

DÉPARTEMENT DU VAR

COMMUNE DE
CALLAS

P LAN
L OCAL
D' U RBANISME



DOCUMENT 2

Projet d'Aménagement et de Développement Durable

PLU PRESCRIT PAR DCM DU : 3 MARS 2006
PLU ARRETE PAR DCM DU : 28 JUIN 2012
PLU APPROUVE PAR DCM DU : 21 MAI 2013

 **begeat**
les solutions d'aménagement...
AMENAGEMENT
URBANISME
ENVIRONNEMENT
PAYSAGE
DEVELOPPEMENT
www.begeat.fr
181 Place de la Liberté
83020, Toulon
Tel : 04 94 90 28 17
Fax : 04 94 99 20 34
Mail : contact@begeat.fr



Projet d'Aménagement et de Développement Durable



COMMUNE DE CALLAS

ORIENTATIONS D'URBANISME ET D'AMÉNAGEMENT RETENUES POUR L'ENSEMBLE DE LA COMMUNE DE CALLAS

Élément essentiel du Plan Local d'Urbanisme, et imposé par la Loi Solidarité et Renouvellement Urbain et la Loi Urbanisme et Habitat, 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 du Code de l'Urbanisme).

Ce PADD a été débattu au sein du Conseil Municipal de Callas le 26 avril 2012.

Située à proximité de grands massifs naturels et de sites remarquables (le Verdon, les gorges de Châteaudouble et de Pennafort), d'une agglomération dynamique : la Communauté d' Agglomération Dracénoise (CAD) qui élabore actuellement son Schéma de Cohérence Territoriale, d'un échangeur autoroutier facilitant l'accessibilité aux métropoles régionales les plus renommées, Callas jouit d'une situation stratégique touristique non négligeable :

- Proximité de la Mer Méditerranée et des premières stations de ski,
- Proximité des Alpes Maritimes (Grasse est à 47 km),
- Proximité du Parc Naturel Régional du Verdon (Comps-sur-Artuby est à 25 km), et des premières stations de ski (Alpes Maritimes).
- Proximité de l'échangeur autoroutier du Muy (à 16 km) qui permet aux Callasiens de rejoindre Cannes ou Aix-en-Provence en moins d'une heure d'autoroute A8.

Le territoire de Callas s'étend sur 4 932 hectares¹, dont les ¾ sont couverts de bois et forêts en partie protégés par Natura 2000. Afin de préserver cet environnement et de tirer profit de son cadre naturel et patrimonial exceptionnel, la commune de Callas a défini des orientations d'urbanisme et d'aménagement profondément inscrites dans une démarche d'urbanisme durable.

Le PADD de Callas traduit la recherche d'un équilibre entre projet économique, environnemental et sociétal. Il s'articule de la façon suivante :

- A.** Callas, une commune verte au riche patrimoine : des **enjeux environnementaux** fondamentaux.
- B.** Callas, un village tourné vers l'avenir : des **enjeux urbains** conciliant identité et dynamisme du centre villageois
- C.** Callas, une commune au potentiel économique durable : des **enjeux économiques** tirant profit du terroir et ouvert sur l'intercommunalité.
- D.** Et des **orientations particulières d'aménagement** concernant le centre villageois de Callas.

¹ Superficie MapInfo communes83

A- ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

Callas, une commune verte au riche patrimoine : des enjeux environnementaux fondamentaux

1. ENJEU N°1 : Protéger les paysages exceptionnels de Callas

- Préserver la silhouette du village et son ensemble bâti.
- Protéger les lignes de crêtes et les collines surplombant le village.
- Conserver le caractère agricole du piémont villageois.
- Préserver les trames agricoles, fondement du caractère rural communal.
- Mettre en valeur les ambiances végétales et les micro paysages du territoire communal : secteurs agricoles, bosquets et reliefs.
- Conserver les ambiances forestières des grands paysages des massifs forestiers et des gorges de Pennafort.

2. ENJEU N°2 : Préserver la riche biodiversité de Callas

- Conserver les milieux naturels d'exception classés « Natura 2000 » ou en zone naturelle d'intérêt écologique, soit 3100 hectares.
- Accompagner la préservation des habitats et des espèces en favorisant la mise en place des mesures compensatoires, telles que l'entretien pastoral des pelouses sèches, la protection de la Violette de Jordan, de l'Ophrys de Provence ou encore de la Tortue d'Hermann ...
- Protéger l'ensemble des 40 km de cours d'eau, pérennes ou non, ainsi que leur ripisylve.

3. ENJEU N°3 : Protéger les biens et les personnes contre les risques naturels et anthropiques présents sur le territoire

- Renforcer la sécurité routière : les cheminements piétons en site propre seront privilégiés, l'urbanisation le long des RD 25, 225 et 562 sera limitée.
- Prendre en considération l'aléa incendie : aménagement de certaines voies et développement des pare-feux agricoles linéaires.
- Prendre en compte les risques de mouvements de terrain et les cartographier sur le zonage du PLU.

4. ENJEU N°4 : Gestion maîtrisée des ressources naturelles

- Maîtriser l'artificialisation des **sols** et la concentrer autour des pôles urbains existants : maîtriser l'étalement urbain et favoriser le renouvellement urbain.
- Maîtriser l'utilisation des ressources du **sous-sol** par une délimitation des secteurs dédiés aux carrières.
- Protéger les ressources en **eau potable** par la prise en compte des périmètres de protection.
- Favoriser l'utilisation des **ressources naturelles énergétiques** (soleil, bois...) : les constructions bioclimatiques économes en énergie seront autorisées et le développement des filières bois sera encouragé.

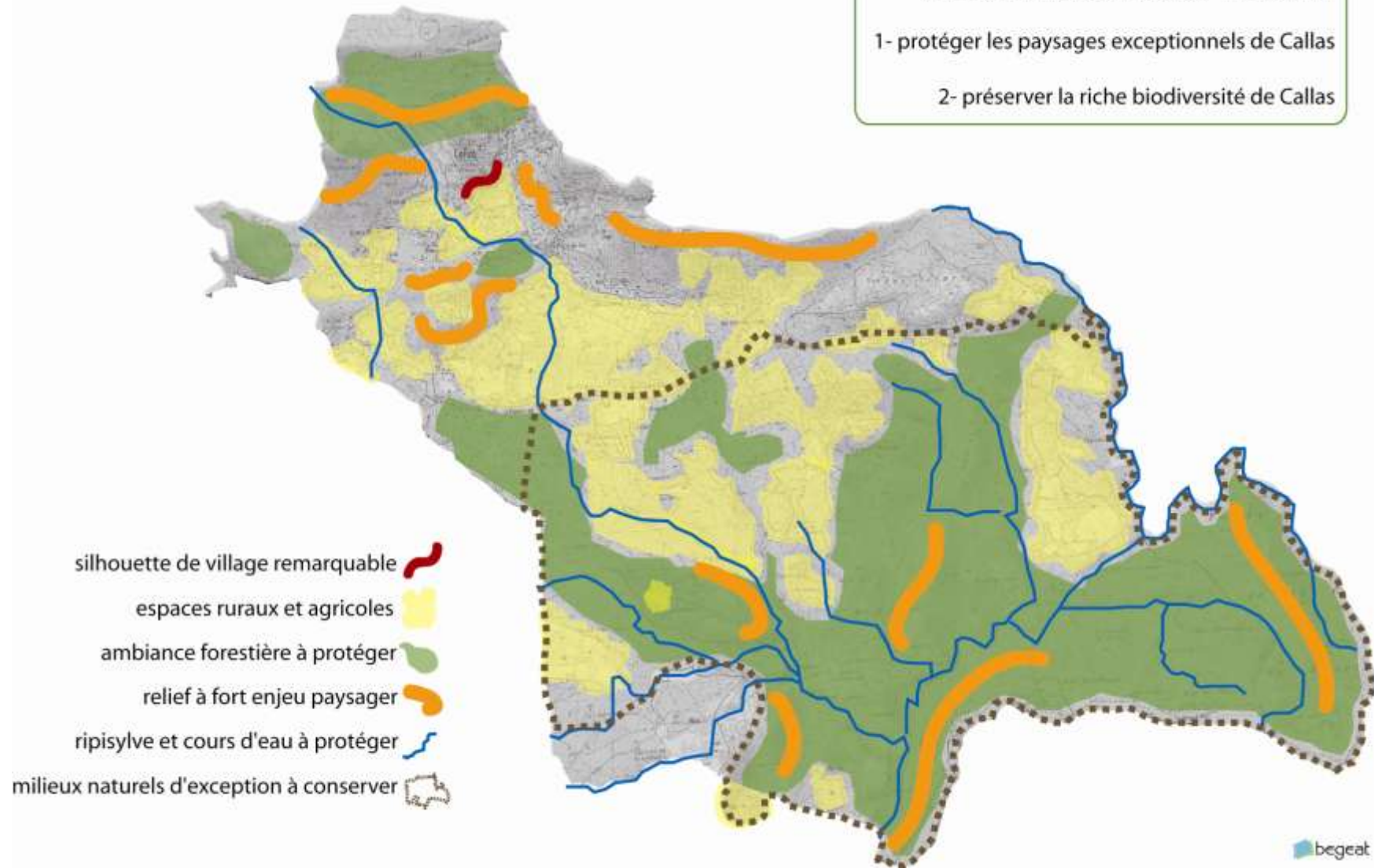
⇒ Les projets éco-environnementaux ou économiques ne seront pas exclus du périmètre Natura 2000, mais devront faire l'objet d'une étude environnementale, et être compatibles avec les modalités du document d'objectif Natura 2000 et du SCOT de la Dracénie.

PLU DE CALLAS - PADD

ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX - PLANCHE 1

1- protéger les paysages exceptionnels de Callas

2- préserver la riche biodiversité de Callas

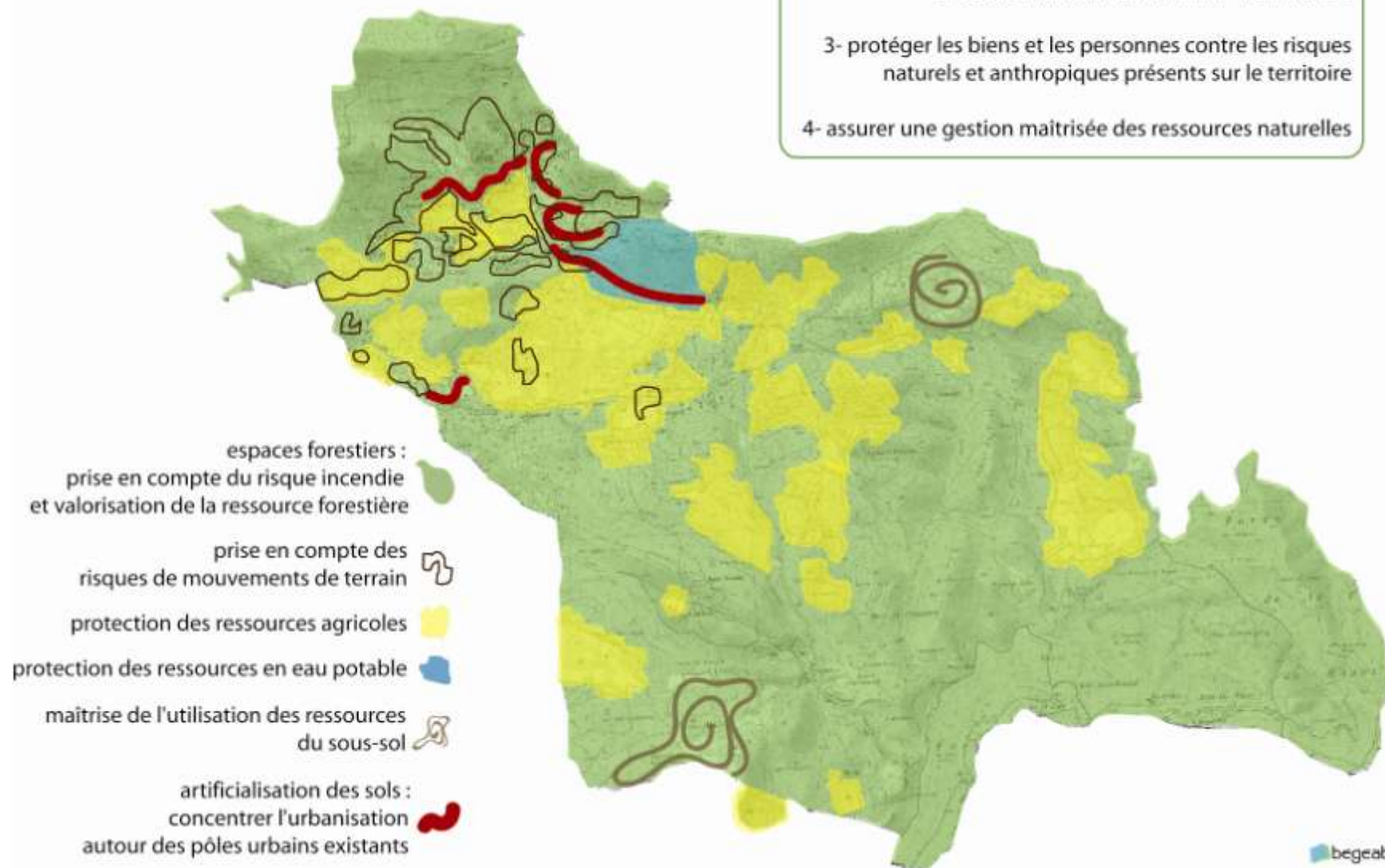


PLU DE CALLAS - PADD

ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX - PLANCHE 2

3- protéger les biens et les personnes contre les risques naturels et anthropiques présents sur le territoire

4- assurer une gestion maîtrisée des ressources naturelles



B- ENJEUX URBAINS

Callas, un village tourné vers l'avenir : des enjeux urbains conciliant identité et dynamisme du centre villageois.

5. ENJEU N°5 : Stopper l'urbanisation diffuse

La constructibilité en zones naturelles sera limitée afin de :

- Maîtriser l'étalement urbain et l'artificialisation des sols,
- Limiter la vulnérabilité des habitants en milieu forestier soumis au risque d'incendie,
- Protéger les espaces naturels et agricoles,
- Préserver les perspectives paysagères et les collines surplombant le noyau villageois.

6. ENJEU N°6 : Recentrer l'urbanisation autour du village de Callas

- Les zones urbaines existantes seront pérennisées et développeront :
 - le renouvellement urbain (densification).
 - et la mixité de l'habitat : afin de faciliter le parcours résidentiel à tout type de population.

(Quartiers de La Colle, des Moulières, Les Costes...).
- Une zone d'urbanisation future stricte (à vocation d'habitat et accueil d'équipement structurant) est définie au quartier « Camp de Pontes » à l'ouest du village sur les contreforts sud de la colline :

Elle est destinée à être urbanisée ultérieurement, une fois qu'un projet d'ensemble et que les équipements et réseaux seront programmés.

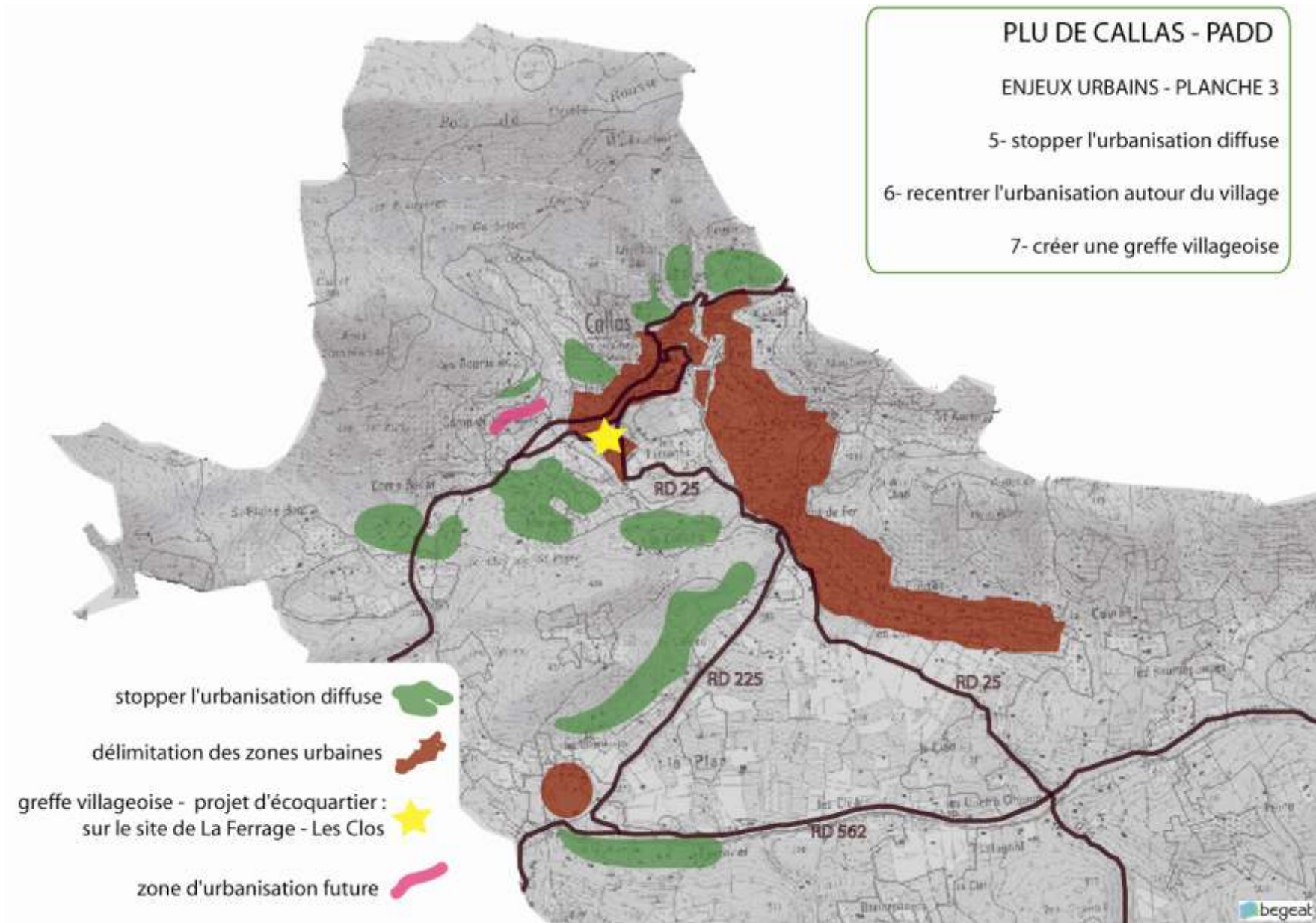
7. ENJEU N°7 : Créer une greffe villageoise sur le site de LA FERRAGE – LES CLOS

Dynamiser le village par la création d'un éco quartier sous forme de greffe urbaine sur le site de La Ferrage au pied du noyau villageois. Ce projet de renouvellement urbain prévoit :

- une opération d'habitat collectif (avec du logement social),
- une maison médicale,
- un équipement lié à la petite enfance,
- un équipement socio-culturel,
- des espaces paysagers avec espaces publics et parkings,
- et un espace lié au Moulin Communautaire.

Cet éco quartier proposera :

- la performance énergétique des bâtiments,
- une densité et une forme urbaine de qualité,
- le principe d'éco construction,
- une intégration architecturale avec le noyau villageois,
- des connexions en matière d'espaces publics et de cheminements piétons avec le cœur du village.



C- ENJEUX ECONOMIQUES

Callas, une commune au potentiel économique durable : des enjeux économiques tirant profit du terroir et ouvert sur l'intercommunalité

8. ENJEU N°8 : Développer le potentiel agricole du territoire

- Favoriser les initiatives privées et les projets agricoles de remise en culture et d'élevage.
- Protéger les terres à potentiel agricole avéré (AOC, terres irriguées, ex-zone cultivée aujourd'hui en friche...) qui pourraient faire l'objet d'une reconquête agricole.
- Distinguer les secteurs agricoles défrichés et mis en culture, des secteurs à projet encore non défrichés et non entretenus mais voués à devenir agricole dans un avenir proche.
- Protéger de toute construction les secteurs agricoles à fort impact paysager, tel le piémont villageois.

9. ENJEU N°9 : Maîtriser l'exploitation des ressources naturelles

- Permettre l'extension des deux carrières de calcaire et encourager leur diversification économique vers des activités environnementales (par exemple : le compost), avec déclassement des Espaces Boisés Classés.
- Encourager le développement des filières bois (bois énergie et bois construction) en déclassant les EBC non significatifs.

10. ENJEU N°10 : Affirmer la vocation « santé » de Callas au sein de la CAD

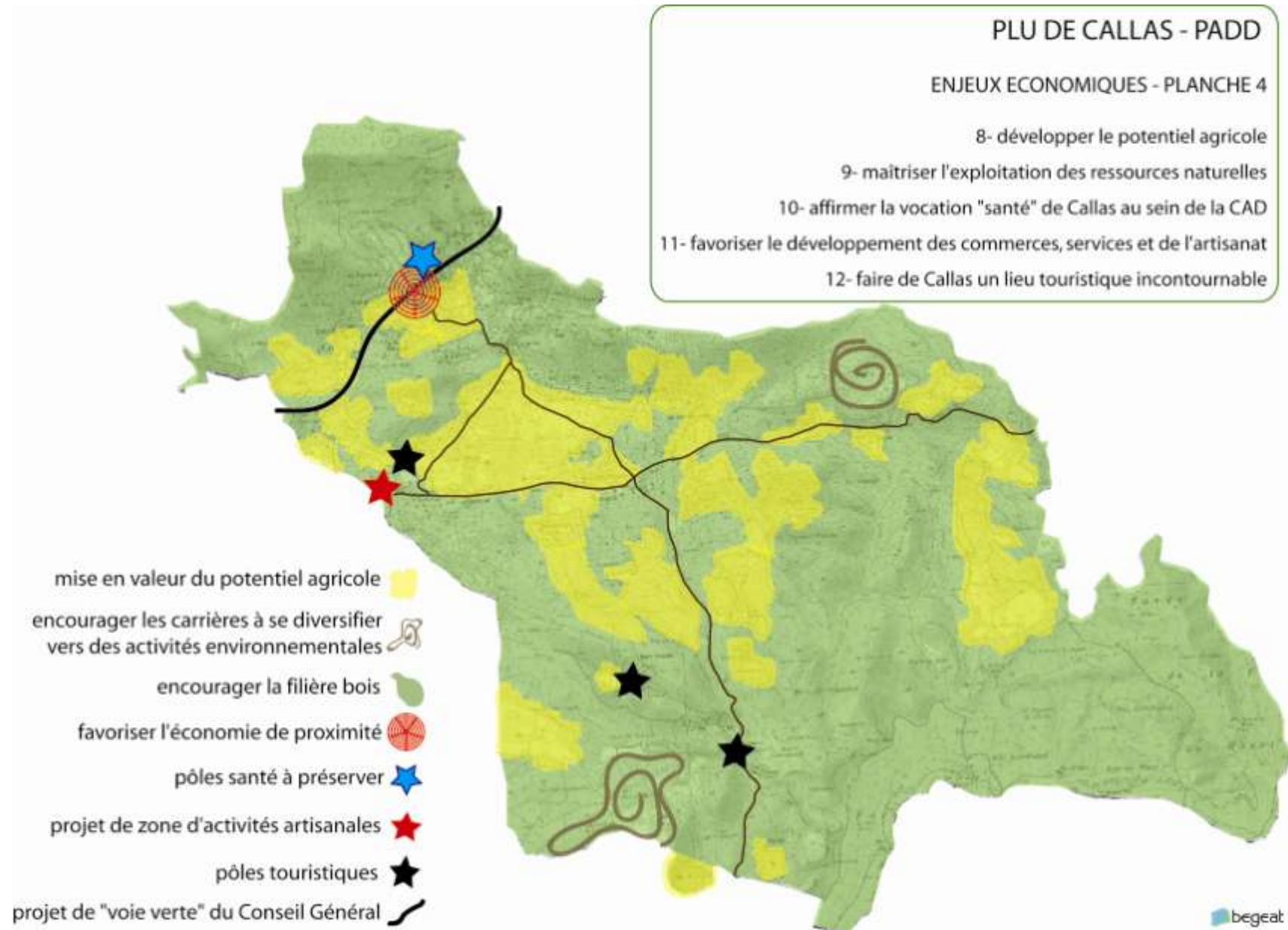
Préserver et développer le «pôle santé» à rayonnement intercommunal situé au cœur du village.

ENJEU N°11 : Favoriser le développement des commerces, des services et de l'artisanat

- Maintenir et favoriser le petit commerce de proximité, l'artisanat et les services dans le village en autorisant le changement de destination des locaux situés en rez-de-chaussée des rues St Eloi, ancienne route de Bargemon, Place Clémenceau, pour des commerces, de l'artisanat ou des services. (pas de changement de destination autorisé pour les commerces existants). Un droit de préemption sur les fonds de commerces et baux commerciaux pourrait être institué par le Conseil Municipal.
- Permettre le développement d'un pôle économique : création d'une zone d'activité artisanale qui participera à l'équilibre des pôles d'activités de la CAD. Ce projet est situé au quartier des Venes où se situe la déchetterie, à proximité de la RD562.

11. ENJEU N°12 : Faire de Callas un lieu touristique incontournable

- Affirmer la vocation touristique de Callas au sein de la CAD, axée sur la qualité de son patrimoine local architectural et paysager : favoriser l'émergence d'une route *de l'olivier et des vins*, valoriser le patrimoine bâti du village.
- Conforter et développer l'accueil touristique : favoriser les initiatives locales et permettre la poursuite des activités des deux campings et de l'hôtellerie de Pennafort.
- Autoriser l'agritourisme tant que cette activité n'est pas en contradiction avec l'activité agricole.
- Favoriser la création de la « voie verte Européenne », projet de piste cyclable sillonnant le Var (projet géré par le Conseil Général).
- Favoriser les activités liées à l'agritourisme équestre.



D- ORIENTATIONS PARTICULIERES D'AMENAGEMENT

assurer le stationnement : ●
requalification des espaces existants et création de nouveaux emplacements

connexion et mobilité facilitées : ●
requalification des calades, cheminements piétons et aménagement de la voirie. accès facilité aux équipements publics

valoriser le patrimoine : ●
mise en valeur du petit patrimoine communal (fontaines, lavoir), des villas emblématiques, et de l'Eglise

souligner la silhouette villageoise : ●
protection du piémont et des collines surplombant le village, affirmation de la présence de l'élément naturel dans le paysage urbain : armature végétale dans l'espace public, "dents creuses vertes", lisières urbaines avec les éléments naturels

affirmer la vocation économique : ●
inciter au développement des commerces, de l'artisanat et des services

préserver le pôle santé ●
requalifier les espaces publics ●

connecter la greffe villageoise : ●
projet d'écoquartier (habitat, stationnement et services)



connecter les quartiers ouest

développer l'attractivité du coeur de village

PLU DE CALLAS - PADD

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT - PLANCHE 5

Conserver l'identité villageoise tout en dynamisant le coeur du village