

NOTICE EXPLICATIVE

I/. Présentation du site et contexte de l'opération

Nous nous proposons d'aménager une propriété située sur la commune de CALLIAN

L'unité foncière devant accueillir le présent projet se trouve en zone UDc du Plan Local d'Urbanisme approuvé (PLU approuvé en date du 19 février 2013) de la Commune de Callian.

L'intention du Maître d'Ouvrage est de réaliser une opération de taille moyenne c'est à dire constituée de 8 lots dont la superficie se situe entre 854 et 1348 m², desservis soit par une voie interne terminée par une aire de retournement, soit directement par le chemin rural existant longeant la limite nord ouest du périmètre loti, soit enfin via une servitude de passage sur un tènement de parcelles situé sur la commune limitrophe de MONTAUROUX.

II/. Inscription du projet dans son contexte géographique et démographique

Située en bordure est du département, la commune jouit d'une bonne desserte, soit par l'Autoroute A8 dont un échangeur se trouve à une vingtaine de kilomètres, soit par la Route Départementale n° 562 reliant Draguignan à Grasse (voir plans de localisation joints en annexes n° 1 et n° 2 du présent volet architectural, paysagé et environnemental).

Compte tenu de ce contexte géographique, on a pu assister ces dix dernières années à une explosion démographique de toutes les communes du canton. En effet, la saturation du département des Alpes-Maritimes en termes de constructions a conduit une partie de sa population active à chercher à se loger dans le département voisin.

Afin de répondre à ces nouveaux besoins, les communes du canton ont su faire évoluer les infrastructures locales, en matière de services, en renforçant leurs transports collectifs, en créant un second collège et en améliorant leurs structures commerciales et viaires.

Le terrain objet de la présente demande se situe au dessus du village de Callian, dans un quartier résidentiel, à environ 2 km du centre village et de ses commerces et commodités.

L'accès se fait, depuis le centre ville, en empruntant la Route Départementale n°56 sur environ 500 mètres en direction de MONTAUROUX, puis la Route Départementale n°37 sur

environ 500 mètres en direction de MONS, et enfin la Route Départementale n°96 sur un peu plus d'un kilomètre.

La propriété se trouve en léger contrebas coté est de la Départementale

III/. Analyse réglementaire et structurelle

D'un point de vue réglementaire, la propriété se situe comme indiqué précédemment, en zone UDc au Plan Local d'Urbanisme approuvé en date du 19/02/2013 de la Commune de CALLIAN (annexes n° 3 et n° 5), soit dans "une zone majoritairement résidentielle dont la situation au regard de contraintes paysagères et/ou environnementales justifie le maintien d'un tissu urbain aéré ».

Après consultation de la carte communale, il s'avère que cette propriété se situe dans un périmètre soumis à demande d'autorisation de défrichement.

IV/. Analyse environnementale

La parcelle objet de la présente demande se situe donc sur le plateau surplombant le village de Callian, au nord est de celui-ci, avec une exposition sud ouest.

D'un point de vue topographique et morphologique, nous sommes en présence d'un terrain dont la pente générale maximale se situe autour de 17%. La majeure partie (3/4 amont) est constituée de restanques dont les murets sont dans un état assez remarquable.

Sa couverture végétale se compose d'un tapis de végétation basse, la canopée étant quand à elle constituée de pins et de chênes.

Le terrain est débroussaillé et sera conservé en l'état par l'aménageur jusqu'à la fin des travaux de viabilisation, et la cession des lots aux futurs acquéreurs.

On notera la présence à environ trois kilomètres à l'est du zone Natura 2000 « Gorges de Siagne ».

De par sa situation géographique, le terrain jouit d'un très bon ensoleillement durant la majeure partie de la journée.

V/. Principe d'aménagement

Compte tenu des dispositions nouvelles de la loi ALUR supprimant entre autre les superficies minimales constructibles, les prescriptions de l'article UD5 ne sont aujourd'hui plus applicables. Toutefois, toutes les autres contraintes réglementaires seront scrupuleusement respectées.

L'article UD13 du PLU en vigueur de la commune de Callian stipule que les espaces verts en zone UD doivent couvrir 90 % de la superficie de chaque lot. Chaque projet de construction sera donc optimisé afin d'opérer une minéralisation minimale de son sol.

Comme évoqué précédemment, le terrain accueille des restanques en très bon état de conservation. Afin de les préserver et de les mettre en valeur, chaque bâtiment devra implanter sa ligne de faitage parallèlement à ces restanques, en prenant soin de parfaitement réaliser les arrêts de murs sur les secteurs impactés.

Les clôtures séparatives seront réalisées de préférence au moyen de haies arbustives, toute clôture minérale devant en tout état de cause se trouver en arrière desdites haies.

Enfin, en matière de protection contre les incendies, un hydrant se trouve à environ 200 mètres développés en aval du lotissement. Une nouvelle borne incendie viendra donc renforcer le dispositif dans le cadre des présent travaux de viabilisation.

Afin de conserver un impact neutre de notre projet sur les écoulements pluviaux en aval après réalisation des travaux, un bassin de rétention d'environ 650 m³ sera réalisé en espace vert et à ciel ouvert (il est précisé que ce point fait l'objet d'une étude approfondie dans le cadre d'un dossier de déclaration au titre de la loi sur l'eau, étude en cours d'élaboration)

Fait à Fayence, le 22 septembre 2015