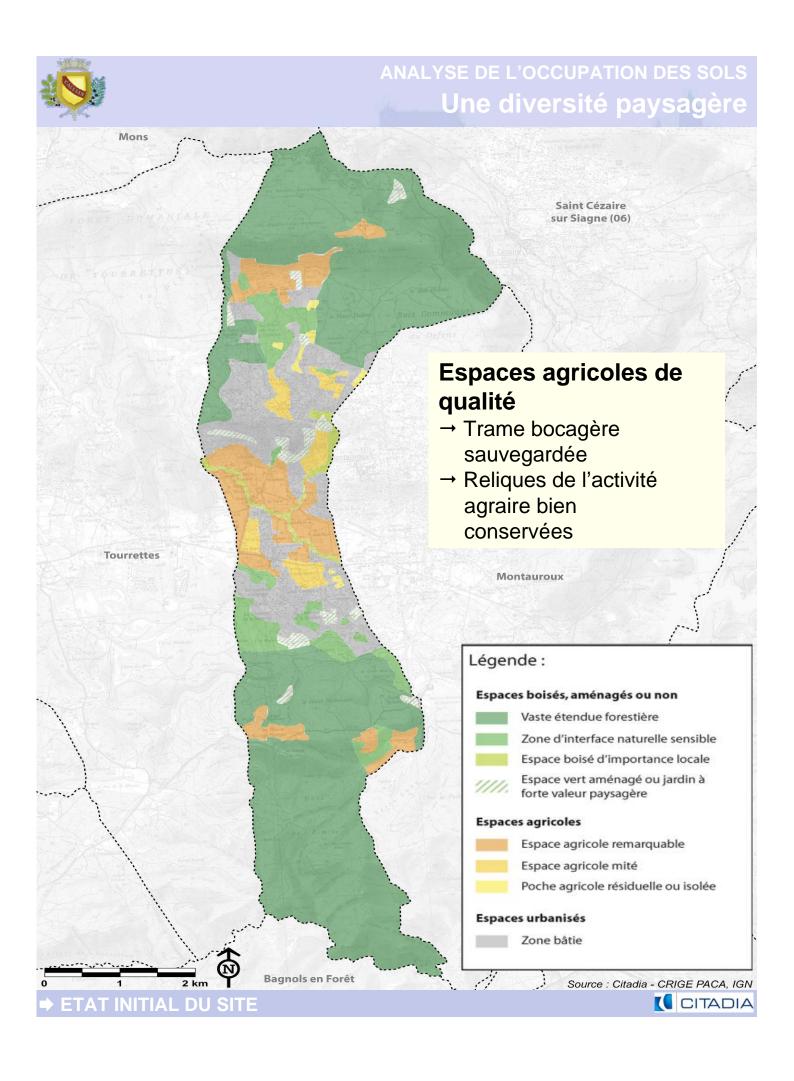
Une zone fortement attractive de par sa localisation et son cadre de vie

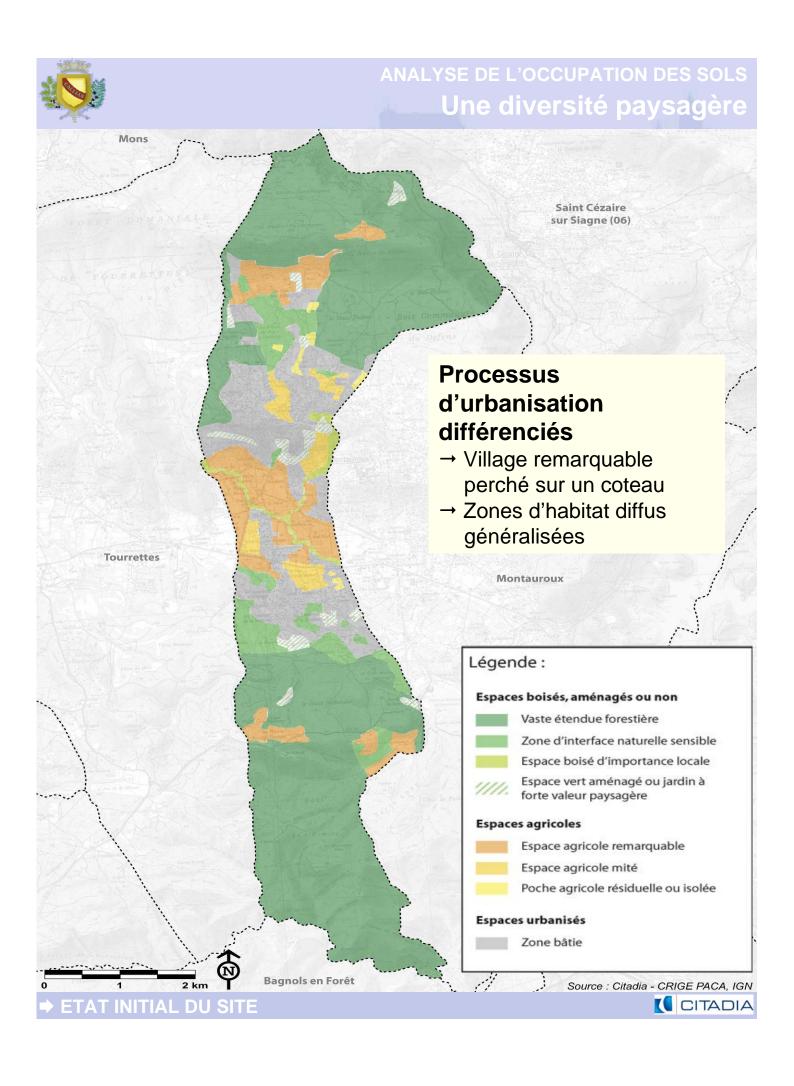
Rationaliser l'urbanisation des zones mobilisables afin d'optimiser l'espace et préserver le contexte paysager

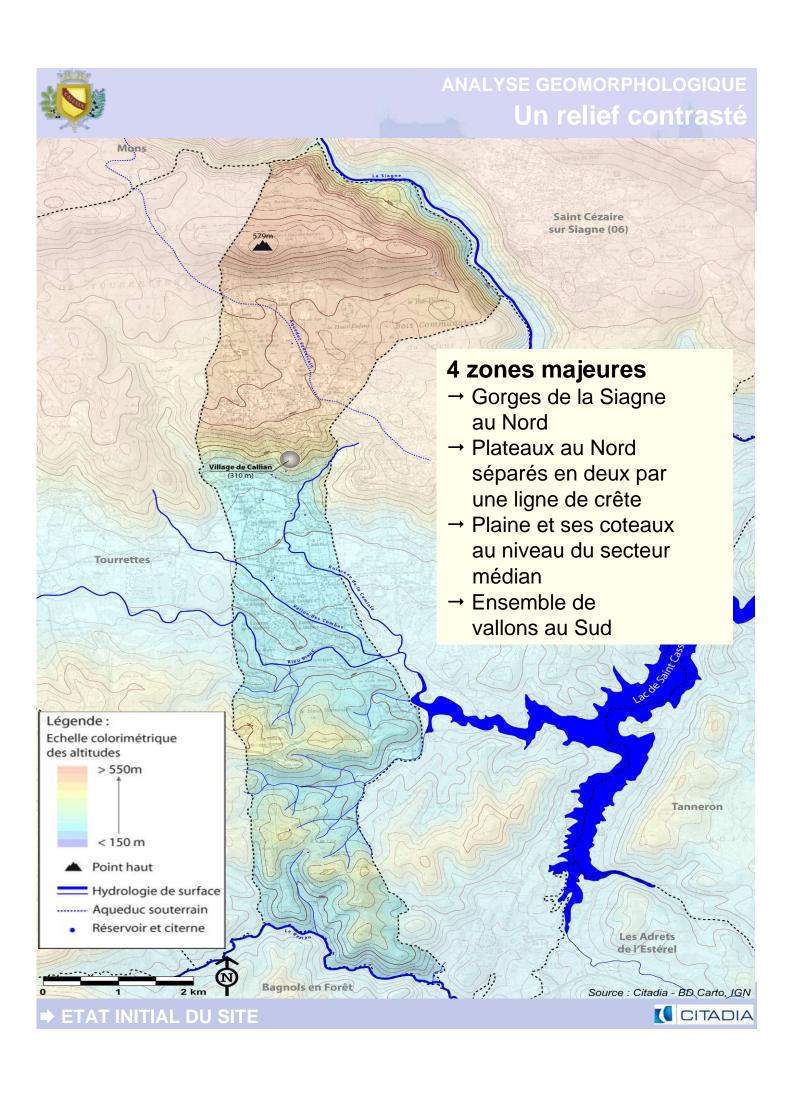


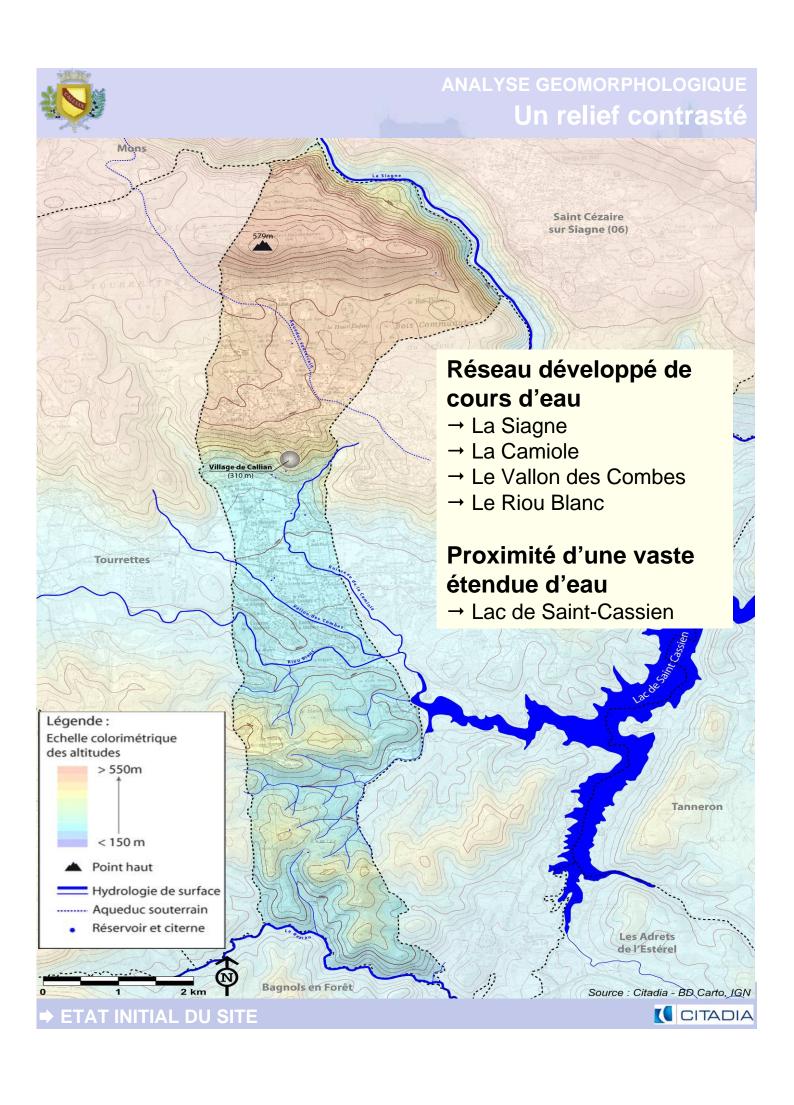
ETAT INITIAL DU SITE











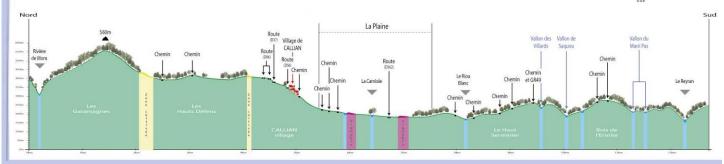


Un relief contrasté

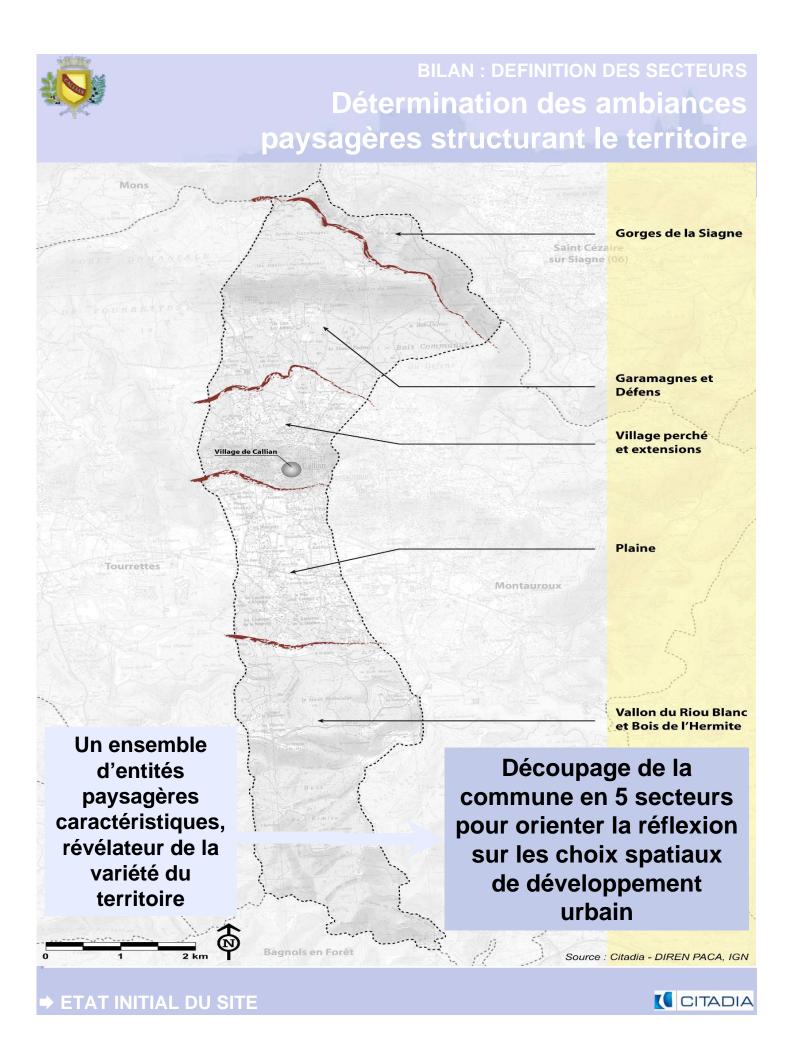
Repérage de la coupe longitudinale (Nord/Sud) du territoire communal

linale and du symmunal such as the such as

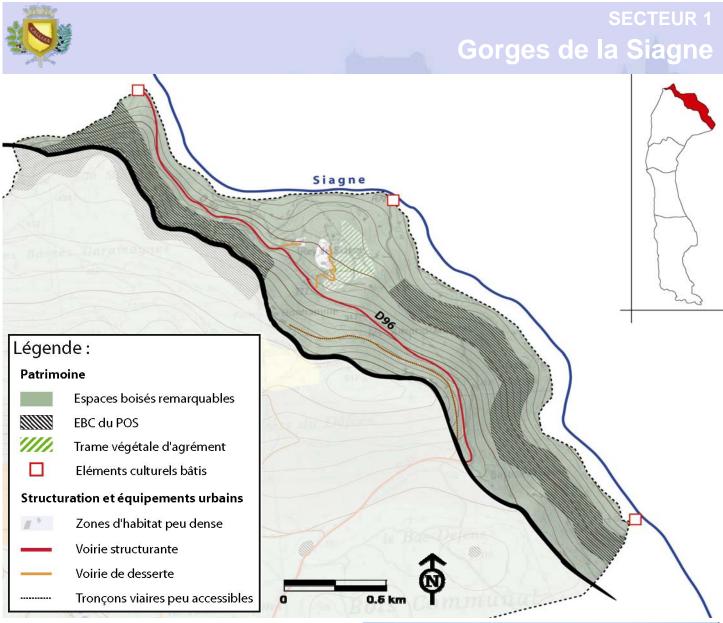
Coupe longitudinale (Nord/Sud) du territoire communal







ANALYSES SECTORIELLES

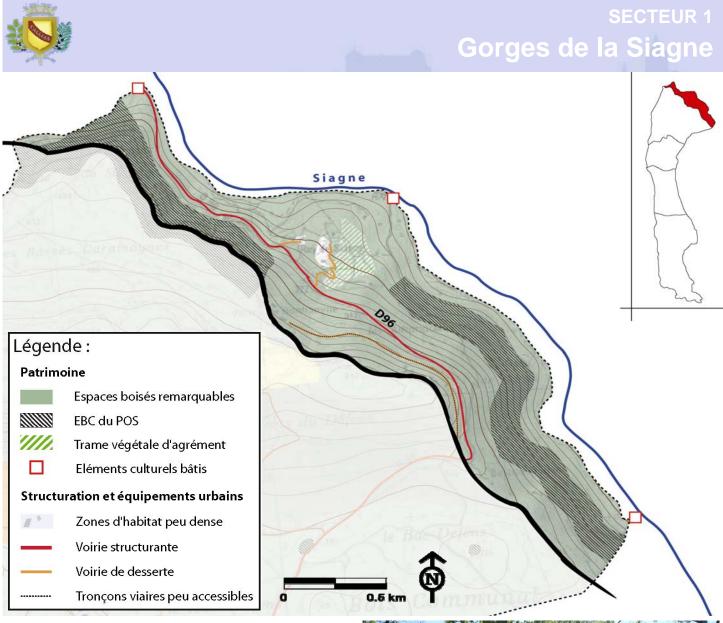


COMPOSITION

- → Géomorphologie accidentée
- → Prédominance forestière



Gorges de la Siagne



FONCTIONNEMENT

- → Voie de transit (RD96)
- → Quelques voies de desserte, peu accessibles, au niveau de petits hameaux



RD96 vers les gorges de la Siagne

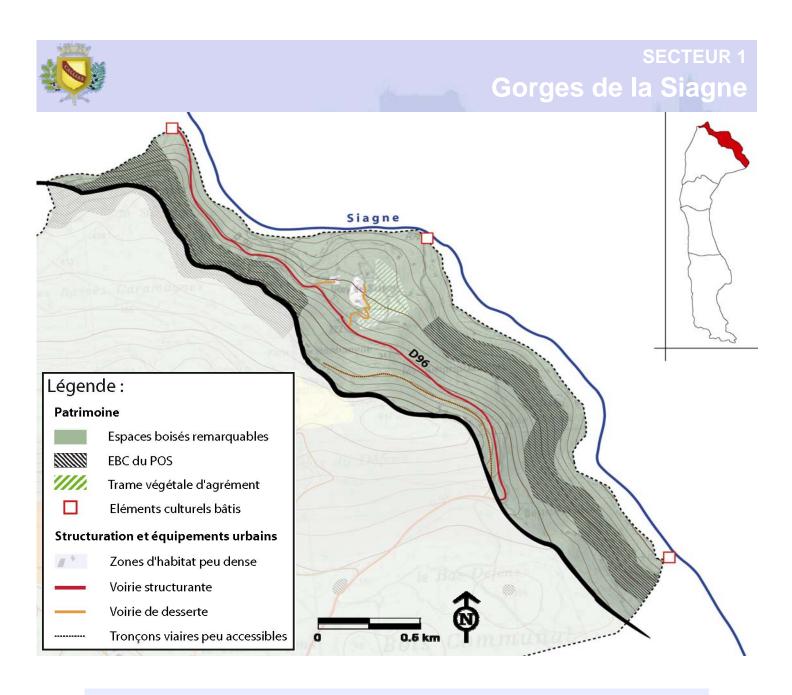






Pont de Rey

- → Espace naturel riche et diversifié (EBC, SIC « Gorges de la Siagne »)
- → Peu d'éléments culturels bâtis décelés (ponts anciens)
- → Vues remarquables

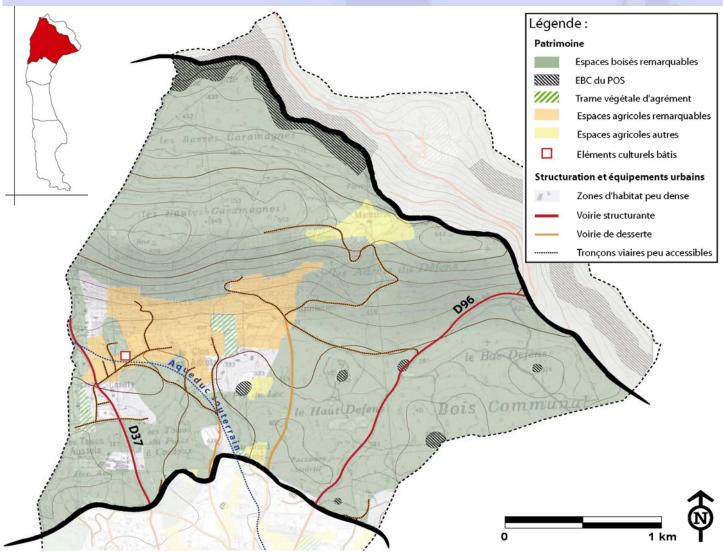


Un espace forestier de grande valeur écologique et paysagère ayant conservé son caractère originel

Dans le cadre de l'élaboration du PLU, maintenir voire renforcer les orientations inscrites dans le POS : zone ND, EBC







COMPOSITION

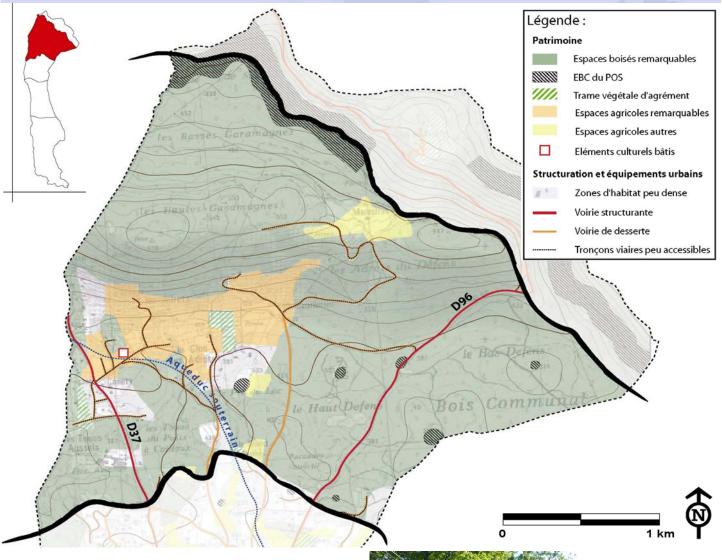
- → Paysage dominant de plateau
- → Végétation gagnant en hétérogénéité vers le Sud
- → Enclaves agricoles
- → Hétérogénéité de la partie Sud gagnée par une urbanisation diffuse



Oliveraie remarquable







FONCTIONNEMENT

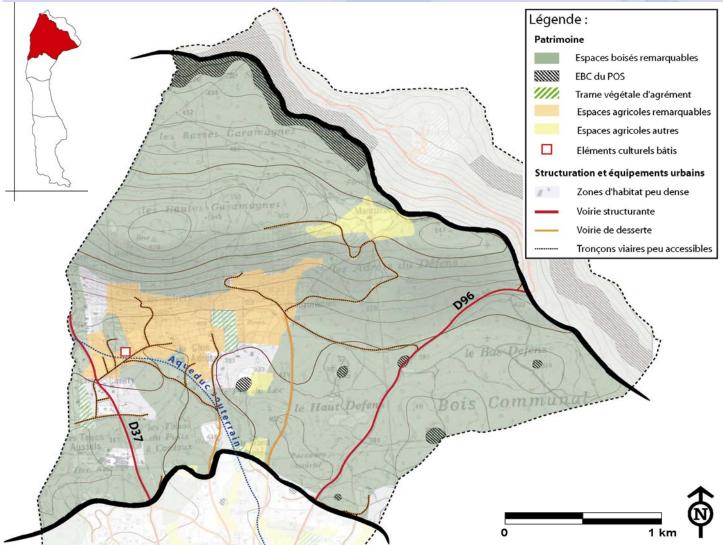
→ Réseau viaire de desserte peu accessible mais étendu en raison d'un espace ponctuellement urbanisé



Voie de desserte non revêtue







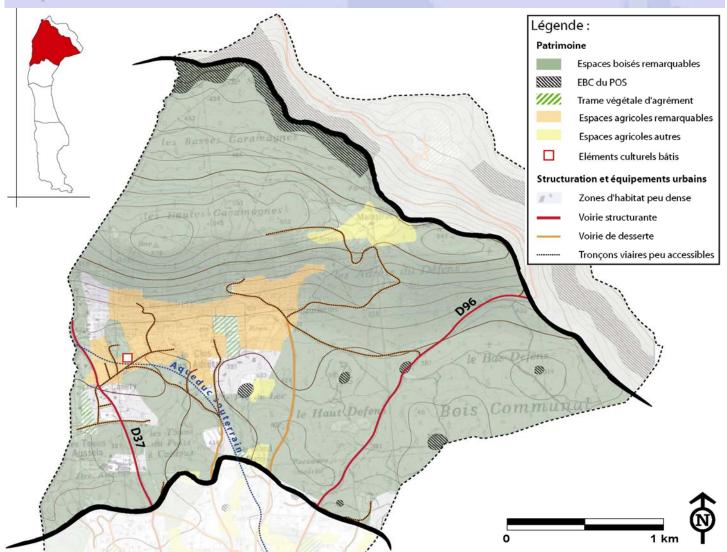


Ancienne fontaine Fontenouilles

PATRIMOINE

- → Espaces boisés de qualité
- → Parcelles agricoles d'intérêt
- → Peu d'éléments culturels bâtis décelés (fontaine, lavoirs, puits)

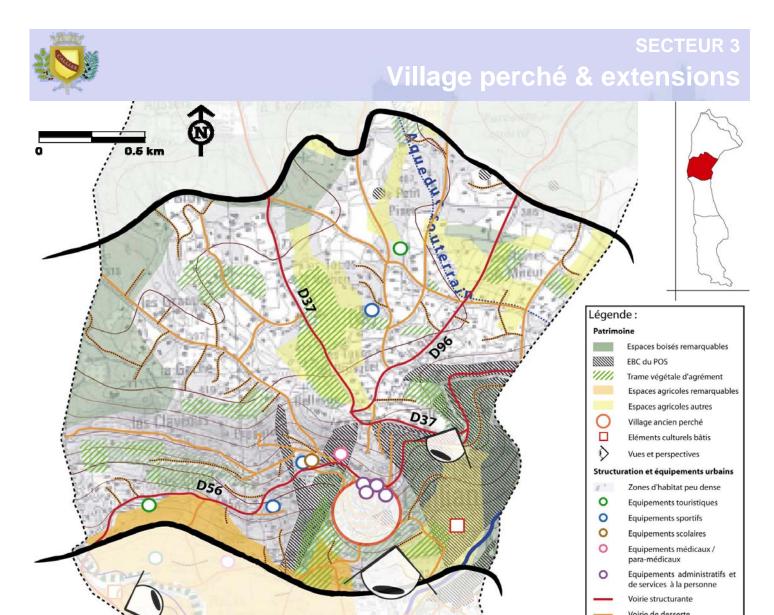




Espace à dominante naturelle perdant progressivement sa qualité paysagère en raison d'un étalement urbain non maîtrisé

Densifier les espaces urbanisés et concevoir des aménagements d'ensemble cohérents au regard de l'importance des surfaces mobilisables





COMPOSITION

- → Noyau villageois à morphologie
 radioconcentrique marquée
- → Piémont, véritable écrin végétal de qualité (paysage agricole relique)
- → Zones d'habitat diffus étendues, avec enclaves culturales



Village perché, site pittoresque inscrit

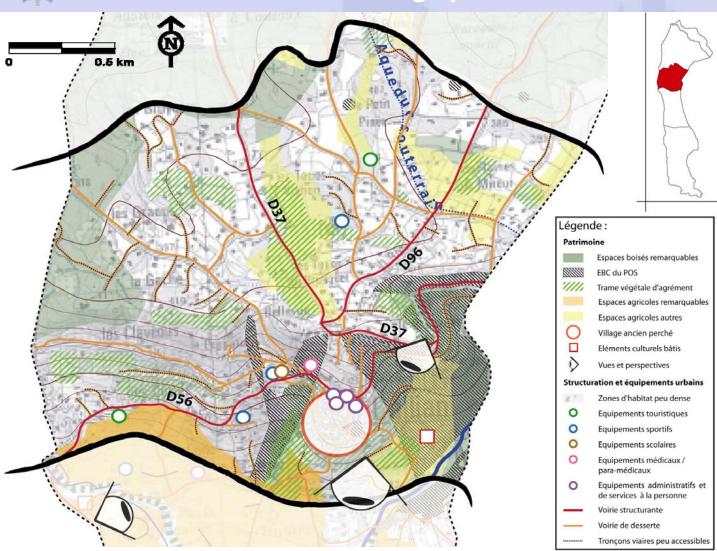


Tronçons viaires peu accessibles



SECTEUR:

Village perché & extensions



FONCTIONNEMENT

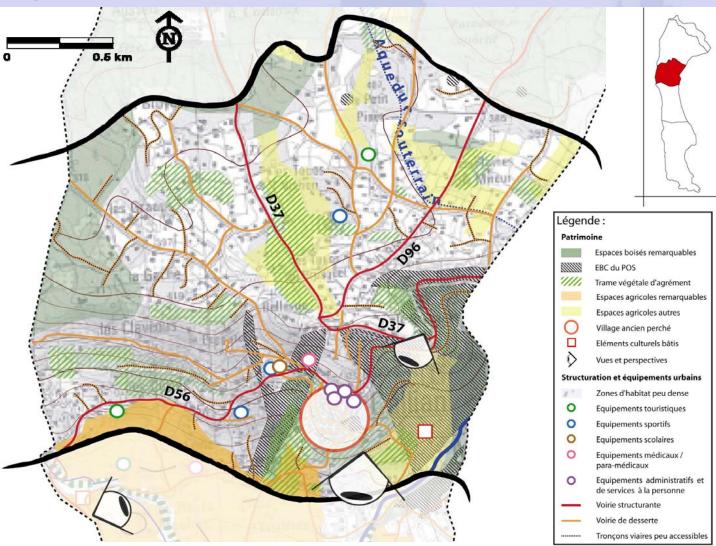
- → Habitat diffus consommateur d'espaces et nécessitant un important réseau viaire
- → Réseau viaire de desserte très ramifié (impasses), peu accessible
- → Regroupement de l'essentiel des équipements du quotidien sur le village



Voie de desserte fortement dégradée







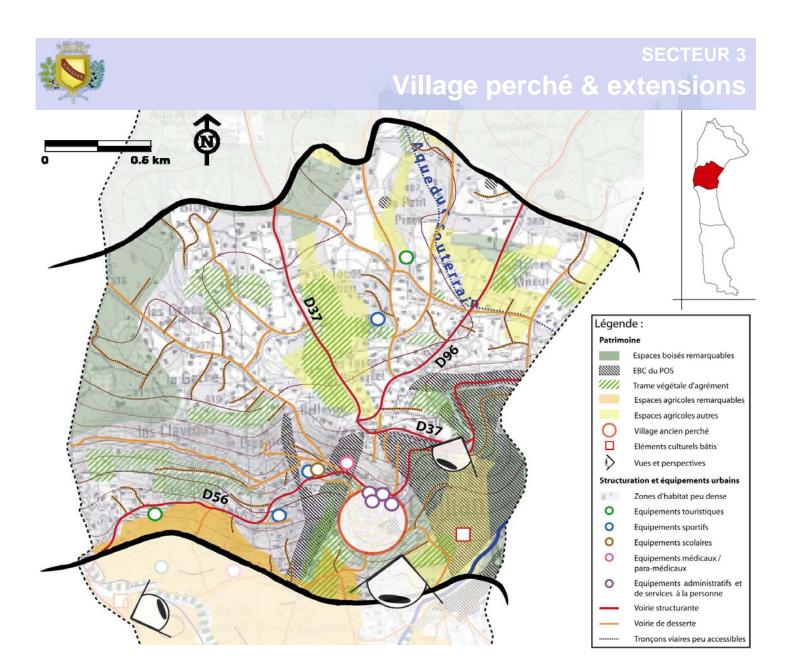


Restanques du vallon de Maia

PATRIMOINE

- → Diversité d'éléments culturels bâtis (église Notre-Dame-del'Assomption, le château de la Mairie, le château de Goerg, chapelle Saint-Donat...)
- → Interface végétale sensible sur le versant du village (EBC)
- → Vues remarquables





Un vieux village de grande valeur patrimoniale et paysagère ayant conservé sa valeur intrinsèque

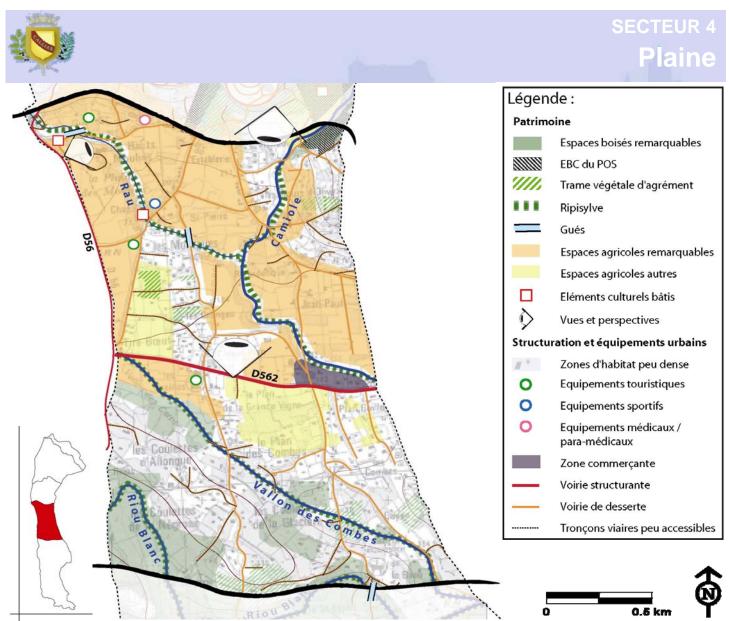
&

Des extensions caractérisées par un tissu urbain peu dense et peu structuré

Préserver l'identité et le rôle central du noyau villageois &

Privilégier les opérations d'aménagement en « dents creuses » et maîtriser les extensions sur la partie Nord





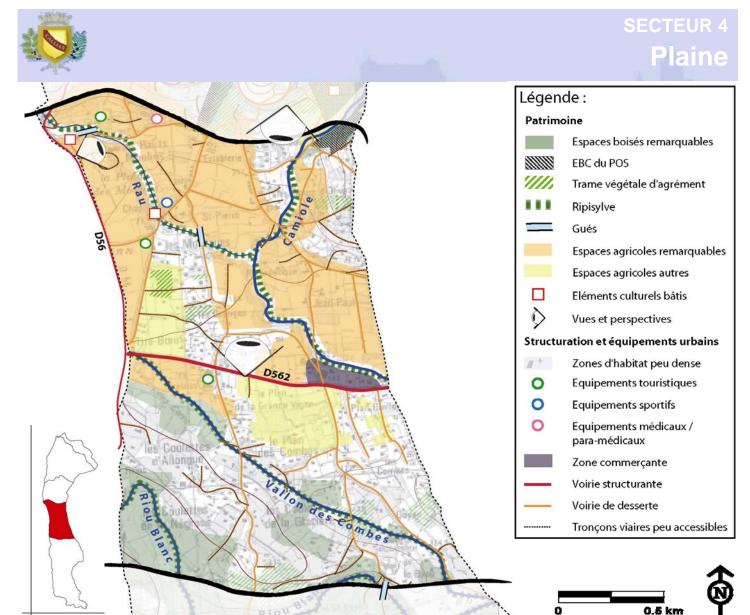
Composition

- → Espaces agricoles remarquables et trame bocagère de qualité
- → Ripisylve conservée
- → Espaces d'implantation de locaux commerciaux peu qualitatifs
- → Espaces d'habitat diffus ou sous forme de lotissements



Parcelle agricole





FONCTIONNEMENT

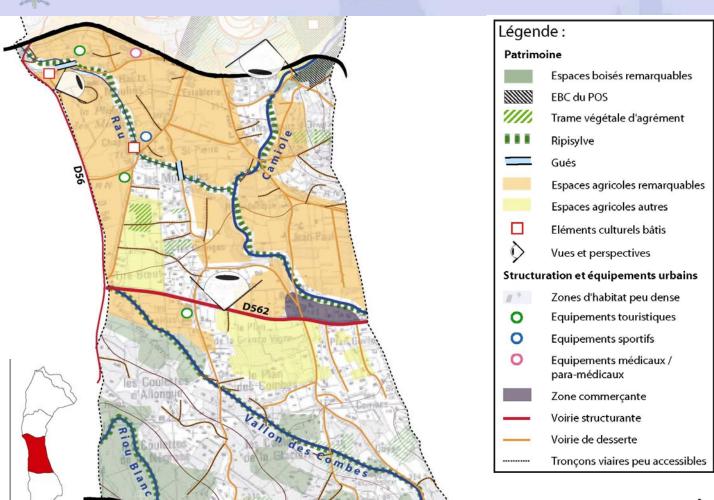
- → Sorties sur la RD562 accidentogènes
- → Habitat diffus consommateur en infrastructures
- → Réseau viaire mal hiérarchisé dans la partie Sud et peu accessible
- → Regroupement de l'essentiel des équipements touristiques



Carrefour en zone NB



SECTEUR 4 Plaine Légende:



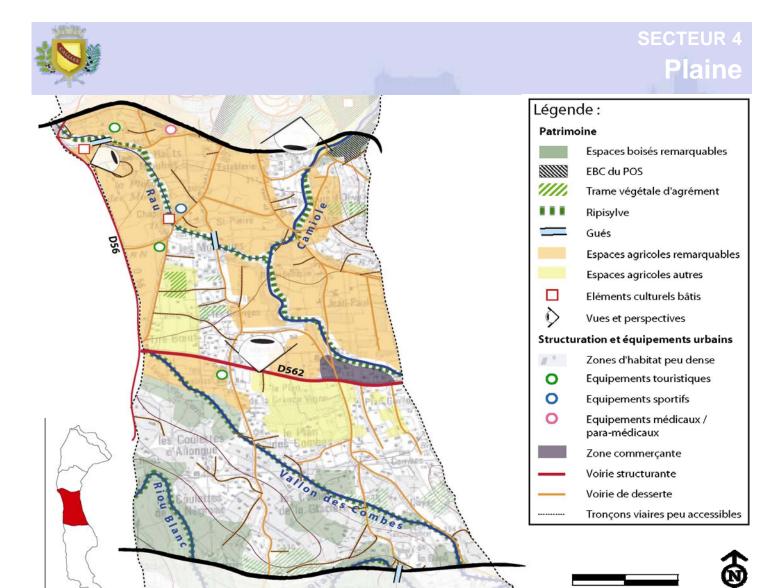


Chapelle Notre Dames des Roses, Monument historique inscrit

PATRIMOINE

- → Espaces agricoles de qualité
- → Ripisylve d'intérêt écologique et paysager
- → Nombreux gués préservés
- → Eléments bâtis patrimoniaux, entre autres le long de la Camiole (chapelle, moulins, vestiges archéologiques)
- → Vues remarquables





Une plaine agricole ayant pour partie conservée la structure paysagère d'une activité agraire traditionnelle

8

Des zones résidentielles de faible densité, peu structurées et des espaces d'activités sans réelle qualité architecturale

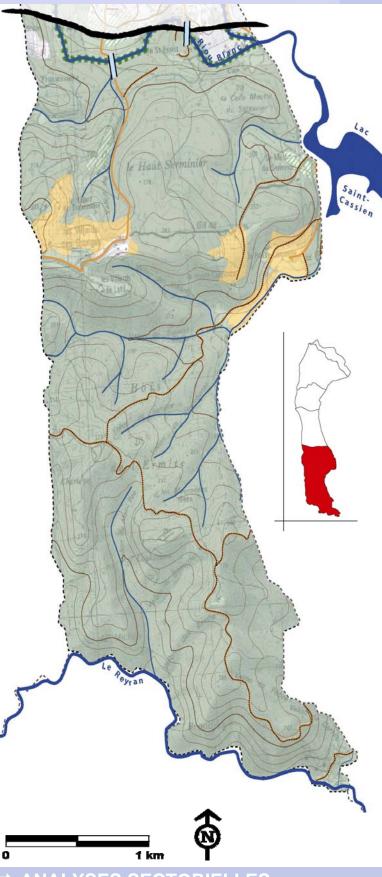
Structurer le développement du secteur par une densification des espaces bâtis et urbaniser les grandes unités foncières mobilisables du reste de la commune avant l'ouverture de nouvelles zones à urbaniser dans la plaine

ጺ

Pérenniser la vocation des espaces agricoles remarquables et atténuer les discordances en terme d'ambiance paysagère





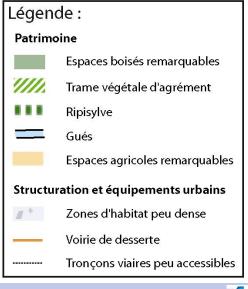


Composition

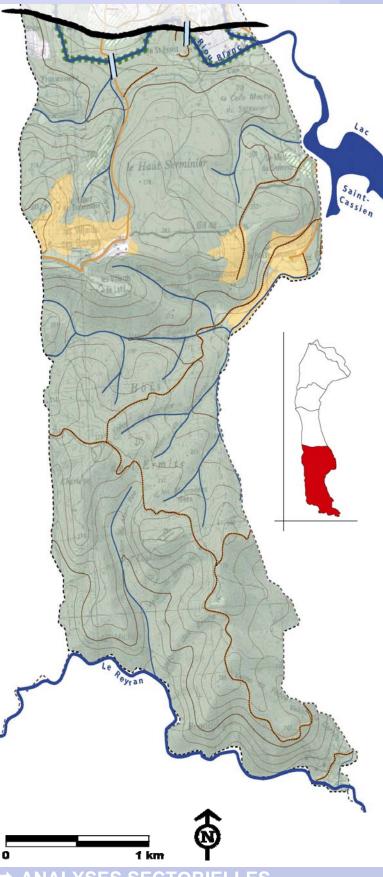
- → Espaces vallonnés, plus ou moins accidentés
- → Prédominance forestière



Clairière en fond de vallon





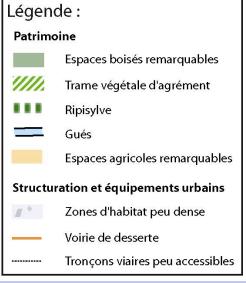


FONCTIONNEMENT

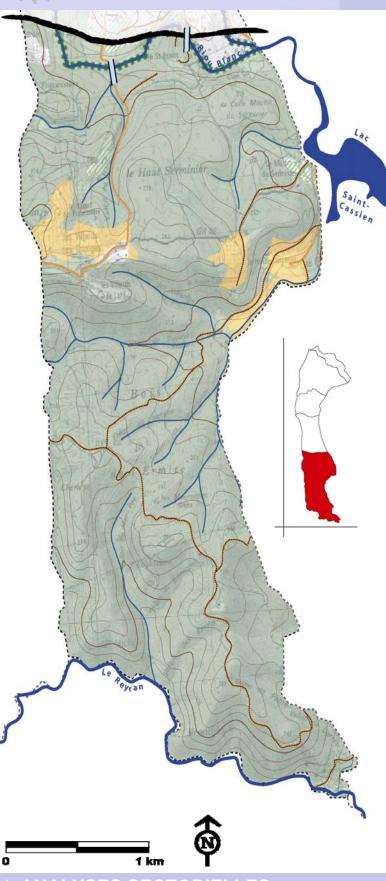
→ Hameaux très peu accessibles



Voie d'accès étroite





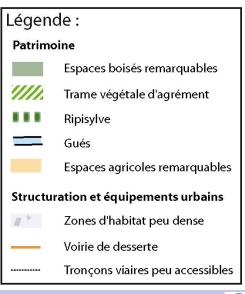


PATRIMOINE

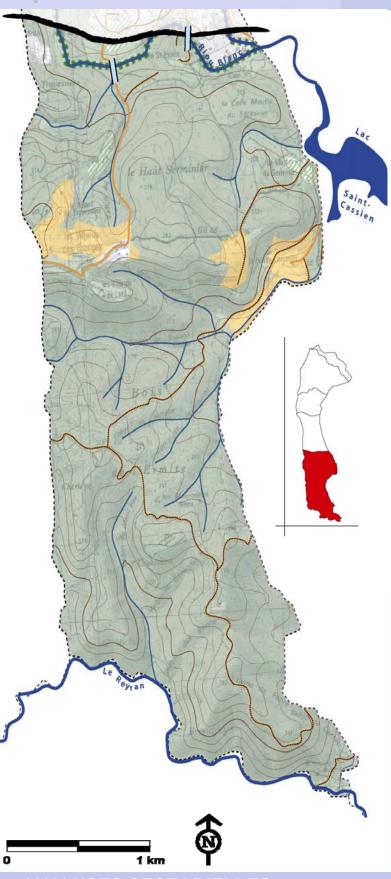
- → Espace naturel riche et diversifié (ZNIEFF, site éligible Réseau N2000)
- → Nombreux gués préservés
- → Enclaves agricoles de qualité



Gué au niveau du Riou Blanc

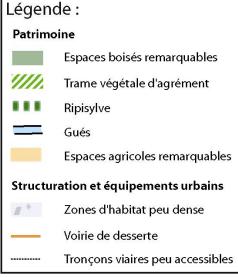


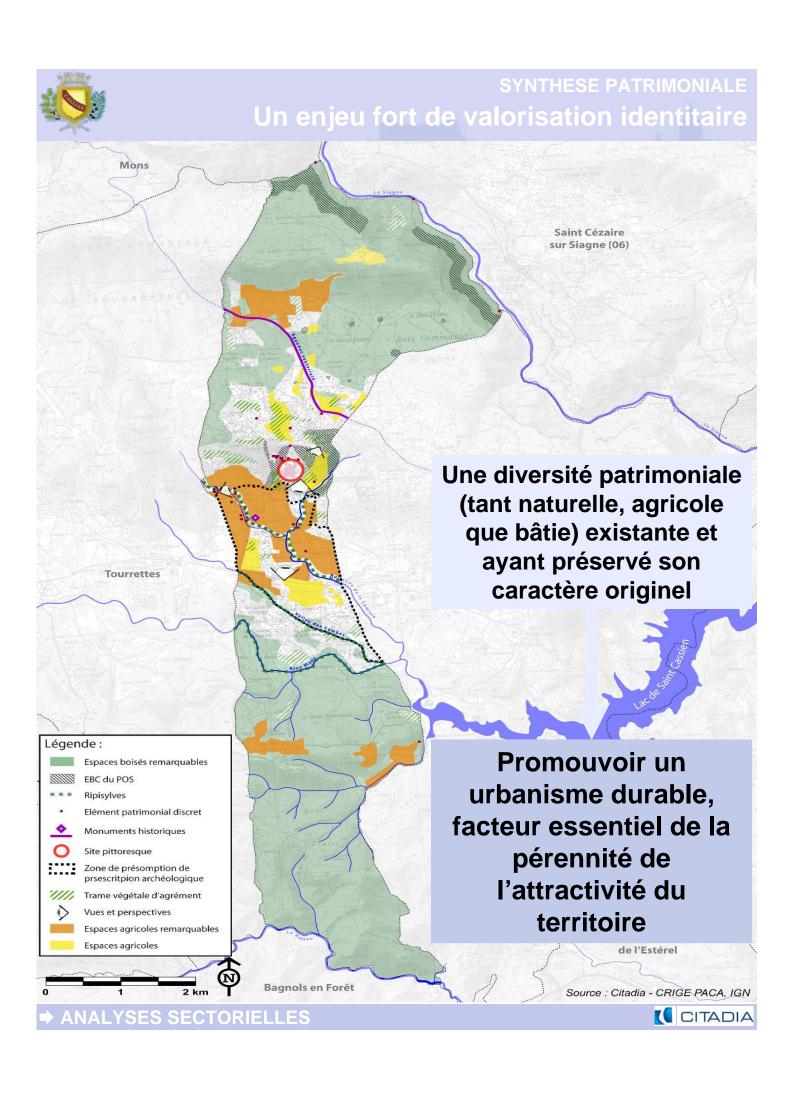




Une étendue forestière de grande valeur écologique clairsemée de parcelles culturales présentant un intérêt patrimonial

Renforcer la protection de ce secteur en suspendant le développement d'une urbanisation peu structurée au niveau de sa limite Nord





Hommes & Territoire



Une forte croissance de la population

Dernier recensement de 2006

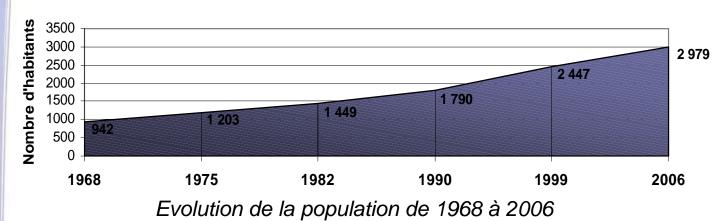
→ 2 979 habitants, soit 117,2 hab/km²

Progression démographique exceptionnelle

- → Période faste dans les années 1990
- → Sensible ralentissement depuis 1999

Influence du solde migratoire exclusivement

→ Diminution de 0,1% du solde naturel de 1999 à 2006



| | | CALLIAN | | | PAYS DE FAYENCE | VAR |
|----------|-----------|-----------------------------------|--------------------|---|--------------------|-------|
| | | Nombre d'habitants supplém. | Taux de croissance | Taux de variation annuelle moyen de la population | | |
| Périodes | 1968-1975 | 261 | 27,7 % | 3,6 % | 2,7 % | 1,7 % |
| | 1975-1982 | 246 | 20,4 % | 2,7 % | 3,5 % | 1,8 % |
| | 1982-1990 | 341 | 23,5 % | 2,7 % | 3,4 % | 1,8 % |
| | 1990-1999 | 657 | 36,7 % | 3,5 % | 3,2 % | 1,1 % |
| | 1999-2006 | 532 | 21,7 % | 2,9 % | 2,3 % | 1,3 % |

Indicateurs comparatifs de l'évolution démographique entre 1968 et 2006





Une forte croissance de la population

2 979 habitants, soit 117,2 hab/km²

Progression démographique exceptionnelle

Influence du solde migratoire exclusivement

Une pression démographique forte et continue due à l'installation de nouvelles populations, impactant considérablement la consommation de l'espace

Organiser l'absorption des populations nouvelles via une définition quantitative et qualitative des secteurs urbanisables







Un impact démographique d'envergure sur le parc de logements

Triplement du nombre de logements en 40 ans

→ 1 679 logements recensés en 2006

Essor de la construction à partir de 2000

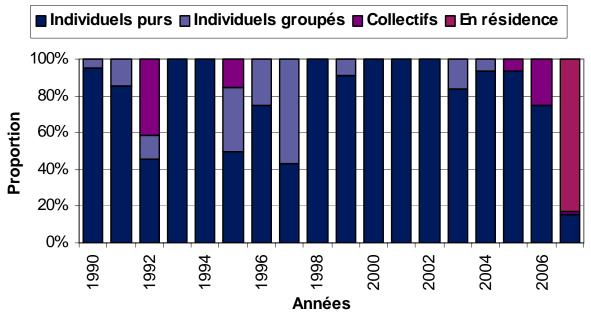
→ 19,0 logements/an en moyenne entre 1990 et 2000 54,8 logements/an en moyenne entre 2000 et 2007

Prédominance du logement individuel

- → 86,7% d'habitations de type pavillonnaire en 2006
- → 80,3% du total des logements construits entre 1990 et 2007

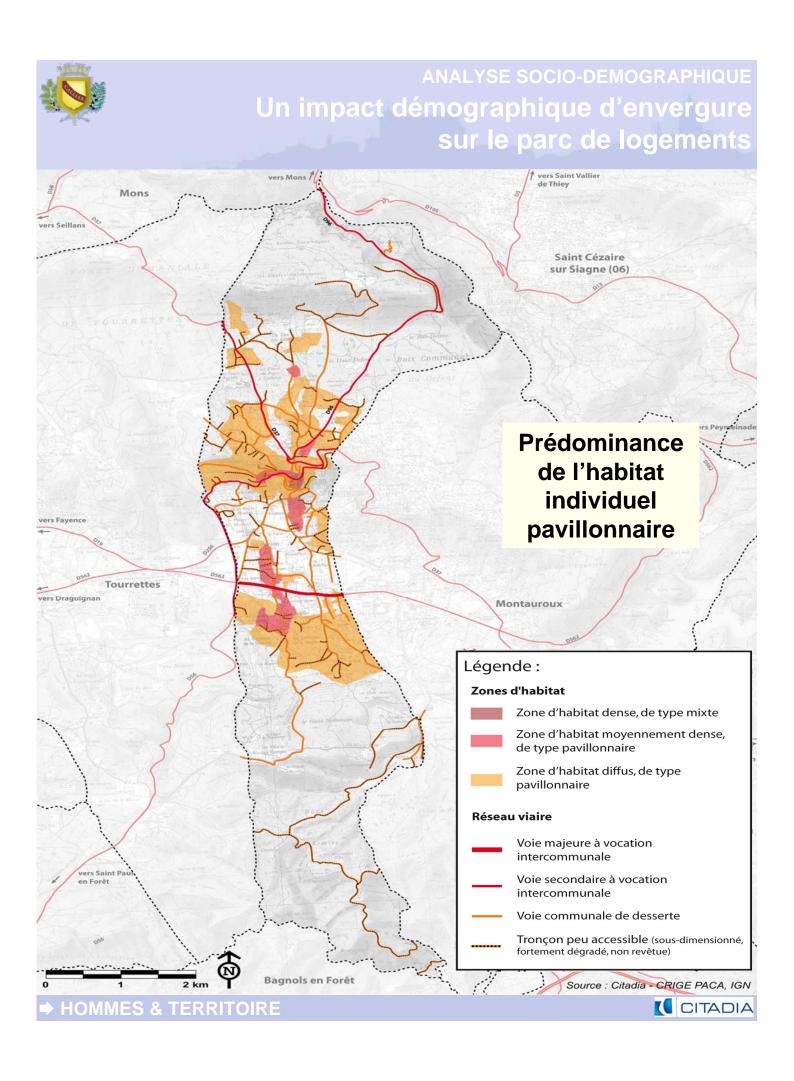
Part importante des résidences secondaires

- → 20,4% du parc total de logements
- → Diminution de 18,9% depuis les années fastes 1980



Part et type de logements construits entre 1990 et 2007







ANALYSE SOCIO-DEMOGRAPHIQUE

Un impact démographique d'envergure sur le parc de logements

Triplement du nombre de logements en 40 ans

Essor de la construction à partir de 2000

Prédominance du logement individuel

Part importante des résidences secondaires

De vastes espaces à vocation quasi exclusive d'habitat, caractérisé par une faible densité

Limiter le mitage afin d'optimiser les capacités foncières





Un profil socio-professionnel en mutation

Progression importante de la population active

- → +22,3% d'actifs entre 1999 et 2006
- → 71,3% de la population des 15-64 ans en 2006

Impact fort de la tertiarisation du tissu économique

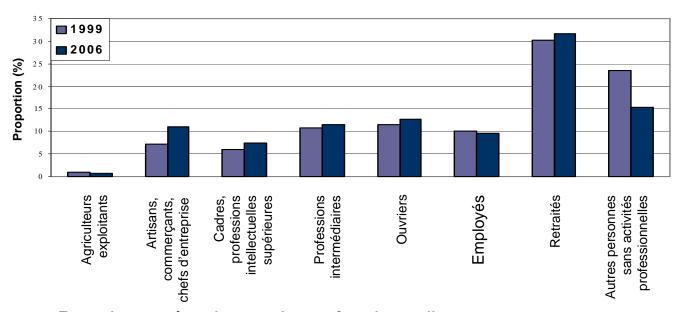
→ Prédominance des actifs tertiaires, néanmoins...
 +85,7% d'artisans et commerçants entre 1999 et 2006

Part considérable des actifs migrants

- → 70,2% de la population active totale en 2006
- → Forte attractivité du littoral azuréen

Croissance considérable du nombre de retraités

- → +28,4% de retraités entre 1999 et 2006
- → 31,6% de la population des 15 ans ou plus en 2006



Part des catégories socio-professionnelles en 1999 et 2006





Un profil socio-professionnel en mutation

Progression importante de la population active

Impact fort de la tertiarisation du tissu économique

Part considérable des actifs migrants

Croissance considérable du nombre de retraités

Les migrations d'une population active dynamique génératrices de flux de circulations majeurs entre la plaine de Fayence et le littoral azuréen

Anticiper pour partie le risque d'accentuation de la vocation « dortoir » de la commune et toutes les nuisances s'y rattachant





Un tissu économique en expansion

Tertiarisation du tissu économique

→ 50,5 % des établissements

Économie locale constituée de petites entreprises

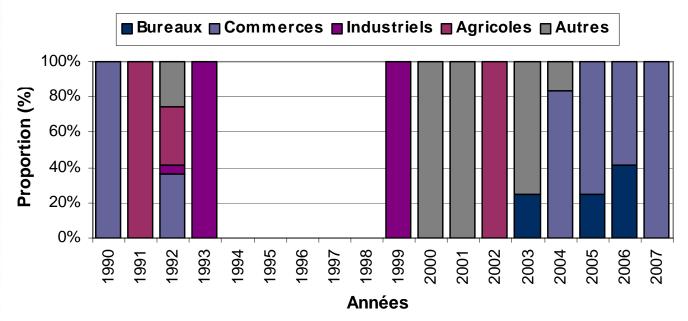
→ 96,1% d'entreprises d'au plus 5 salariés

Reprise soutenue de la construction en 1999

→ 588 m²/an en moyenne entre 1999 et 2003 1 159 m²/an en moyenne entre 2003 et 2007

Locaux commerciaux en majorité construits

→ 49,2% du total des constructions entre 1999 et 2007

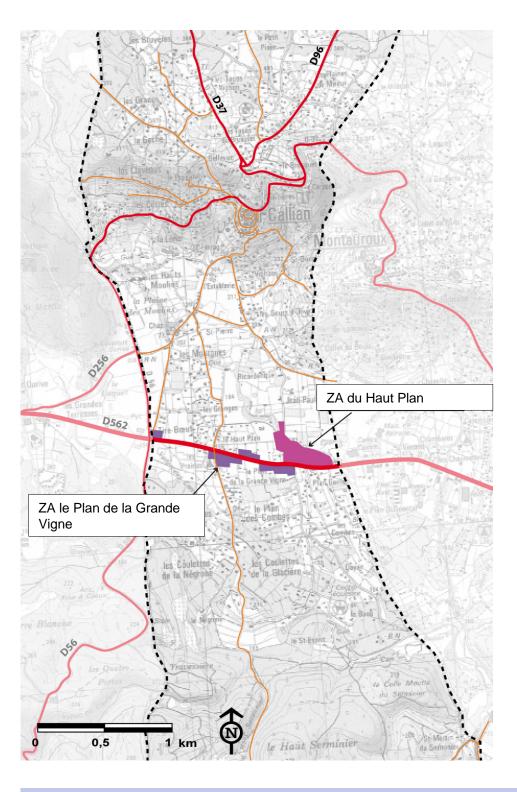


Surfaces et types de locaux construits entre 1990 et 2007





Une activité économique concentrée dans la plaine, en bordure de la RD562



Localisation de 2 zones d'activités:

- → ZA le Plan de la Grande Vigne
- → ZA du Haut Plan



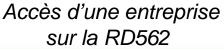
ANALYSE SOCIO-ECONOMIQUE Un tissu économique en expansion

ZA le plan de la Grande Vigne

- → Bâtiments hétéroclites
- → Manque de structuration
- → Mauvaise accessibilité
- → Importantes possibilités d'extension

| Barrier de la companya del companya della companya | | | | |
|---|---|--|--|--|
| Descriptif | | | | |
| Vocation | Industrielle et artisanale | | | |
| Superficie | 4,2 ha + 1,7 ha (ZAC de la Grande | | | |
| | Vigne) | | | |
| Commercialisation | Partiellement achevée | | | |
| Nombre d'entreprises | 18 | | | |
| Entreprises | Renault Translovet / Gaziello / Tryba / | | | |
| emblématiques | Zolpan Albertini / Mever | | | |
| Desserte | | | | |
| Voie principale d'accès | RD562 | | | |
| | Desserte directe en domaine privé la | | | |
| Desserte interne | plupart du temps, structuration | | | |
| | globalement médiocre | | | |
| Transport en commun | Ōui | | | |
| Mode doux | Absence d'aménagement | | | |
| Approche qualitative du paysage et du fonctionnement | | | | |
| Espaces publics | Absence de traitement paysager | | | |
| Qualité paysagère | Médiocre | | | |
| Stationnement | Absence de problématique particulière | | | |
| Signalétique commune | Non | | | |
| Organisation de la | Non | | | |
| publicité | | | | |
| Totem | Non | | | |
| Qualité architecturale | Médiocre | | | |
| Potentiel d'évolution | | | | |
| Foncier disponible | 9,7 ha | | | |
| Zonage POS | | | | |
| Zone | UF / NBb / NAa | | | |
| | | | | |







Extension de la ZA des Terrassones via la ZAC de la Grande Vigne





ANALYSE SOCIO-ECONOMIQUE Un tissu économique en expansion

ZA du Haut Plan

| \rightarrow | Bâti | |
|---------------|-------|---|
| ho | mogèn | е |

- → Existence de structuration
- → Bonne accessibilité
- → Faibles possibilités d'extension

| Descriptif | | | | |
|--|---------------------------------------|--|--|--|
| Vocation | Commerciale | | | |
| Superficie | 4,5 ha | | | |
| Commercialisation | Achevée | | | |
| Nombre d'entreprises | 47 | | | |
| Entreprises | Lidl / Gamm Vert / Weldom / Sport | | | |
| emblématiques | 2000 / Atol / Optic 2000 / Delko / | | | |
| | Société Générale / Centre Azur | | | |
| Desserte | | | | |
| Voie principale d'accès | RD562 | | | |
| Desserte interne | Bonne structuration | | | |
| Transport en commun | Oui | | | |
| Mode doux | Absence d'aménagement | | | |
| Approche qualitative du paysage et du fonctionnement | | | | |
| Espaces publics | Traitement paysager existant | | | |
| Qualité paysagère | Médiocre | | | |
| Stationnement | Absence de problématique particulière | | | |
| Signalétique commune | Oui | | | |
| Organisation de la publicité | Oui | | | |
| Totem | Non | | | |
| Qualité architecturale | Relativement bonne | | | |
| Potentiel d'évolution | | | | |
| Foncier disponible | 0,4 ha | | | |
| Zonage POS | | | | |
| Zone | UD | | | |
| | | | | |





ZA du Haut Plan





Un tissu économique en expansion

Développement de l'économie touristique

- → « Tourisme vert » ou « agro-tourisme » basé sur l'attractivité paysagère du territoire communal
- → Dimension « nature-agriculture » présentant un fort potentiel de développement
- → En termes d'hébergement touristique sur Callian :
 - 2 hôtels (dont 1 en construction)
 - 2 campings
 - 1 résidence de tourisme (en construction)
 - 6 gîtes ruraux
 - 5 chambres d'hôtes

essentiellement situés au niveau de la plaine agricole et ses coteaux Nord

→ Offre en mutation à l'échelle du canton (hôtellerie de plein air, résidences de tourisme)



Nouvelles résidences de tourisme au Nord/Ouest de la plaine agricole : le site du Château de Camiole





Un tissu économique en expansion

Tertiarisation du tissu économique

Économie locale constituée de petites entreprises

Reprise soutenue de la construction en 1999

Locaux commerciaux en majorité construits

Développement de l'économie touristique

Un tissu économique récent, essentiellement tertiaire et composé en majorité de petites entreprises

Renforcer les activités existantes et inscrire les créations d'entreprises comme une priorité dans le programme de développement de la commune

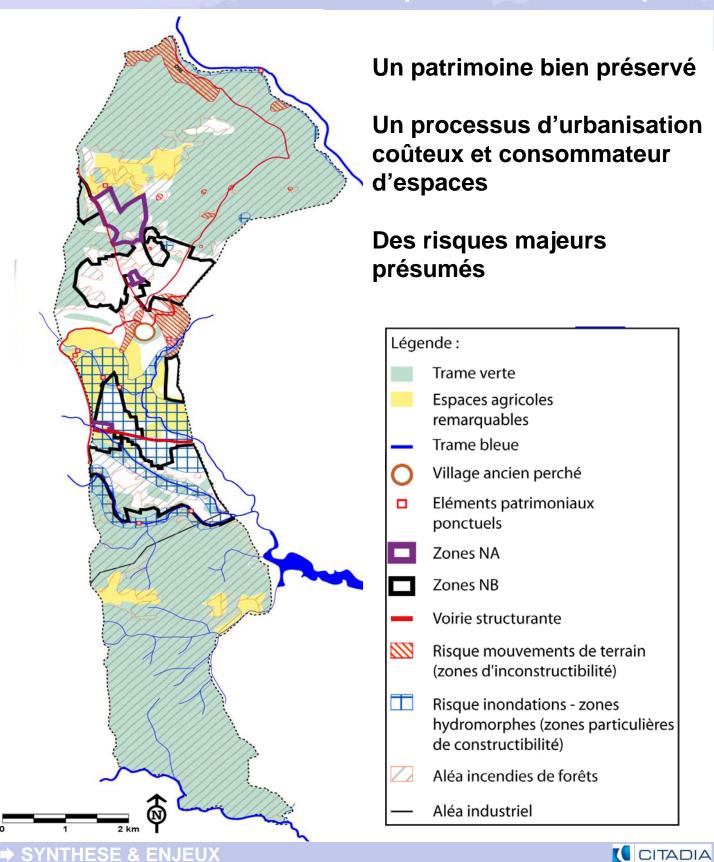
&

Considérer la préservation des paysages comme un facteur de développement touristique de la commune



SYNTHESE & ENJEUX

Un territoire contraint, au caractère patrimonial conséquent





LE BILAN DU POS

Un territoire présentant

de larges opportunités foncières

