

# COMMUNE DE CALLIAN (VAR)

Vu pour être annexé  
à la délibération  
du 01 MARS 2005

## Le Plan de la Grande Vigne Ex Zones NAai & UDi-Sud

### ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

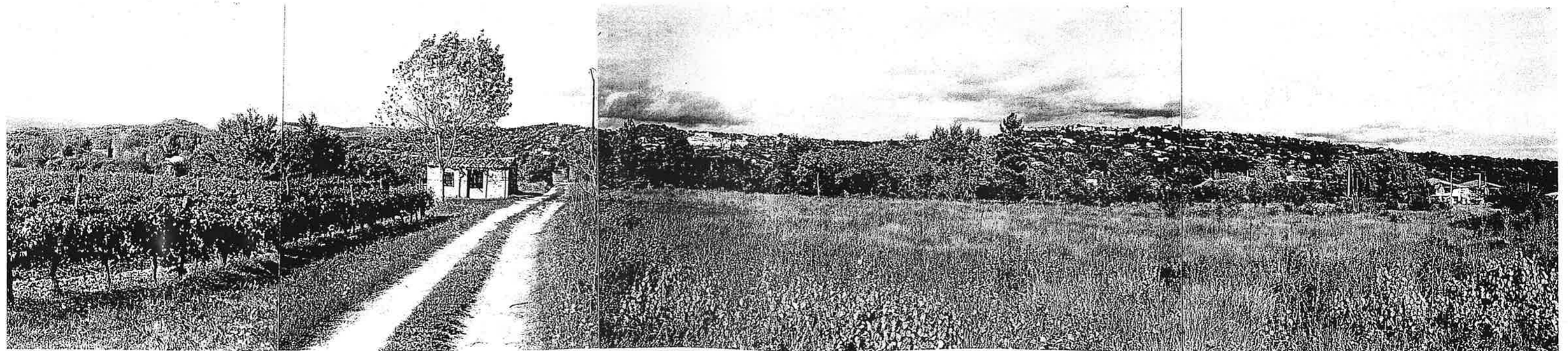
(Octobre 2004)

### Nouvelle zone UF



Le Maire,  
Conseil Général du Var

F. CAVALIER



Vu pour être annexé à la  
délibération du 15 JAN. 2007

Annexe au Rapport de Présentation  
de la 4<sup>ème</sup> modification du POS

JACQUES IMBERT  
E.A. CONSEIL SARL  
160, impasse des Rossignols  
06370 MOUANS-SARTOUX  
tel : 06 03 96 77 36  
Fax : 04 92 28 15 92

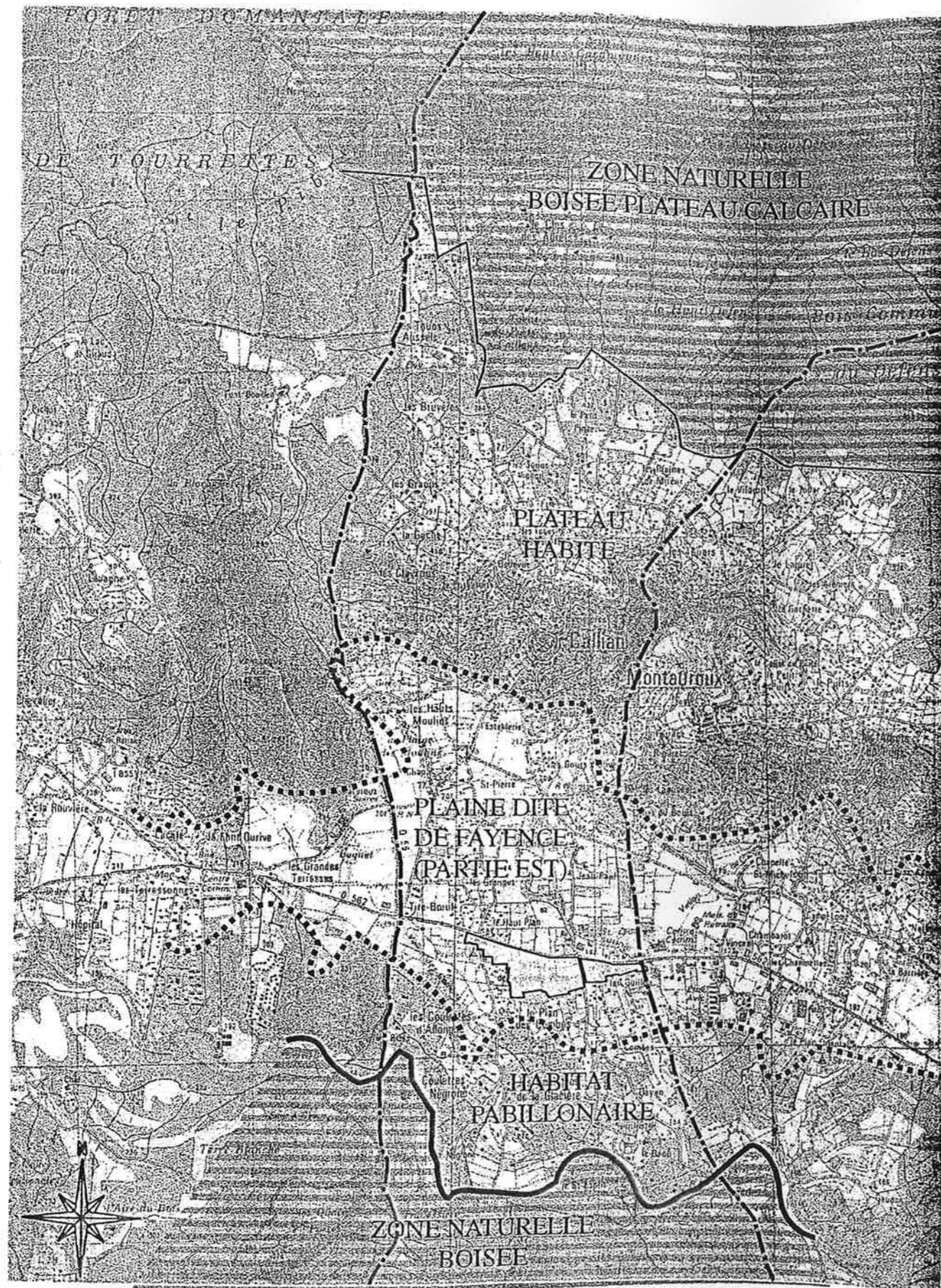
JEAN SCHIERANO  
Architecte-Paysagiste  
431, avenue Jules Grec  
06600 ANTIBES  
tel : 04 93 33 34 02  
Fax : 04 93 95 97 14

Le Maire,  
Conseil Général  
du Var  
F. CAVALIER

## SOMMAIRE

Situation /Introduction	2
<b>1°PARTIE : ANALYSE</b>	<b>3</b>
Photo aérienne du site	4
Le Milieu physique	5/8
Le Milieu humain et urbanistique	
Contexte réglementaire	8/9
L'aménagement de la RD 562	10
Les réseaux	11/12
Occupation du sol	13/15
Le foncier	16/17
Analyse du site dans son environnement	
Situation paysagère générale	18
Perceptions externes	19/22
Analyse visuelle interne	23/26
<b>2° PARTIE / SYNTHÈSE</b>	<b>27</b>
Contraintes physiques et naturelles	28
Contraintes humaines et urbanistiques	29
Conclusions	30
<b>3° PARTIE : PROPOSITIONS :</b>	<b>31</b>
Organisation générale	32
La trame verte	33
Les réseaux (AEP et EU)	34
Les réseaux (Télécom et EDF)	35
Traitement des eaux pluviales (Cabinet « Eau et Perspectives)	36
Principes d'aménagement Axe vert et voies secondaires	37/38
Principes d'aménagement en bordure RD 562	39/41
Principes d'aménagement : les « coulisses végétales »	42
Principes d'aménagement : clôtures, signalétique, enseignes	43

Commune de CALLIAN  
 Le Plan de la Grande Vigne - ZONE NAai et UDi sud  
**Situation / Introduction**  
 Echelle: 1/25 000è



Le territoire communal de Callian s'étire longuement selon l'axe Nord-Sud. Les parties Nord et Sud sont des zones naturelles boisées. L'habitat, les activités sont concentrés dans la partie médiane qui est coupée par un axe routier départemental d'importance : la RD 562 et qui accueille notre site d'étude. La façade de la commune sur la départementale est très réduite. Le site occupe - en partie Sud - la plus grande partie de cette façade, ce qui en fait un enjeu important au niveau de l'image de l'entrée sur la commune de Callian.

L'urbanisation assez chaotique a transformé en quelques décennies la splendide image agricole de la plaine de Fayence. L'actuelle municipalité s'engage à travers ce projet - entre autres - à prendre en main la maîtrise du développement communal dans le respect de l'environnement et des paysages locaux.

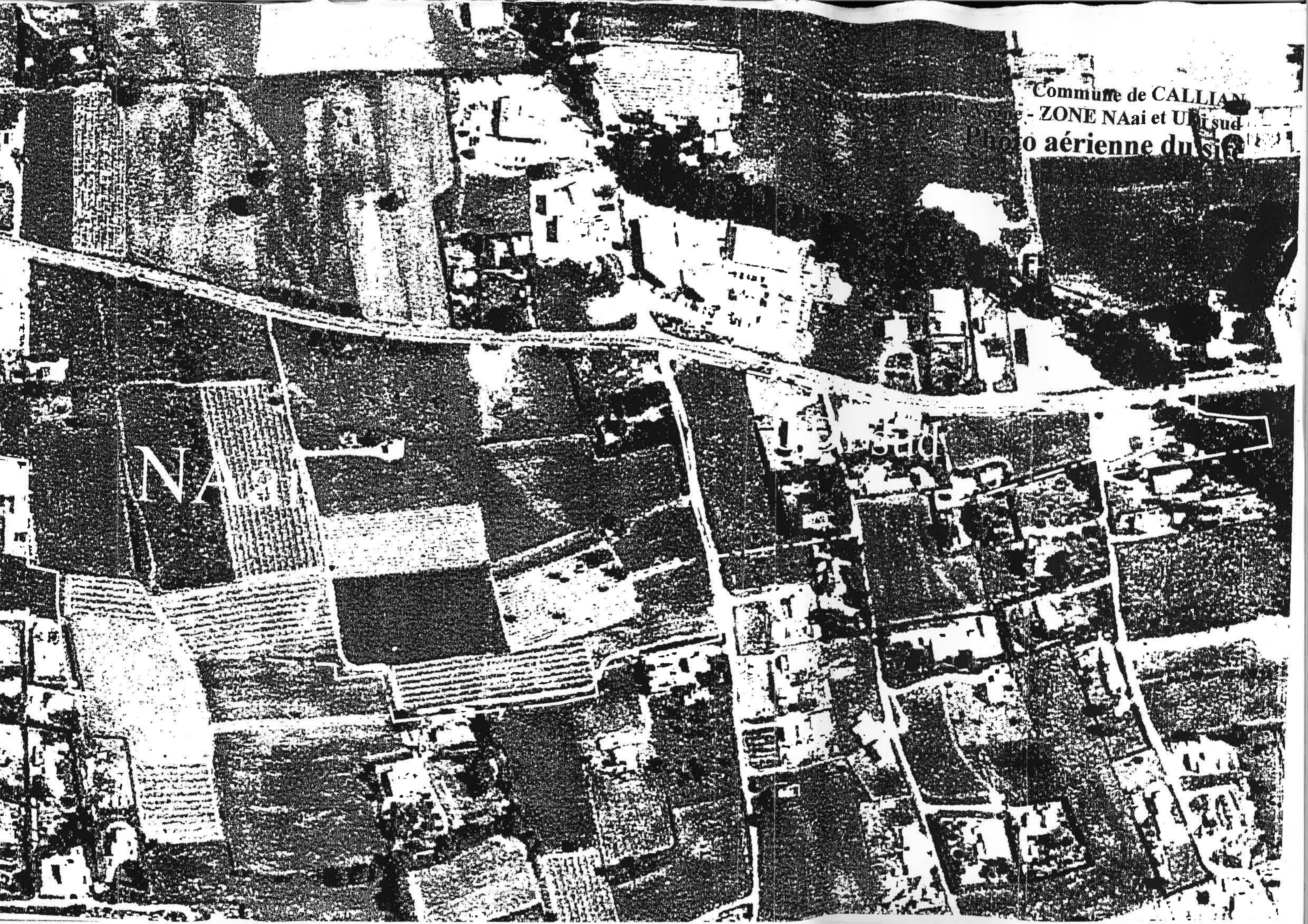
# PARTIE 1: ANALYSE



NANT

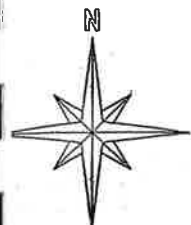
Echelle 1:20000

Commune de CALLIAN  
- ZONE NAai et Uti sud  
Photo aérienne du site

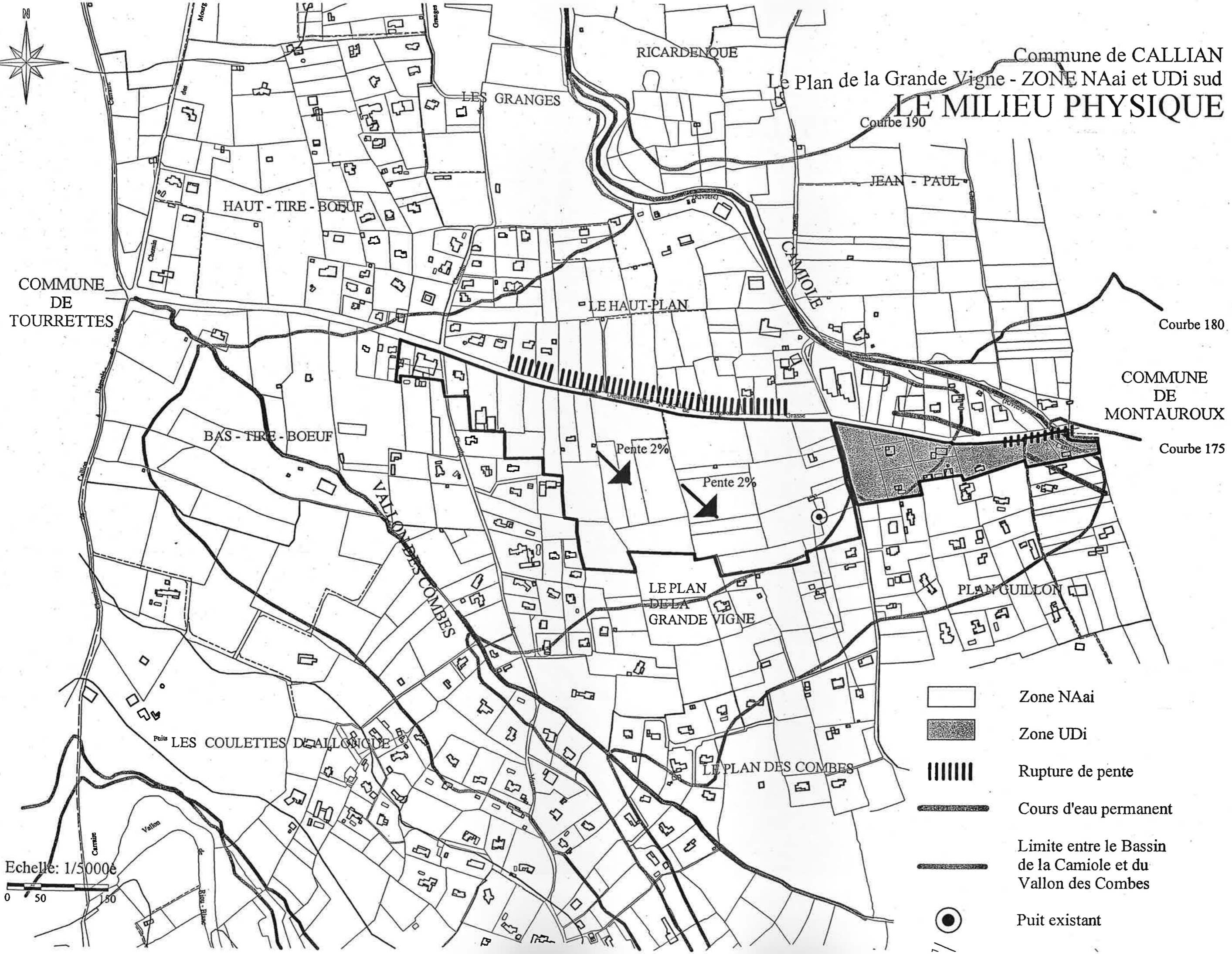


NA

Uti sud



Commune de CALLIAN  
 Le Plan de la Grande Vigne - ZONE NAai et UDi sud  
**LE MILIEU PHYSIQUE**

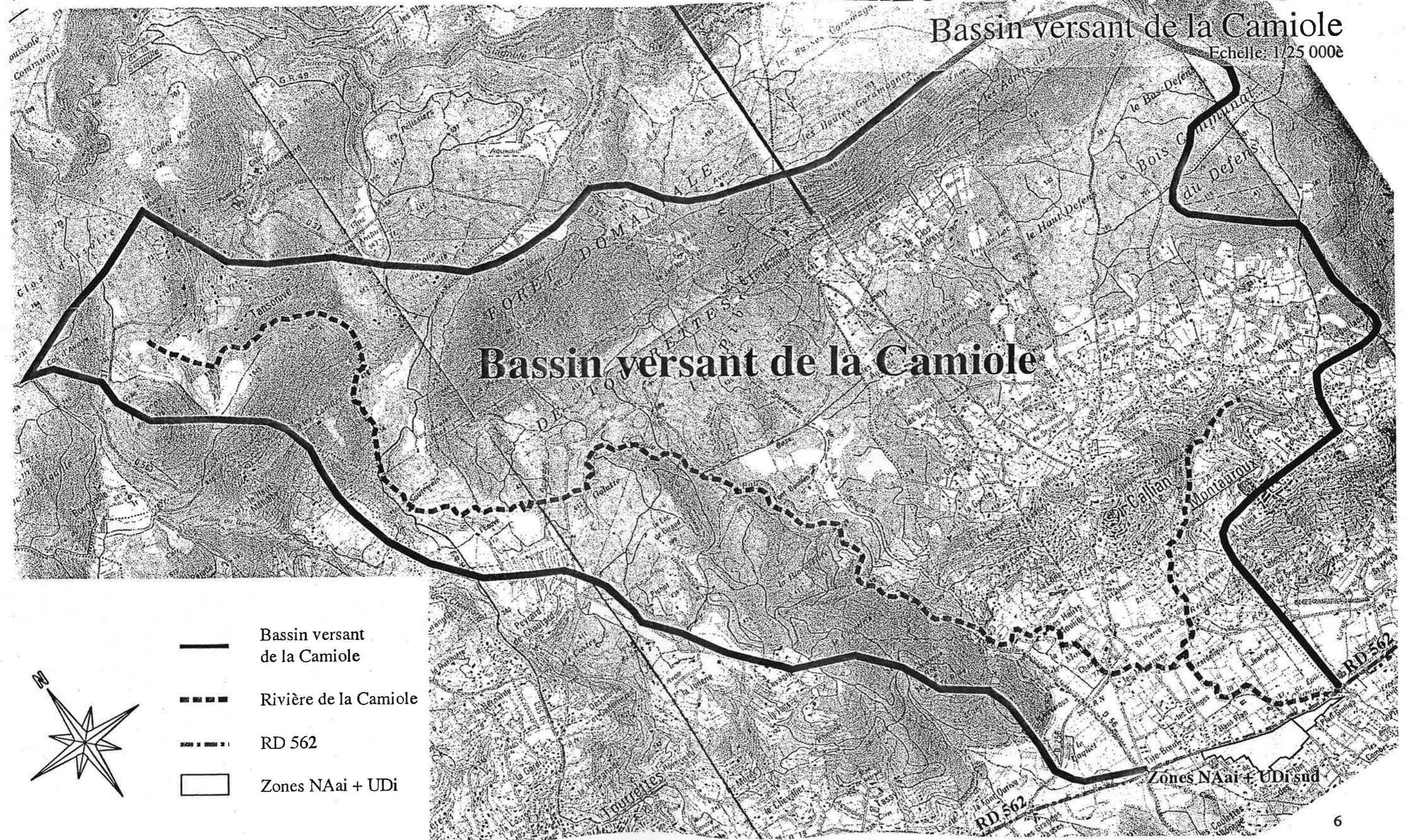






Echelle: 1/5000e  
 0 50 150

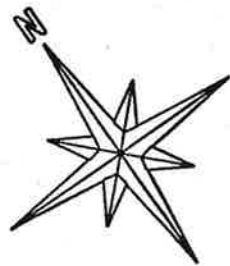
Commune de CALLIAN  
Le Plan de la Grande Vigne - ZONE NAai et UDi sud  
**LE MILIEU HUMAIN ET PHYSIQUE:**

**Bassin versant de la Camiole**

Echelle 1/25 000e



-  Bassin versant de la Camiole
-  Rivière de la Camiole
-  RD 562
-  Zones NAai + UDi





Commune de CALLIAN  
Le Plan de la Grande Vigne - ZONE NAai et UDi sud  
**LE MILIEU PHYSIQUE**

### **RELIEF ET PENTES**

La morphologie du site, très simple, constituée par un plan sub-horizontale résulte de sa position dans la plaine alluviale.

La pente est constante, voisine de 2%. Sa direction est NO-SE dans la zone NAai et légèrement plus incurvée dans le sens Ouest-Est dans la zone UDi.

Les seules ruptures de pente notables se situent dans la zone UDi en bordure de route à cause du franchissement de la Camiole. De ce fait, la dernière parcelle à l'Est au bord du cours d'eau se trouve en situation encaissée : talus raide de 2 à 3 M de haut en aval de la route et mur de soutènement de 1,50 m de haut en bordure du chemin, de la Camiole.

### **GEOLOGIE HYDRO-GEOLOGIE**

Les terrains concernés sont constitués d'alluvions récentes sujettes à des phénomènes de tassement. L'hétérogénéité du soubassement triasique, avec présence de terrains argilo-gypsifères, conjuguée à la circulation des eaux des nappes phréatiques, peut faire craindre la formation localisée d'effondrements. Le PPR fait état des risques de tassement et d'effondrement et classe le site en zone 2 : toutes les constructions nouvelles sont soumises à la reconnaissance de ces risques (études géotechniques) et à la mise en œuvre de parades adaptées décrites dans le PPR.

Des nappes phréatiques peu profondes en relation avec les rivières sont à l'origine du caractère inondable de la zone par hydro-morphisme des sols.

### **HYDROLOGIE DE SURFACE**

Deux cours d'eau intéressent le secteur : à l'Est la Camiole, à l'Ouest le Vallon des Combes, tous deux affluents du Riou Blanc. La plus grande partie du site appartient au sous-bassin versant du Vallon des Combes. L'extrémité Est est drainée par la Camiole. L'étude BCEOM citée dans le rapport de présentation du POS fait état d'un mauvais entretien des vallons, des berges et du lit des cours d'eau. Le Vallon des Combes, en particulier est stigmatisé (page 36).

On constate après de fortes pluies, dans l'état actuel de l'utilisation des sols une stagnation temporaire des eaux dans la partie centrale et Sud de la zone NAai. Le drainage est suffisamment rapide pour ne pas nuire à la viticulture. Un certain nombre d'habitations en aval sont régulièrement touchées.

La mise en œuvre de la zone d'activité aggravera considérablement cette situation si le problème de l'assainissement des eaux pluviales n'est pas pris en compte. La Loi sur l'eau, par son article 35 réaffirme la responsabilité des communes en matière de maîtrise des eaux pluviales (maîtrise des débits d'écoulement, installation de collecte et de stockage des eaux, traitement éventuel etc...)

L'étude du bassin versant de la Camiole (carte jointe) met en évidence l'importance de la superficie du bassin et sa concentration au niveau de la RD 562 entre Tire-bœuf et la Camiole c'est à dire entre les limites communales, les eaux étant ramenées vers la Camiole par un fossé en amont de la route. Lors d'un événement pluvieux exceptionnel, la départementale ne fait pas ou peu obstacle aux débordements qui s'échappent dans la zone NAai. Le projet de réaménagement de la RD modifiera-t-il cette situation ? Et dans quelle mesure prendra-t-il les écoulements de l'amont ? Une coordination entre les 2 projets (aménagement de la RD et zone d'activité) est indispensable pour la mise en œuvre des mesures de maîtrise des eaux pluviales.

## ANALYSE DE L'EXISTANT

### zones NAai et UDi, état actuel.

Les zones NAai et UDi se trouvent dans la plaine de Callian en position d'interfluve entre la Camiole à l'est et le vallon des Combes à l'ouest. La zone NAai est séparée du vallon des Combes par 500 m de propriétés sans réseau pluvial bien organisé. Les terrains présentent une pente générale faible de l'ordre de 1 % orientée vers le sud-est. Les ruissellements issus de la majorité de la zone (12 ha environ) sont drainés vers le vallon des Combes. Le reste de la zone est naturellement drainée vers la Camiole (1 ha).

### Inondabilité des zones NAai et UDi :

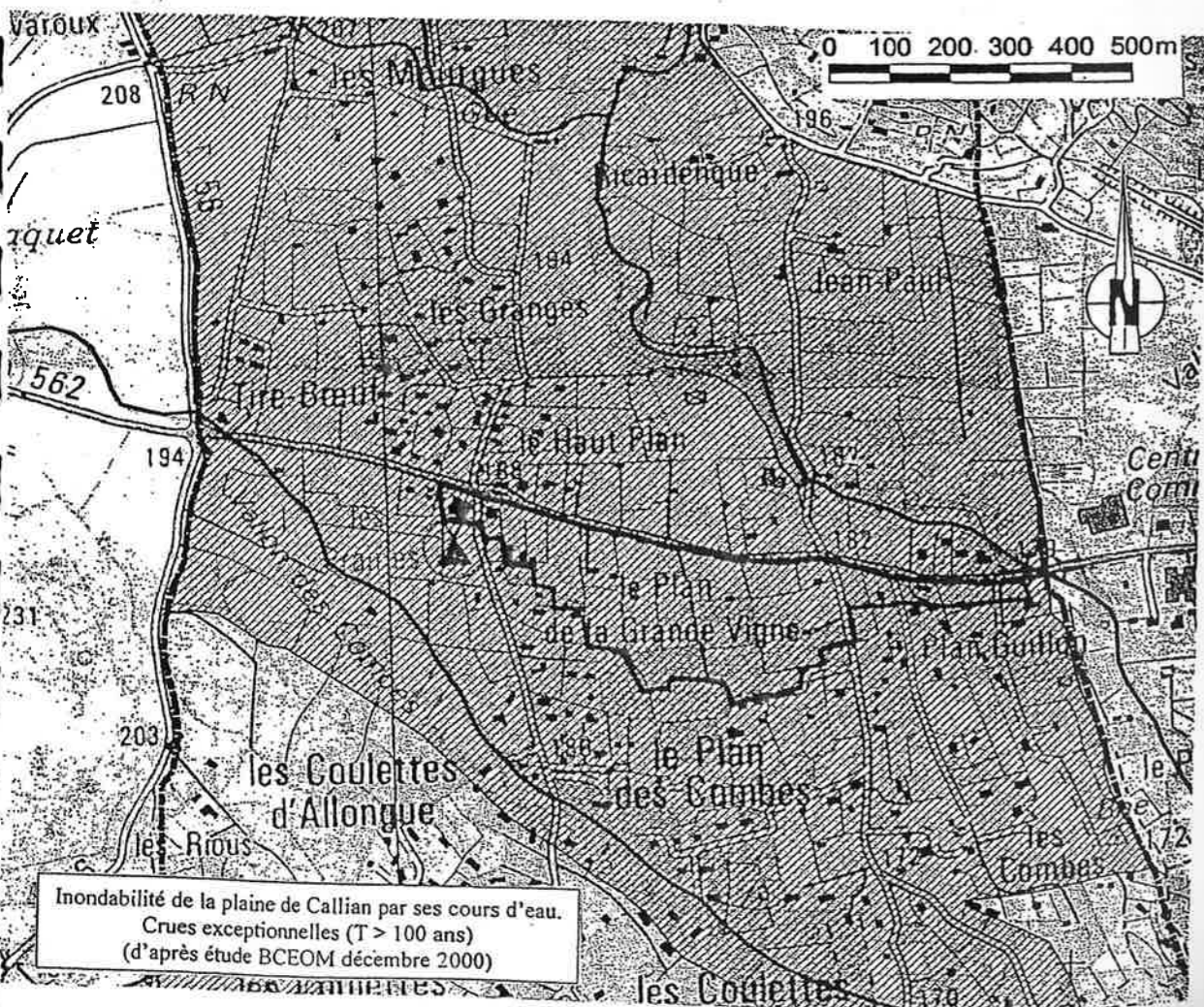
Actuellement, le fossé en bordure de la RD 562 est peu capacitif. Les débits excédentaires provenant du bassin versant amont surversent en nappe sur la voie et atteignent la zone NAai (voir coupes ci-contre). Le bassin versant amont présente une superficie d'environ 37,4 ha interceptée par un linéaire d'environ 600 m de zone NA. Les ruissellements provenant de l'amont de la zone UDi sont drainés vers la Camiole.

Face à des événements exceptionnels, la Camiole déborde sur le bassin versant amont et s'écoule en nappe sur la RD 562 et la zone NAai. Le BCEOM qualifie dans une étude de décembre 2000 cet événement de « période de retour à priori supérieure à 100 ans ».

En crue centennale de la Camiole, le pont de la RD 562 est submergé par une lame d'eau d'environ 30 cm (étude SPI INFRA de septembre 1997). Ces débordements concernent alors la partie est de la zone UDi.

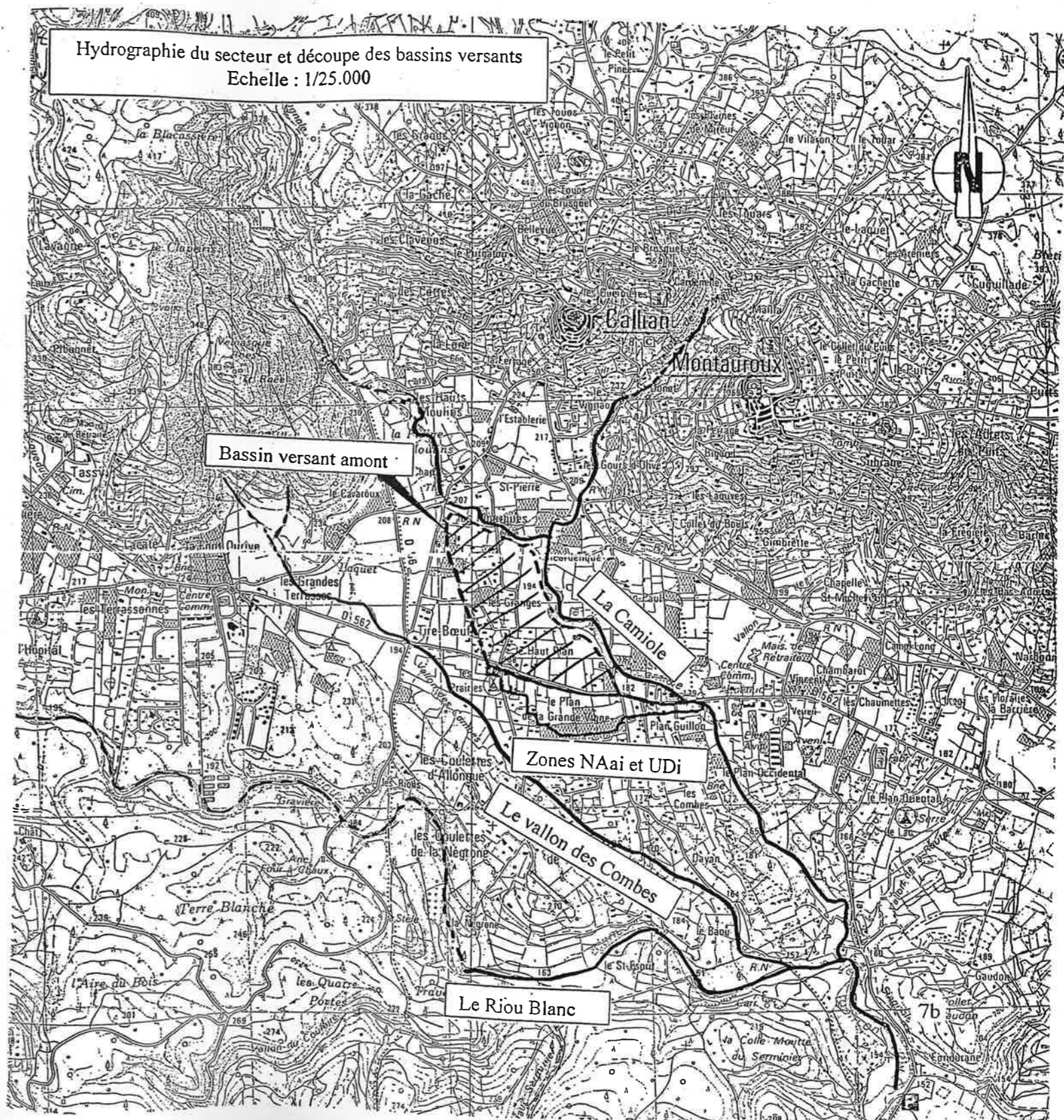
Deux stades d'inondabilité par « crues en nappe » peuvent donc actuellement être observés dans la zone NAai :

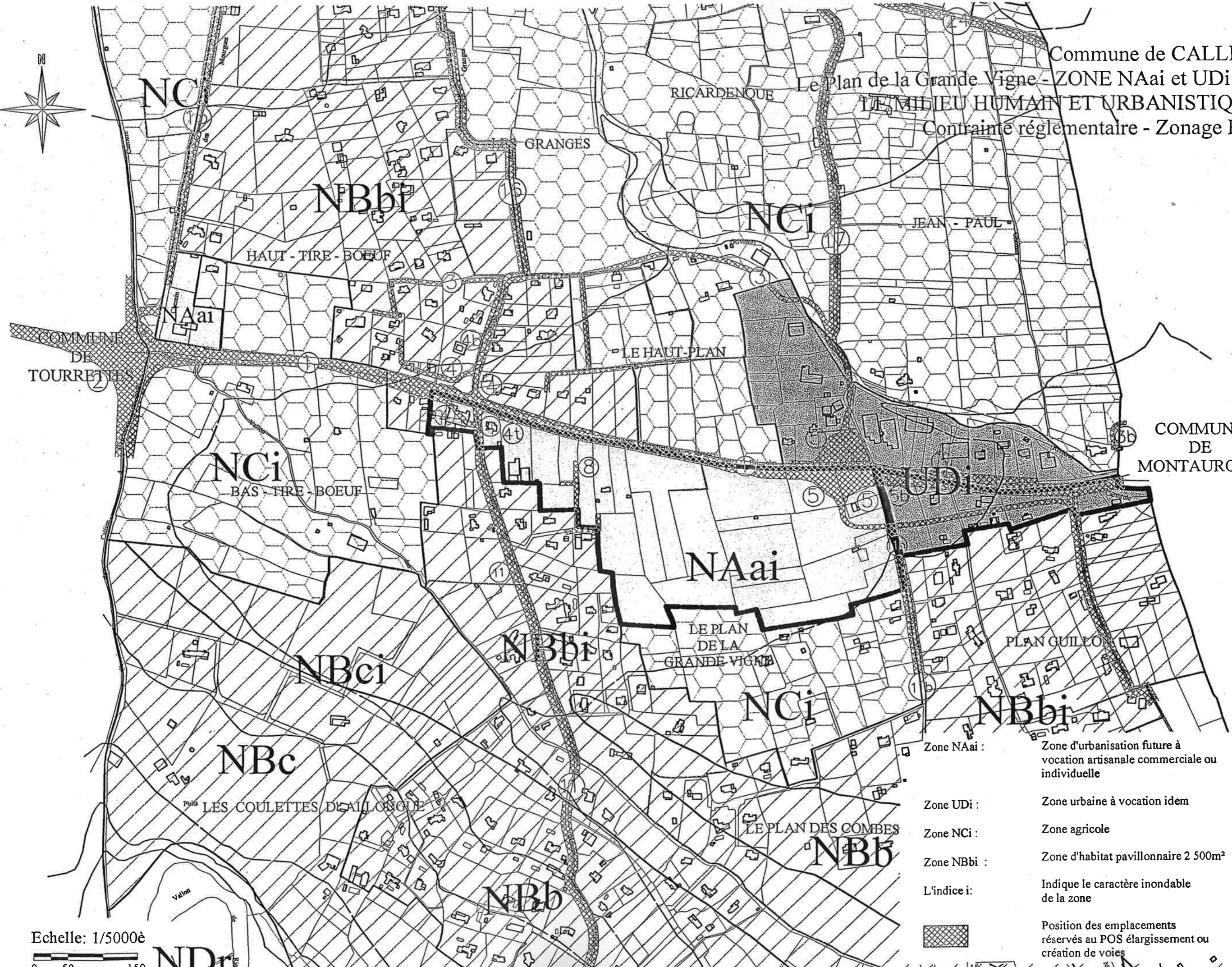
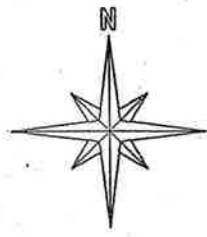
- Lors des fortes pluies (6 mois < T < 100 ans), la zone NA est concernée par des écoulements diffus essentiellement générés par les ruissellements issus du bassin versant amont de la plaine de Callian et par son propre bassin versant. La hauteur de la lame d'eau est d'ordre centimétrique.
- Pour des événements pluvieux exceptionnels (T à priori > 100 ans), les débordements de la Camiole s'ajoutent aux débits ruisselés sur la plaine à l'amont de la zone NA. La hauteur de la lame d'eau à la surface de la zone NAai est alors d'ordre décimétrique.




# Commune de CALLIAN Le Plan de la Grande Vigne - ZONE NAai et UDi Sud Inondabilité

(extrait de l'étude dossier "Loi sur l'Eau" du cabinet "Eau et Perspectives" 12, av. Pierre Devoluy 06130 Grasse")





Echelle: 1/5000e  
 0 50 150

- Zone NAai : Zone d'urbanisation future à vocation artisanale commerciale ou individuelle
- Zone UDi : Zone urbaine à vocation idem
- Zone NCi : Zone agricole
- Zone NBbi : Zone d'habitat pavillonnaire 2 500m<sup>2</sup>
- L'indice i : Indique le caractère inondable de la zone
-  Position des emplacements réservés au POS élargissement ou création de voies

COMMUNE DE MONTAUX

# LE MILIEU HUMAIN ET URBANISTIQUE:

## Contexte réglementaire

Le contexte réglementaire des zones NAai et UDi est déterminé par le POS approuvé le 19/12/2001 et modifié le 19/03/2002.

Les deux zones sont à vocation industrielle, commerciale ou artisanale. La zone NAai offre la possibilité de recevoir des installations classées pour la protection de l'environnement;

La zone NAai, en théorie directement ouverte à l'urbanisation (zone NA à règlement alternatif) se trouve dans les faits, gelé par un règlement contraignant et les problèmes d'accès depuis la RD 562. Une modification du POS est donc indispensable.

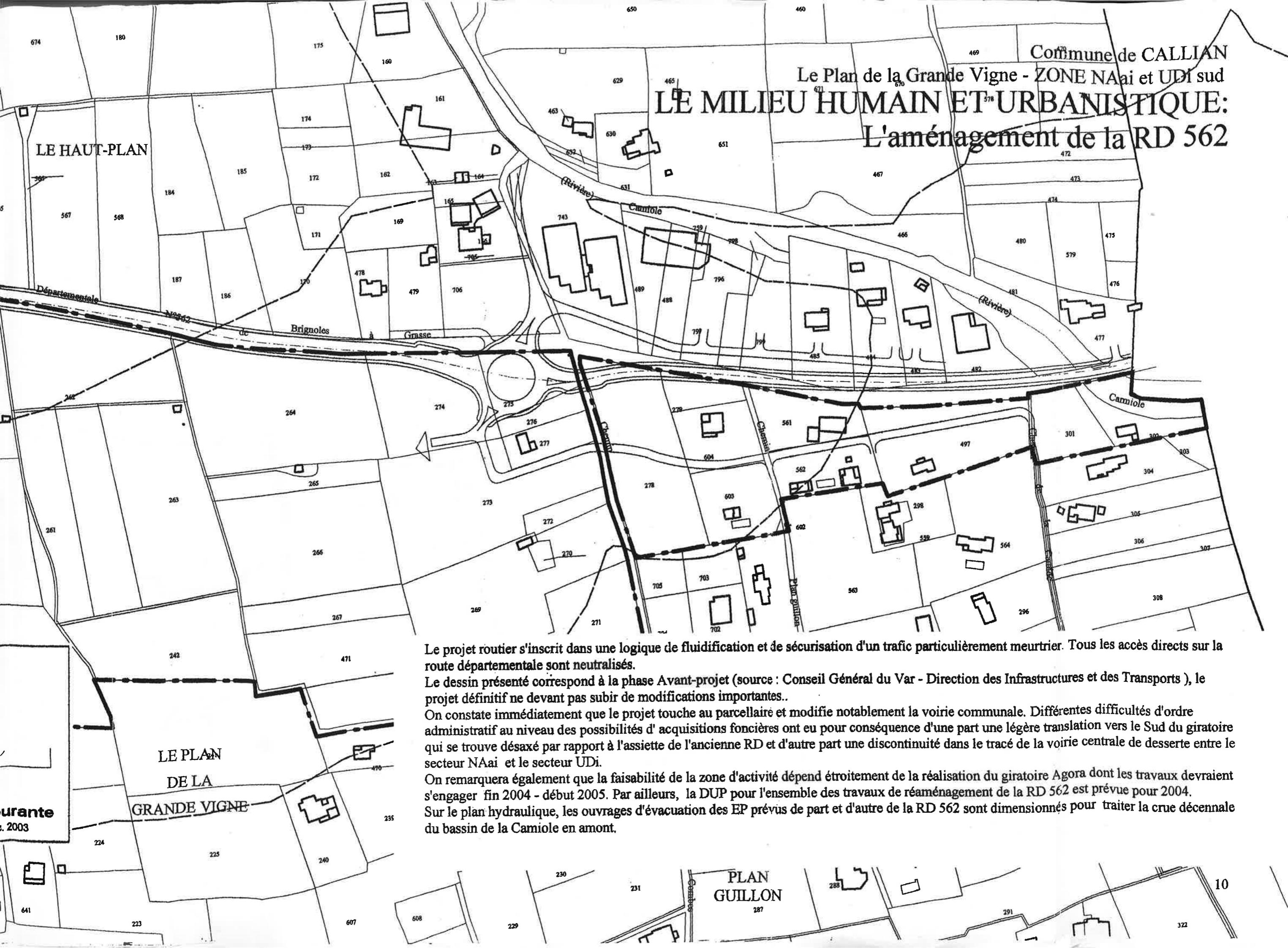
L'extrait de POS joint permet de situer la zone dans son environnement réglementaire et met en évidence la concentration des activités au milieu de zones agricole et d'habitat diffus. La loi N° 95-101 du 2 Février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement dite "Loi Barnier" subordonne les possibilités d'urbanisation le long de la RD 562 (voie à grande circulation) à l'existence de règles d'urbanisme justifiées et motivées au regard des nuisances, de la sécurité et de la qualité architecturale et paysagère, ce qui est un objectif de la présente étude. A défaut, aucune construction ou installation nouvelle ne peut être autorisée à moins de 75 mètres de l'axe de la RD 562.

Rappelons également que le PPR classe notre zone d'étude en zone 2 (zone dans laquelle toutes les constructions nouvelles sont soumises à la reconnaissance des risques et à la mise en œuvre de parades adaptées) avec des risques géotechniques (effondrement, affaissement) et des risques moyens liés aux inondations.

### Emplacements réservés au POS :

N°	Désignation	Bénéficiaire	Largeur	Localisation
1	Elargissement du CD 562	Département	11m	Du carrefour avec le chemin des Mourgues
4	Aménagement carrefour	Département		Haut Plan Jean-Paul
4ter	Ch. des Maures (en partie)	Commune	7m	
5	Aménagement carrefour	Département		Plan Guillon
5bis	Création d'une voie	Commune	7m	Plan de la Grande Vigne
8	Création d'une desserte interne	Commune	5m	Plan de la Grande Vigne
11	Elargissement ch. des Maures	Commune	5m	Du carrefour au Nord du Riou Blanc
11bis	Elargissement ch. des Combes	Commune	5m	Vers le Sud encadrant les Baous





Commune de CALLIAN

Le Plan de la Grande Vigne - ZONE NAai et UDI sud

# LE MILIEU HUMAIN ET URBANISTIQUE: L'aménagement de la RD 562

LE HAUT-PLAN

LE PLAN  
DE LA  
GRANDE VIGNE

PLAN  
GUILLOU

Le projet routier s'inscrit dans une logique de fluidification et de sécurisation d'un trafic particulièrement meurtrier. Tous les accès directs sur la route départementale sont neutralisés.

Le dessin présenté correspond à la phase Avant-projet (source : Conseil Général du Var - Direction des Infrastructures et des Transports ), le projet définitif ne devant pas subir de modifications importantes..

On constate immédiatement que le projet touche au parcellaire et modifie notablement la voirie communale. Différentes difficultés d'ordre administratif au niveau des possibilités d'acquisitions foncières ont eu pour conséquence d'une part une légère translation vers le Sud du giratoire qui se trouve désaxé par rapport à l'assiette de l'ancienne RD et d'autre part une discontinuité dans le tracé de la voirie centrale de desserte entre le secteur NAai et le secteur UDi.

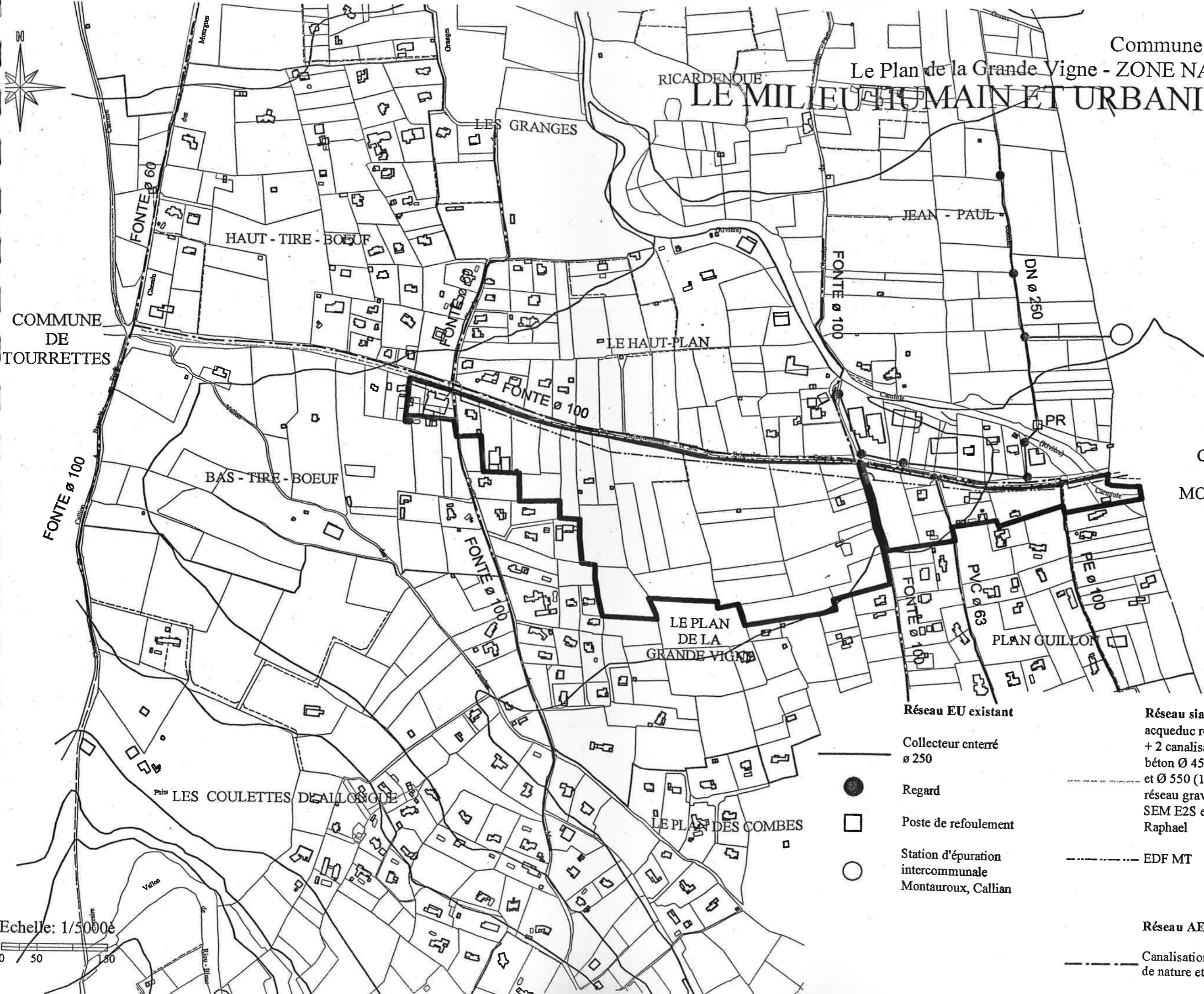
On remarquera également que la faisabilité de la zone d'activité dépend étroitement de la réalisation du giratoire Agora dont les travaux devraient s'engager fin 2004 - début 2005. Par ailleurs, la DUP pour l'ensemble des travaux de réaménagement de la RD 562 est prévue pour 2004.

Sur le plan hydraulique, les ouvrages d'évacuation des EP prévus de part et d'autre de la RD 562 sont dimensionnés pour traiter la crue décennale du bassin de la Camiole en amont.

urante  
2003

# LE MILIEU HUMAIN ET URBANISTIQUE:

## Réseaux



COMMUNE DE TOURRETTES

COMMUNE DE MONTAUXOUX

Réseau EU existant

Collecteur enterré  
Ø 250

Regard

Poste de refoulement

Station d'épuration  
intercommunale  
Montauroux, Callian

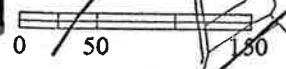
Réseau siagnole  
aqueduc romain  
+ 2 canalisations  
béton Ø 450 (1891)  
et Ø 550 (1920),  
réseau gravitaire géré par la  
SEM E2S et qui alimente St  
Raphael

EDF MT

Réseau AEP existant

Canalisation avec indication  
de nature et de diamètre

Echelle: 1/50000

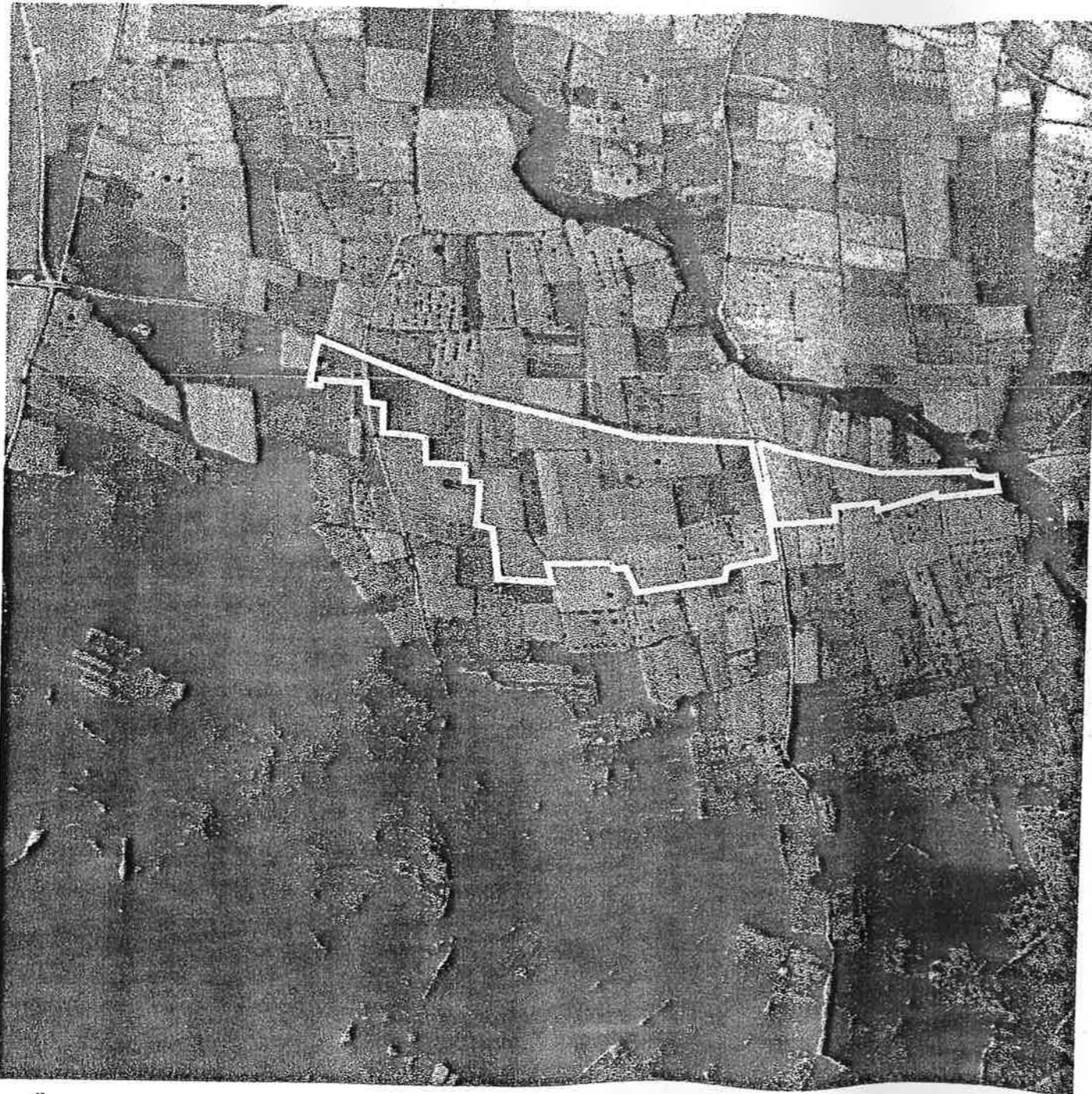




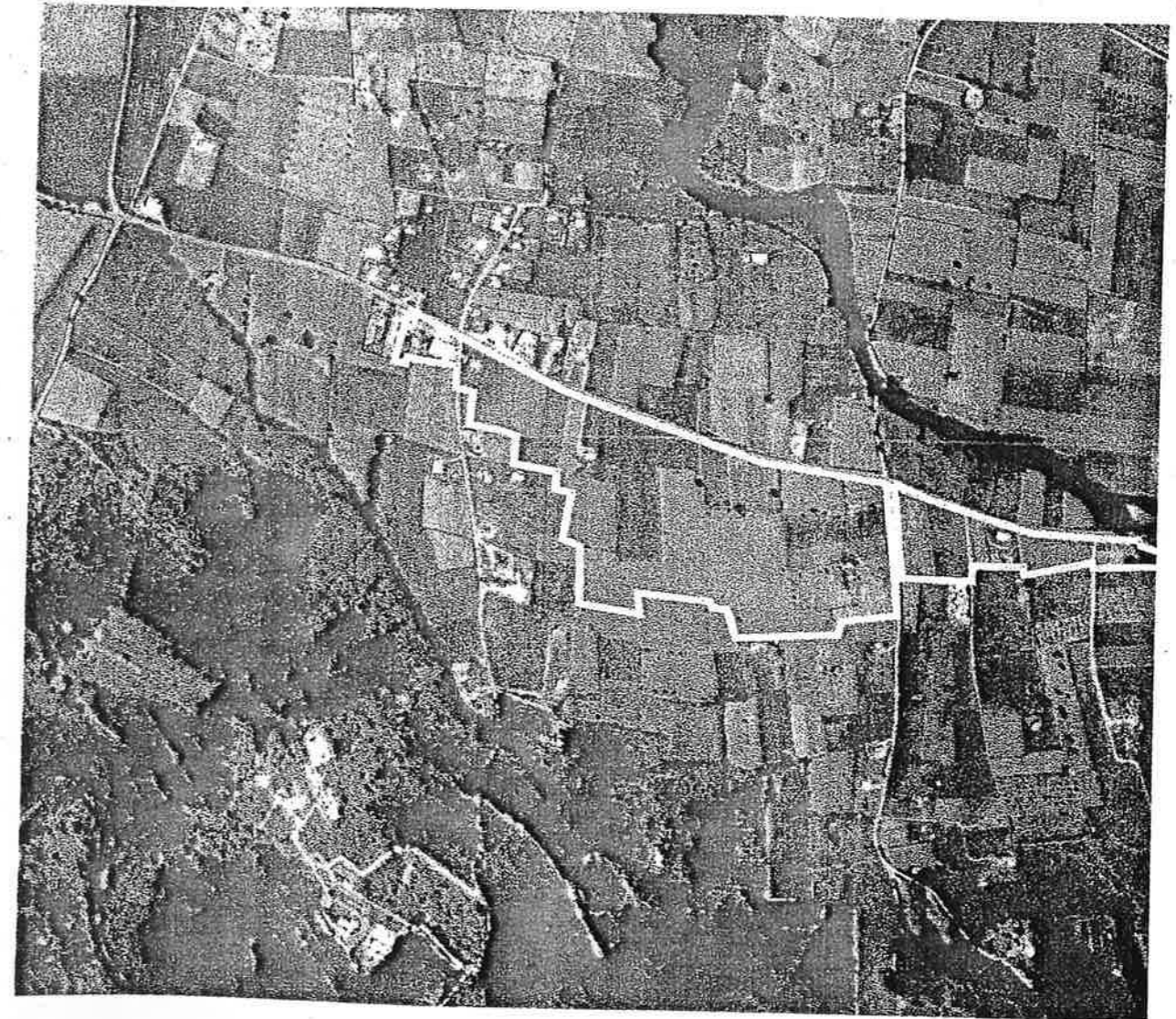


# LE MILIEU HUMAIN ET URBANISTIQUE: Occupation du sol - Evolution 1958 / 1972

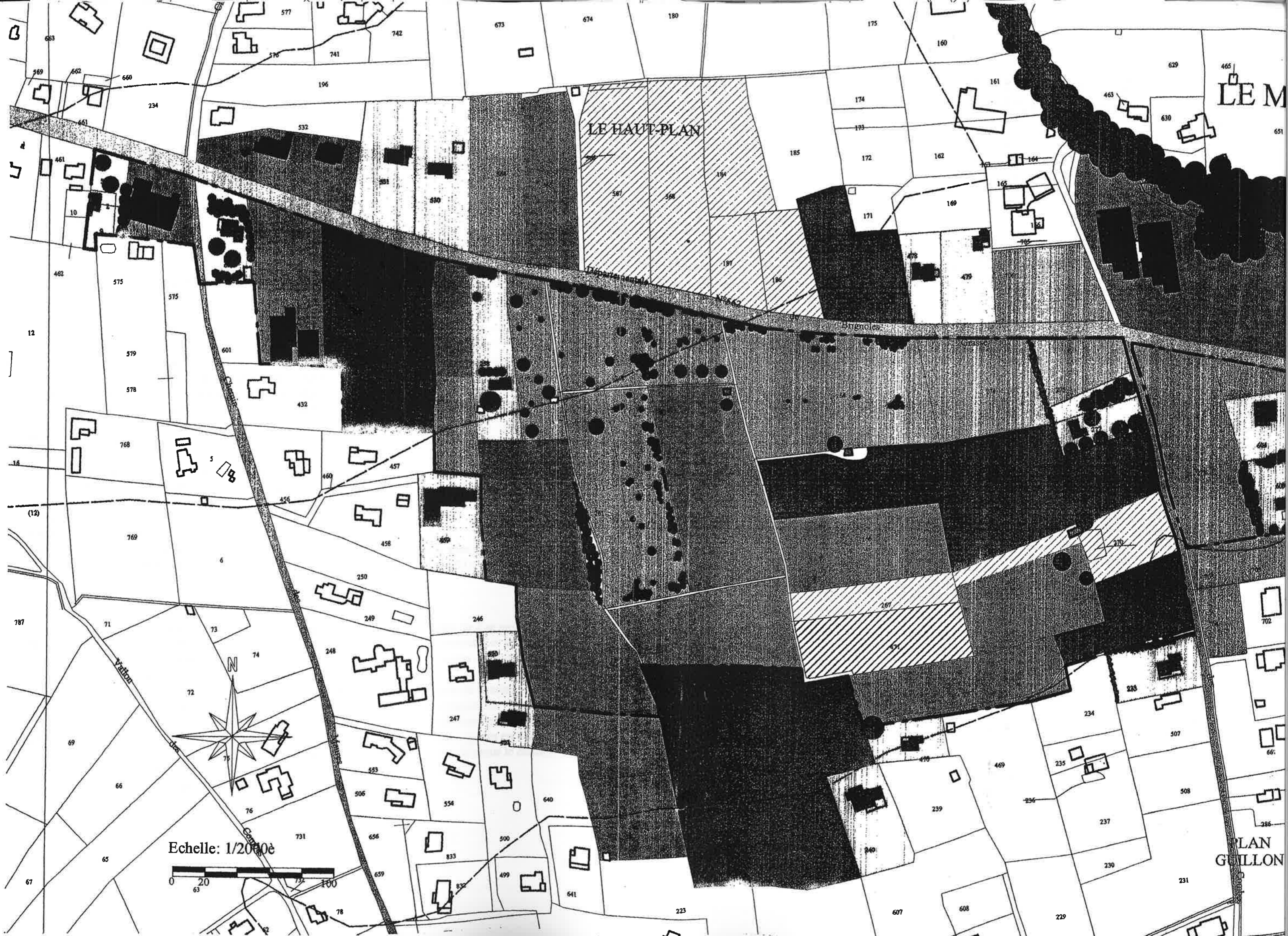
1958



1972



Le cliché de 58 met en évidence le caractère exclusivement agricole de la "plaine de Callian". Labours, prairies et vigne semblent se partager l'espace correspondant à notre site d'étude. Le cliché de 72 montre les débuts de l'urbanisation de la plaine, activités en bordure de route et habitat résidentiel mais il atteste aussi de la "résistance" à l'urbanisation du Plan de la Grande Vigne sur l'espace duquel la vigne semble gagner du terrain.

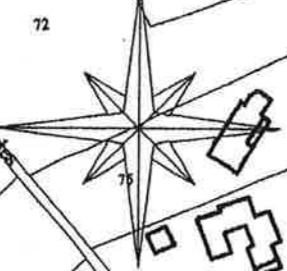


LE HAUT-PLAN

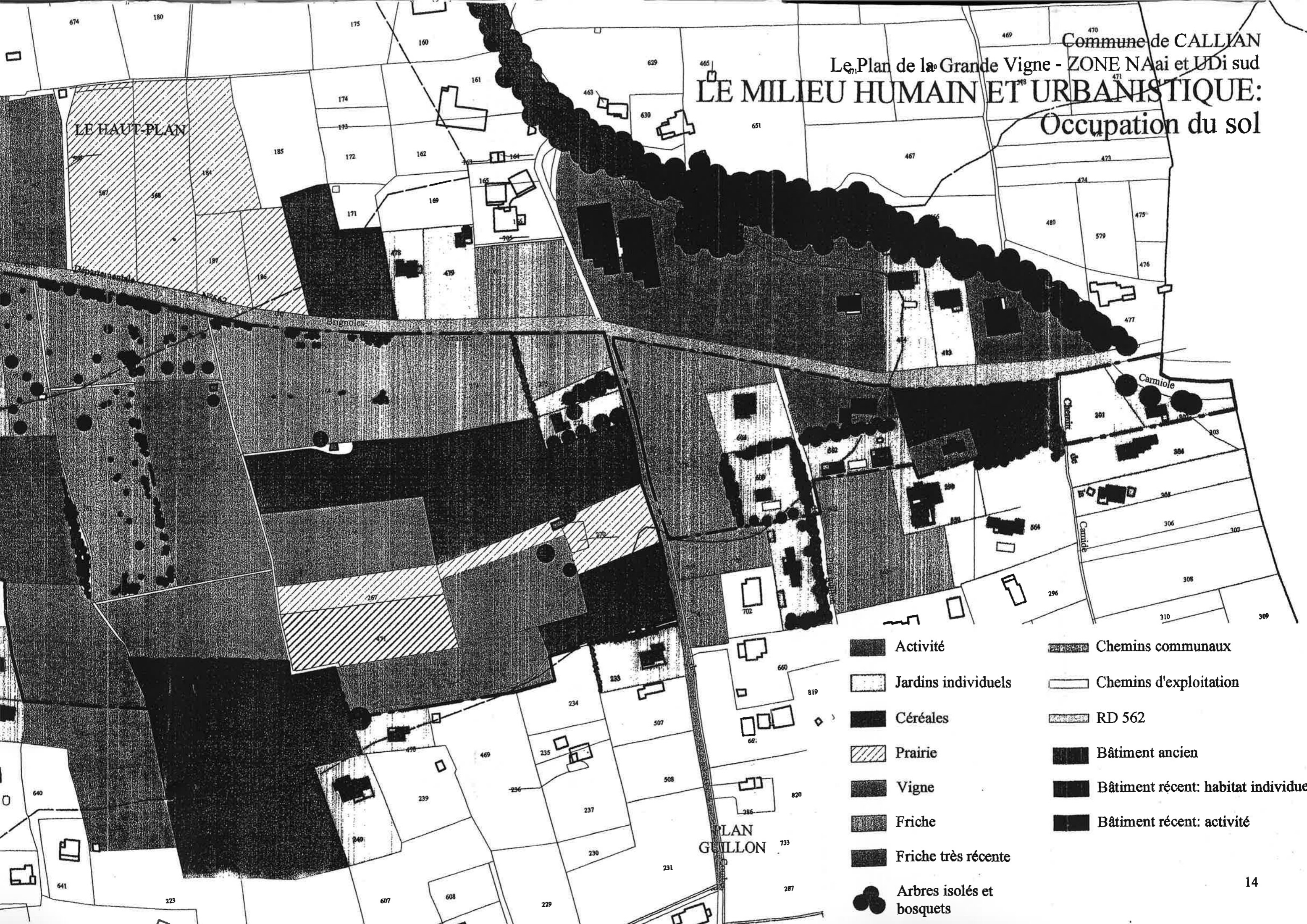
LE M

PLAN GULLON















Echelle: 1/20000



Commune de CALLIAN  
 Le Plan de la Grande Vigne - ZONE NAai et UDi sud  
**LE MILIEU HUMAIN ET URBANISTIQUE:**  
 Occupation du sol



LE HAUT-PLAN

-  Activité
-  Jardins individuels
-  Céréales
-  Prairie
-  Vigne
-  Friche
-  Friche très récente
-  Arbres isolés et bosquets
-  Chemins communaux
-  Chemins d'exploitation
-  RD 562
-  Bâtiment ancien
-  Bâtiment récent: habitat individuel
-  Bâtiment récent: activité

Commune de CALLIAN  
Le Plan de la Grande Vigne - ZONE NAai et UDi sud

# LE MILIEU HUMAIN ET URBANISTIQUE: Occupation du sol

## 1. ZONE NAai

### UTILISATION DU SOL

Habitations individuelles - jardins d'agrément	7870 M2 soit 6,5% de la surface totale
Activités - commerces	9169 M2 soit 7,5%
Friche	37 325 M2 soit 30,5%
Agriculture	67 660 M2 soit 55,5%
<b>TOTAL</b>	<b>122 024 M2 soit 100%</b>

La déprise agricole, en particulier viticole est déjà ancienne; on peut dater certaines friches de plus de 30 ans au vu de la taille de la végétation arborée.

L'agriculture occupe cependant encore une place prépondérante avec 55% des surfaces. Additionnée aux 30% de friches, on arrive à 86% du total de la surface de la zone.

### BATI

Il faut distinguer 3 types de constructions sur la zone :

- Bâti ancien : 5 constructions en mauvais état liées aux exploitations (dont une en ruine) de type "remise"
- Bâti récent :
- Habitat individuel récent : 4 villas
- Bâtiment commercial/artisanal : le garage Renault , à l'extrémité Ouest de la zone qui disparaît avec le réaménagement de la départementale et les Matériaux BTP Gaziello (I 253)

### CIRCULATIONS

- La zone NAai est traversée en bordure Est et Ouest par 2 chemins communaux de 4 m environ de plate-forme qui desservent les quartiers pavillonnaires au Sud de la départementale et au delà (Le Plan des Combes, les Coulettes ...) : le chemin des Maures Ouest et le chemin des Maures Est dit chemin des Combes qui sépare la zone NAai de la zone UDi.
- Au Nord, la zone NAai est bien sûr limitée par la départementale et à l'intérieur de la zone, se trouvent quelques chemins d'exploitation sommaires qui s'appuient sur le parcellaire.
- A la bordure Sud de la zone, raccordé au chemin des Combes, un chemin type chemin d'exploitation qui a la particularité de désenclaver des parcelles agricoles et d'habitat individuel situées en dehors de la zone NAai : I 234, I 469, I 470, I 241, I 240. En toute logique, il serait bon de sortir le chemin de l'emprise de la zone NAai, chose pensable face à une situation juridique floue (absence de servitudes notariées).

### VEGETATION ARBUSTIVE ET ARBORESCENTE

Elle est très limitée. On trouve :

- Une belle végétation anthropique dans les jardins des 4 villas avec Cyprès, Frênes, Pin parasol et Peupliers notamment.
  - Quelques arbres isolés de belle hauteur, notamment de vieux Noyers liés à l'habitat ancien et dont l'impact visuel est assez fort.
  - Une végétation arbustive à arborescente de hauteur réduite (de 1 à 7 M environ) de re-colonisation sur les friches anciennes avec l'Aubépine (*Crataegus monogyna*), le Cornouiller (*Cornus sanguinea*), l'Épine noire (*Prunus spinosa*), le Cade (*Juniperus oxycedrus*), le Jasmin (*Jasminum fruticans*), l'Épine du Christ (*Paliurus spina-christi*), mais aussi le Chêne pubescent (*Quercus pubescens*), le Pin mésogéen (*Pinus mesogensis*), l'Orme champêtre (*Ulmus campestris*), etc...
- La présence de Cornouiller en grande quantité confirme la nature hydromorphe des sols.

## 2. ZONE UDi-Sud

### UTILISATION DU SOL

Habitations individuelles - jardins d'agrément	9962 M2 soit 45,5% de la surface totale
Activités - commerces	2880 M2 soit 13 %
Friche	5700 M2 soit 26 %
Agriculture	3378 M2 soit 15,5 %
<b>TOTAL</b>	<b>21 920 M2 soit 100%</b>

Le changement de zonage entre l'ancien et le nouveau POS explique la forte proportion d'habitat individuel dans cette zone à vocation artisanale et commerciale.

### CIRCULATIONS

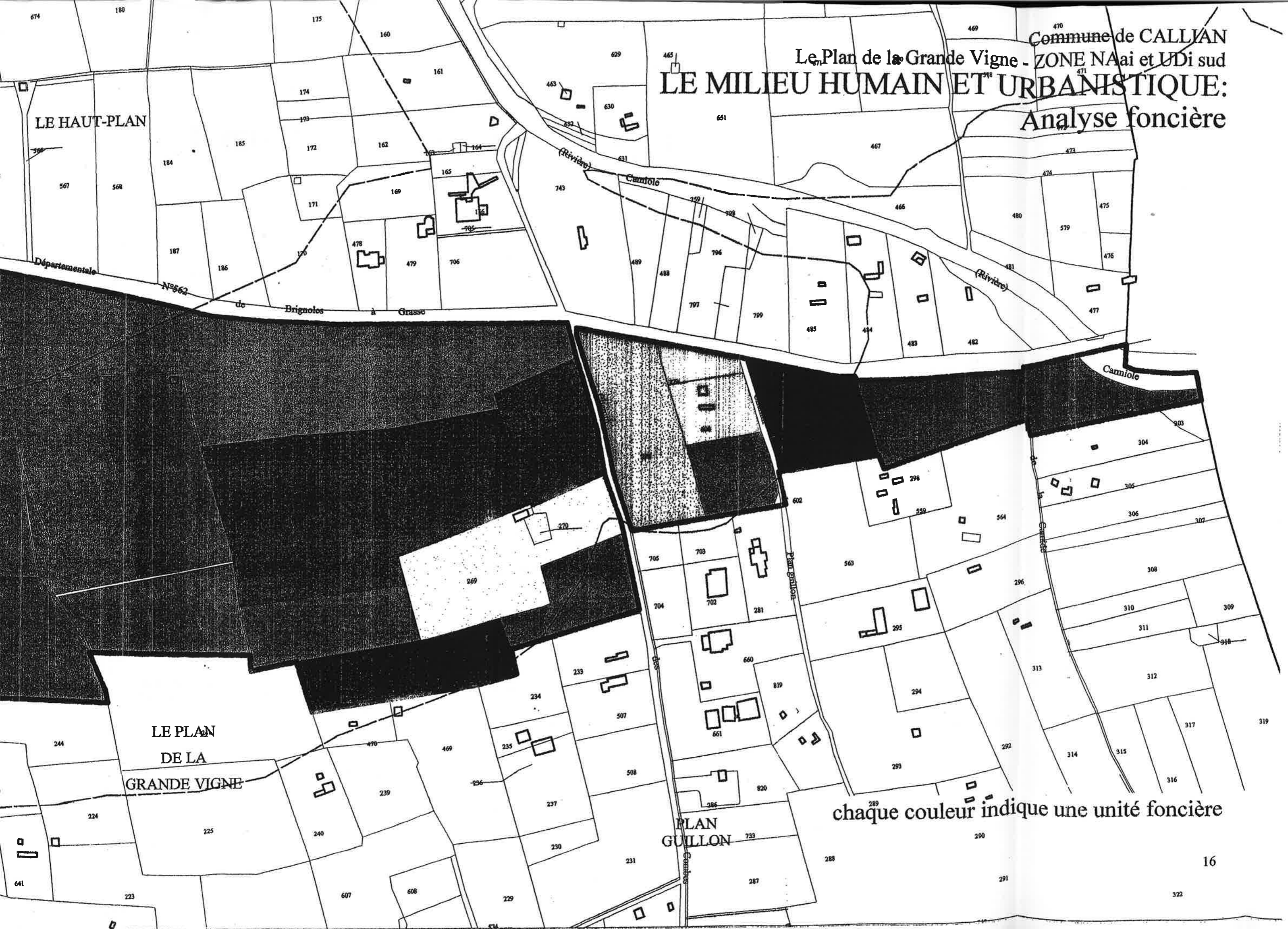
La zone UDi-Sud est coupée par deux chemins d'emprise réduite : chemin de la Camiole (communal) et chemin de Plan Guillon (privé)

### VEGETATION

Belle végétation arborescente de nature anthropique dans 2 des 4 villas présentes sur le site. A l'Est, en limite de zone, 3 gros Frênes appartenant à la ripisylve de la Camiole.



Commune de CALLIAN  
Le Plan de la Grande Vigne - ZONE NAai et UDi sud  
**LE MILIEU HUMAIN ET URBANISTIQUE:**  
Analyse foncière



chaque couleur indique une unité foncière

Commune de CALLIAN  
Le Plan de la Grande Vigne - ZONE NAai et UDi sud

## LE MILIEU HUMAIN ET URBANISTIQUE: Analyse foncière

### 1. ZONE NAai

Statut de propriété	Surface cadastrale	Nbre d'unités foncières	Nbre de parcelles
Statut simple	73 907 M2	9	16
Indivision entre époux	8 740 M2	2	3
Indivision	4 280 M2	2	5
Usufruit	18 840 M2	1+1 partiel	4
Indivision+usufruit	5 410 M2	1	1
Sociétés	10 847 M2	4	7
<b>TOTAL</b>	<b>122 024 M2</b>	<b>19</b>	<b>36</b>

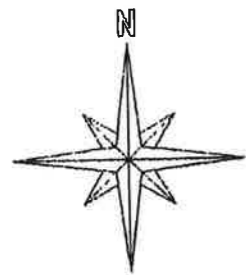
Nombre de propriétés ≥ 1 hectare	5
Nombre de propriétés 0,5 à 1 hectare	3
Nombre de propriétés 0,25 à 0,5 hectare	6
Nombre de propriétés ≤ 2500 M2	5
<b>Nombre total de propriétaires</b>	<b>19</b>


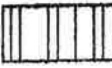

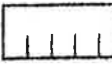



La structure foncière semble favorable : morcellement réduit, statut de propriété favorable.

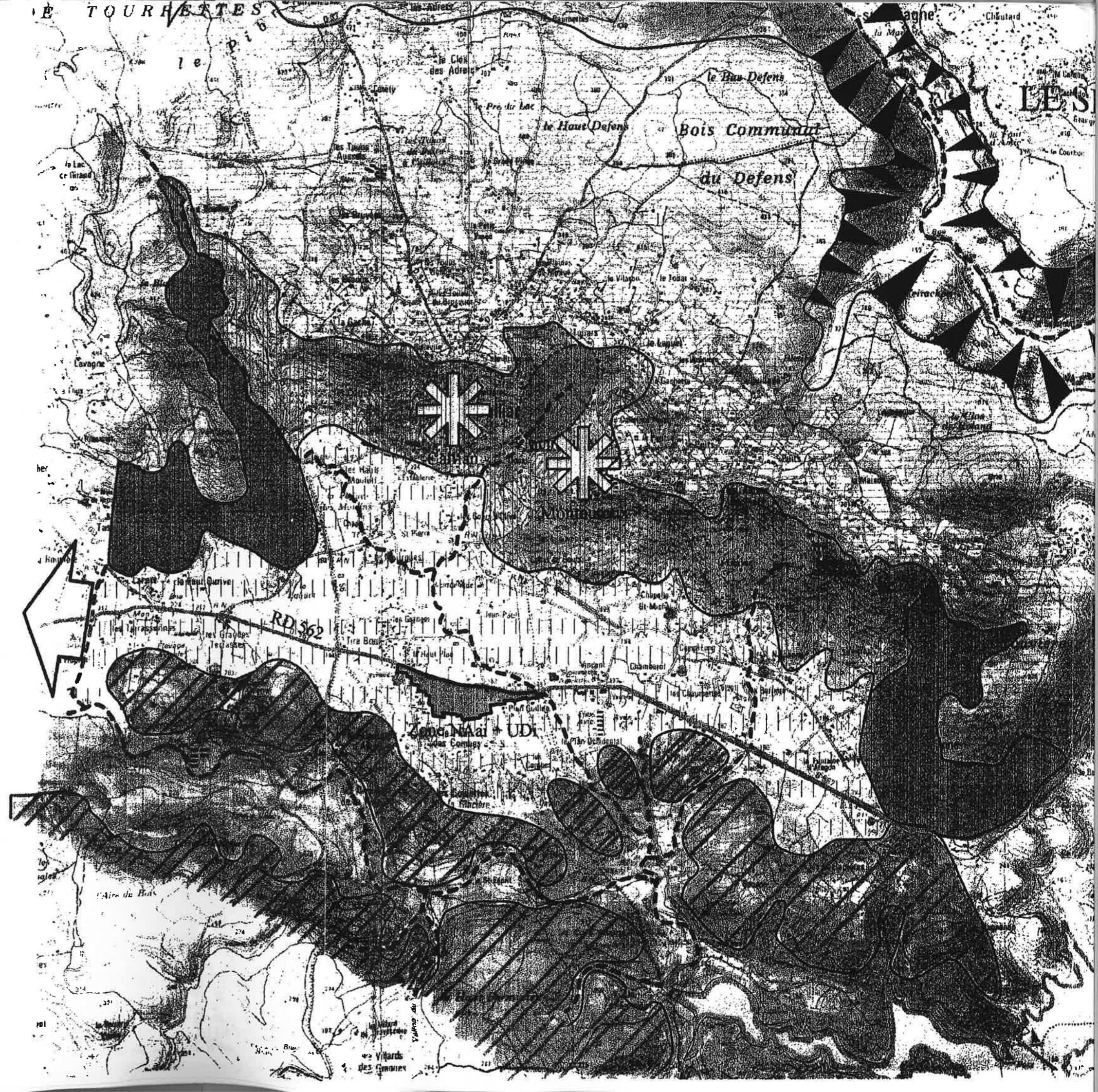
### 2. ZONE UDi

Statut de propriété	Surface cadastrale	Nbre d'unités foncières	Nbre de parcelles
Statut simple	13 410 M2	4	6
Sociétés	4 252 M2	2	2
Usufruit	4 258 M2	1	1
<b>TOTAL</b>	<b>21 920 M2</b>	<b>7</b>	<b>9</b>

Les unités foncières sont comprises entre 2000 et 4258 M2



-  Plateau et piemont
-  Coteaux urbanisés ou agricoles
-  Coteaux ou escarpements boisés
-  Plaine de Montauroux, Callian et Turrettes
-  Paysage collinaire des abords du Riou blanc
-  Vallon encaissé du Riou blanc
-  Canyon de la Siagne







Commune de CALLIAN  
 Le Plan de la Grande Vigne - ZONE NAai et UDi sud  
**LE SITE DANS SON ENVIRONNEMENT:**  
 Situation paysagère générale

Echelle: 1/25000è

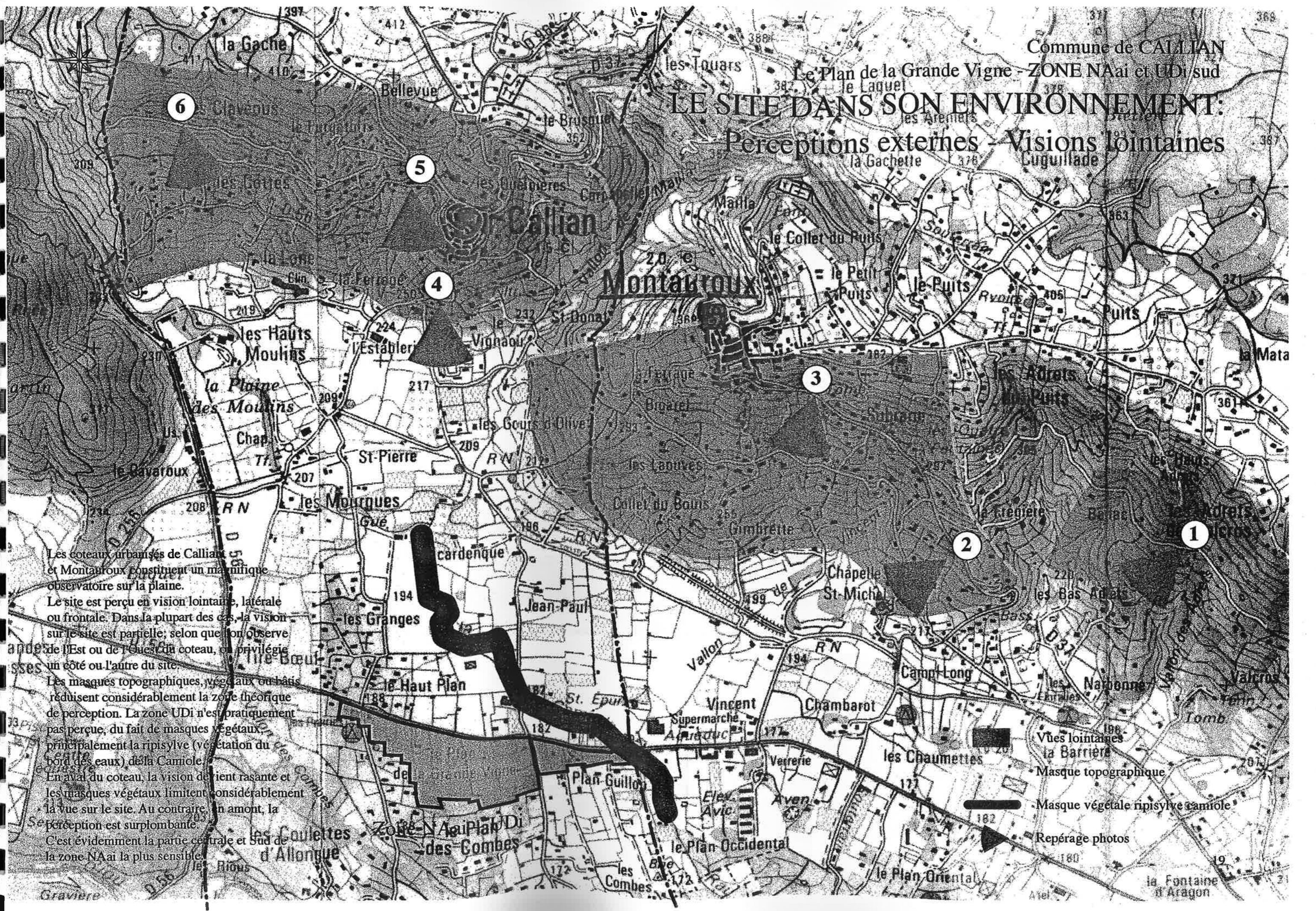
La carte ci-contre met en évidence :

1. L'unité de site que constitue la plaine de Montauroux-Callian séparée à l'Ouest de la plaine de Tourrettes-Fayence par une avancée des reliefs (un "vestibule"). Cette unité est fermée et dominée au Nord par des coteaux largement urbanisés où sont nichés les villages historiques de Callian et de Montauroux. Elle est fermée au Sud par un paysage de collines boisées lié au Riou Blanc.
2. La position relativement centrale du site du Plan de la Grande Vigne dans cette unité.
3. La coupure de cette unité en deux parties inégales par la route départementale, sur laquelle est greffé notre site.

Ceci nous conduit aux interrogations suivantes :

1. Quelle est la réelle sensibilité visuelle du site depuis la plaine et surtout depuis les coteaux?
2. Vérifier l'absence de perception du site depuis les franges boisées du Riou Blanc
3. Comment et dans quelle mesure le site se perçoit depuis la route départementale?
4. Quels sont les éléments qui structurent la perception interne au site?

# LE SITE DANS SON ENVIRONNEMENT: Perceptions externes - Visions lointaines



Les coteaux urbanisés de Callian et Montauroux constituent un magnifique observatoire sur la plaine.

Le site est perçu en vision lointaine, latérale ou frontale. Dans la plupart des cas, la vision sur le site est partielle; selon que l'on observe de l'Est ou de l'Ouest du coteau, on privilégie un côté ou l'autre du site.

Les masques topographiques, végétaux ou bâtis réduisent considérablement la zone théorique de perception. La zone UDi n'est pratiquement pas perçue, du fait de masques végétaux, principalement la ripisylve (végétation du bord des eaux) de la Camiole.

En aval du coteau, la vision devient rasante et les masques végétaux limitent considérablement la vue sur le site. Au contraire, en amont, la perception est surplombante.

C'est évidemment la partie centrale et sud de la zone NAai la plus sensible.

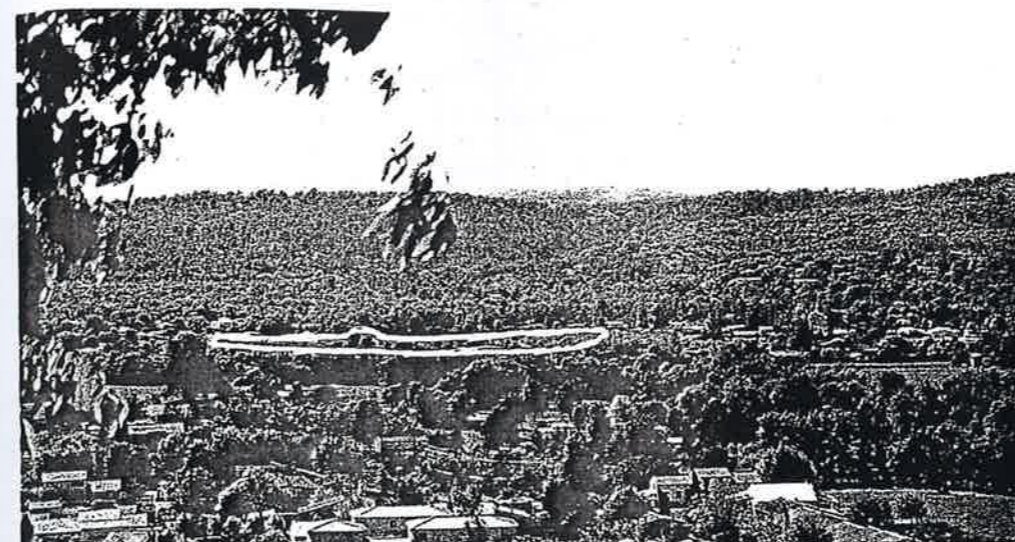
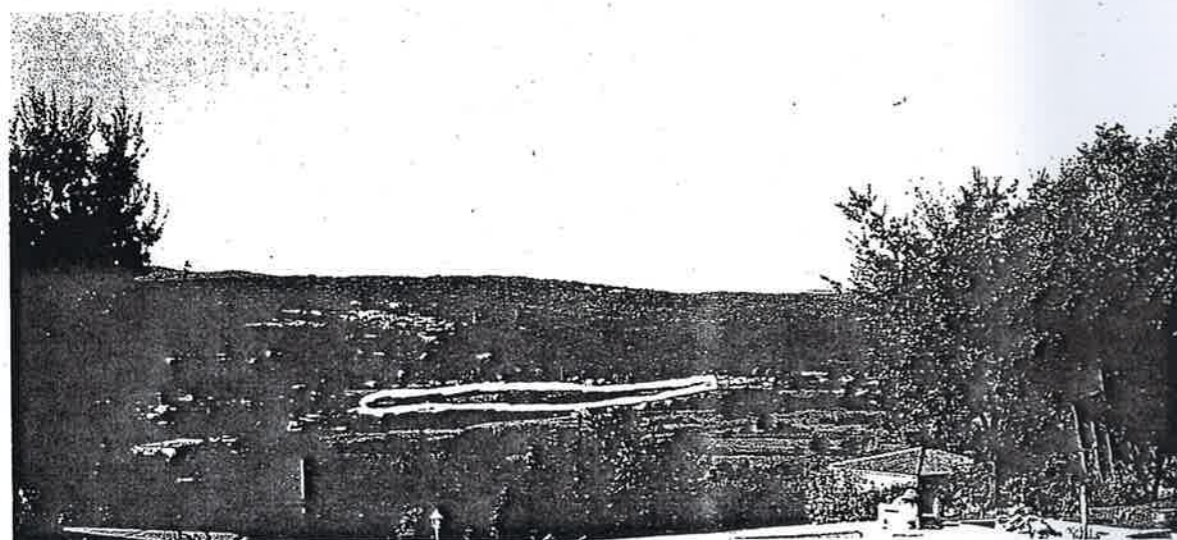
- Masque topographique
- Masque végétale ripisylve camiole
- Repérage photos

Commune de CALLIAN

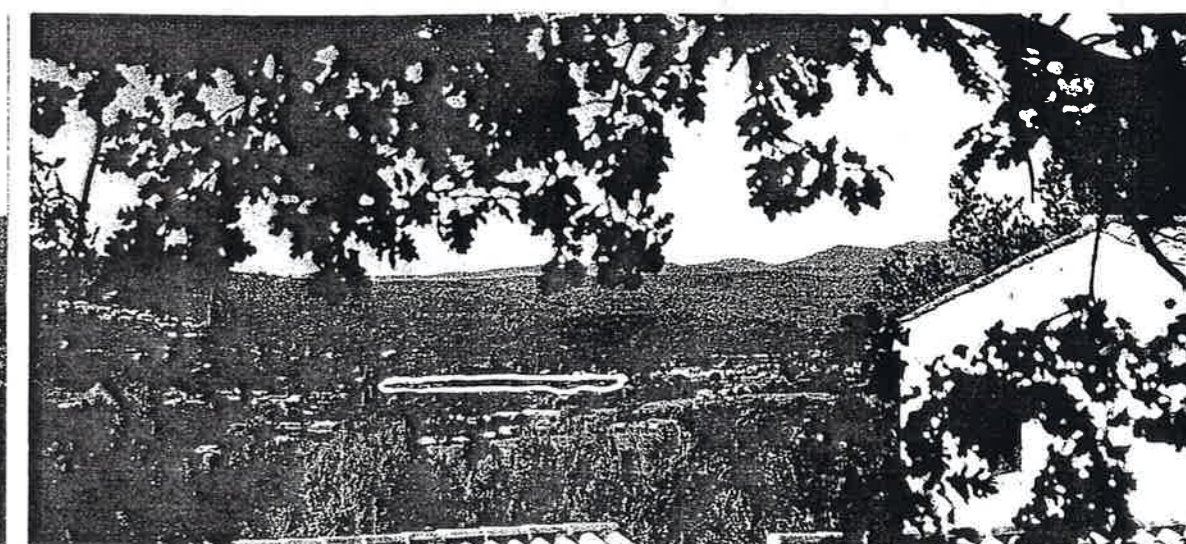
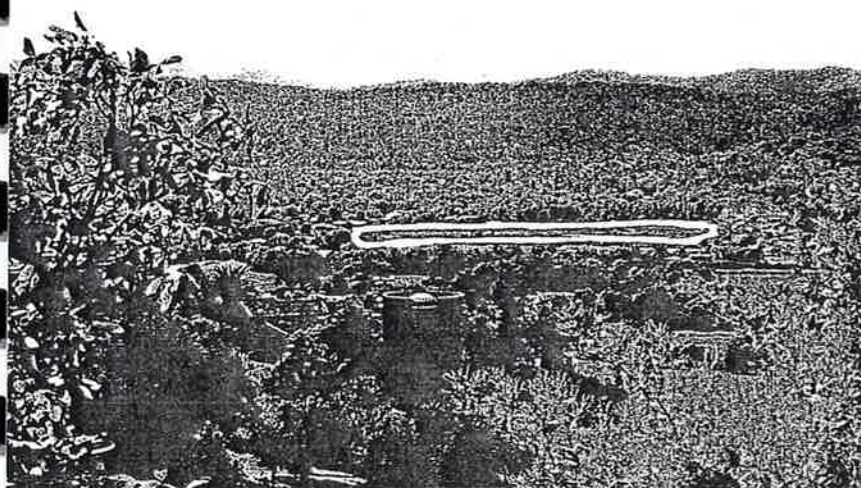
Le Plan de la Grande Vigne - ZONE NAai et UDi sud

# LE SITE DANS SON ENVIRONNEMENT

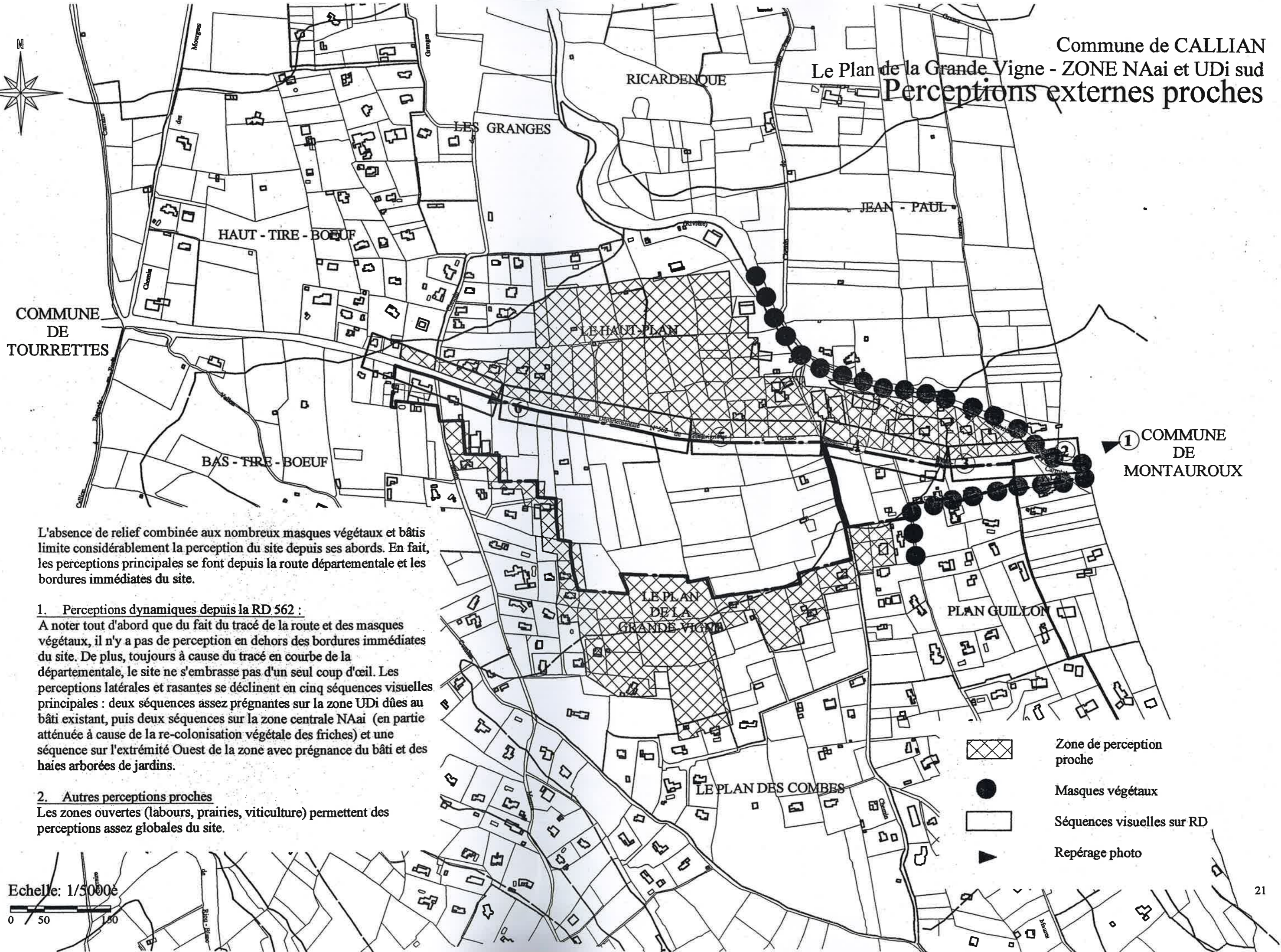
Vues lointaines



1	2	
3		
4	5	6



# Le Plan de la Grande Vigne - ZONE NAai et UDi sud Perceptions externes proches





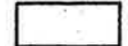

L'absence de relief combinée aux nombreux masques végétaux et bâtis limite considérablement la perception du site depuis ses abords. En fait, les perceptions principales se font depuis la route départementale et les bordures immédiates du site.

**1. Perceptions dynamiques depuis la RD 562 :**

A noter tout d'abord que du fait du tracé de la route et des masques végétaux, il n'y a pas de perception en dehors des bordures immédiates du site. De plus, toujours à cause du tracé en courbe de la départementale, le site ne s'embrace pas d'un seul coup d'œil. Les perceptions latérales et rasantes se déclinent en cinq séquences visuelles principales : deux séquences assez prégnantes sur la zone UDi dues au bâti existant, puis deux séquences sur la zone centrale NAai (en partie atténuée à cause de la re-colonisation végétale des friches) et une séquence sur l'extrémité Ouest de la zone avec prégnance du bâti et des haies arborées de jardins.

**2. Autres perceptions proches**

Les zones ouvertes (labours, prairies, viticulture) permettent des perceptions assez globales du site.

-  Zone de perception proche
-  Masques végétaux
-  Séquences visuelles sur RD
-  Repérage photo

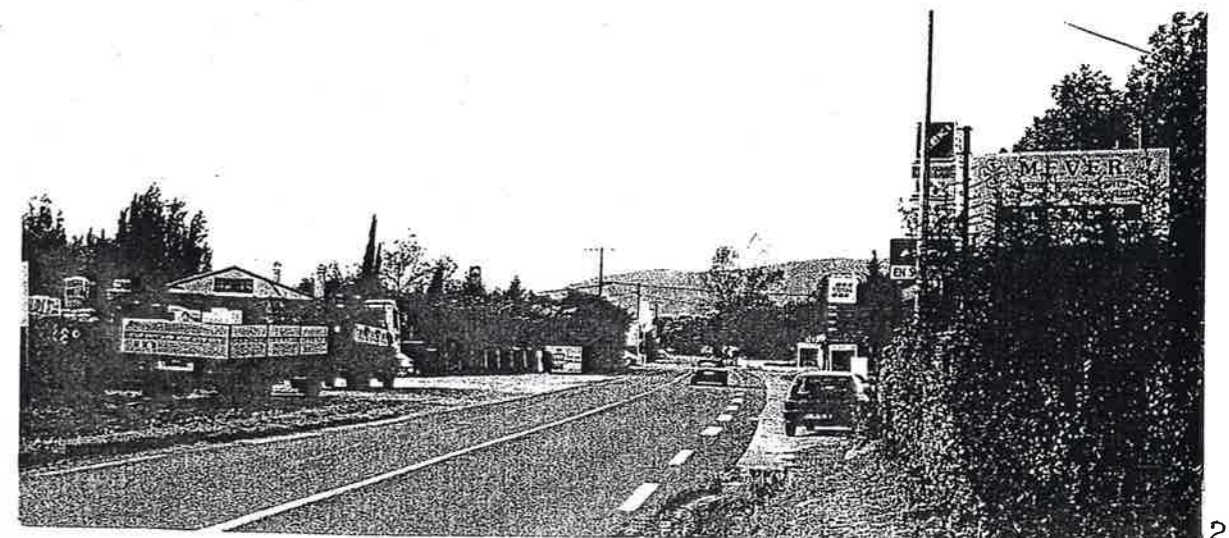
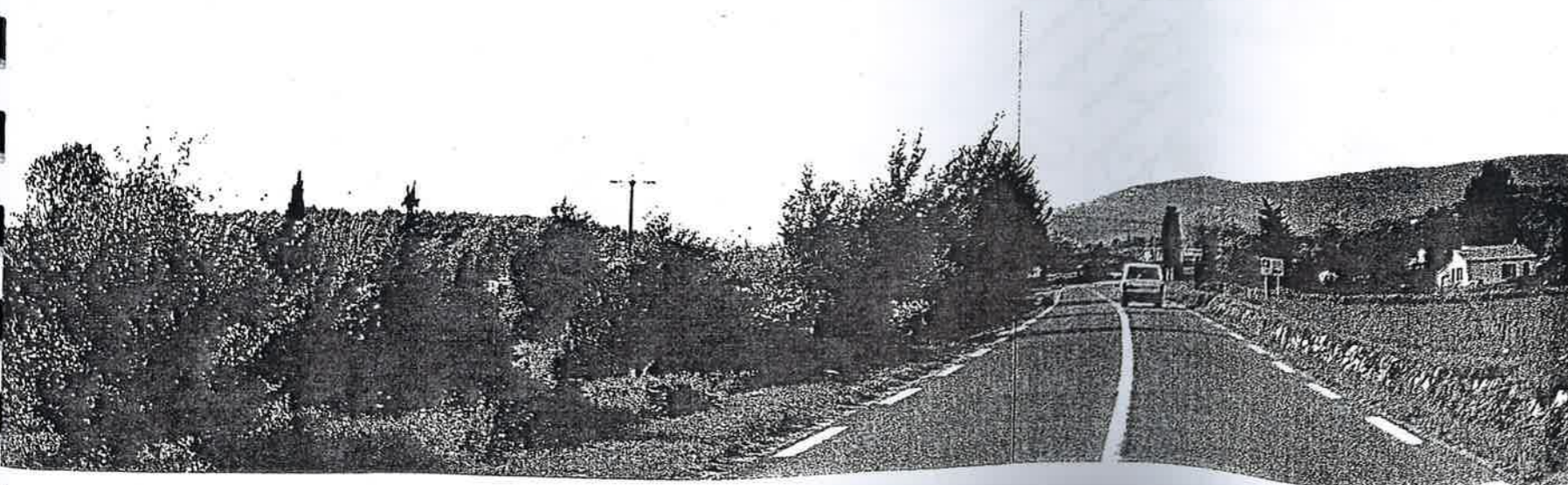
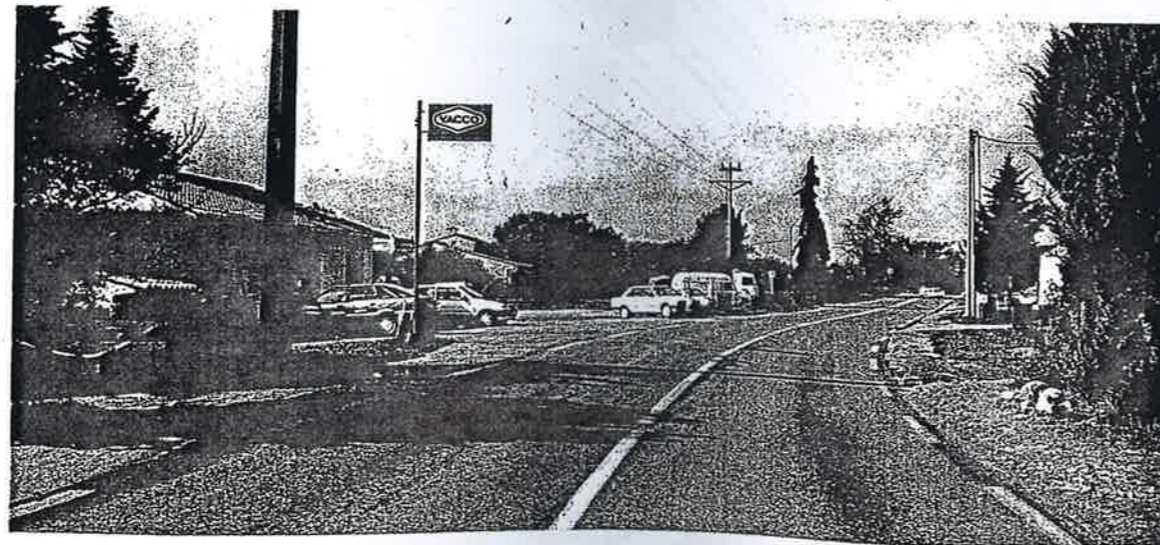
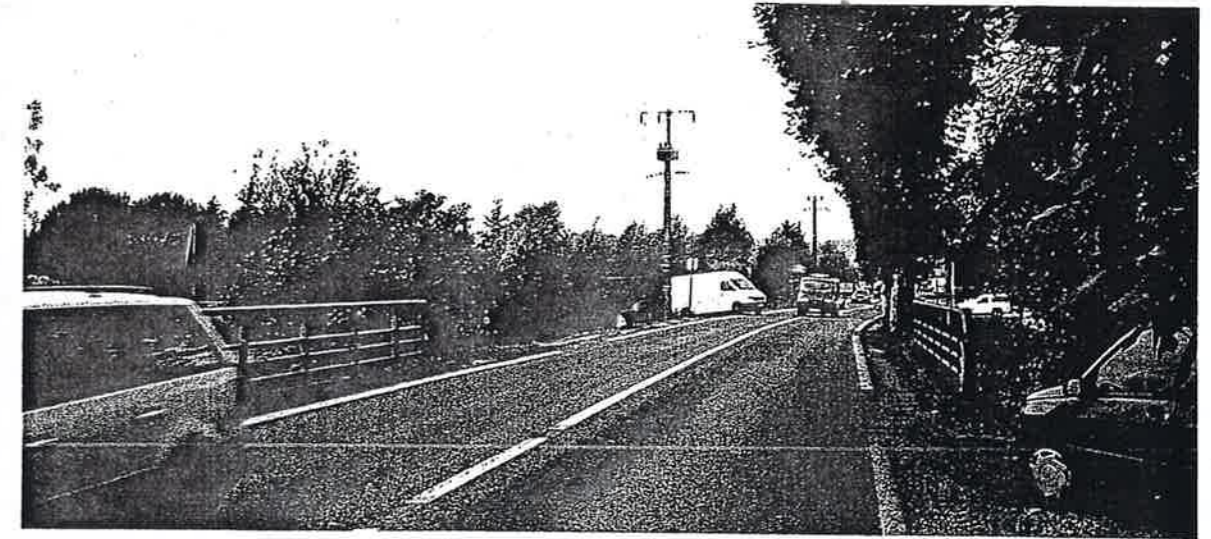
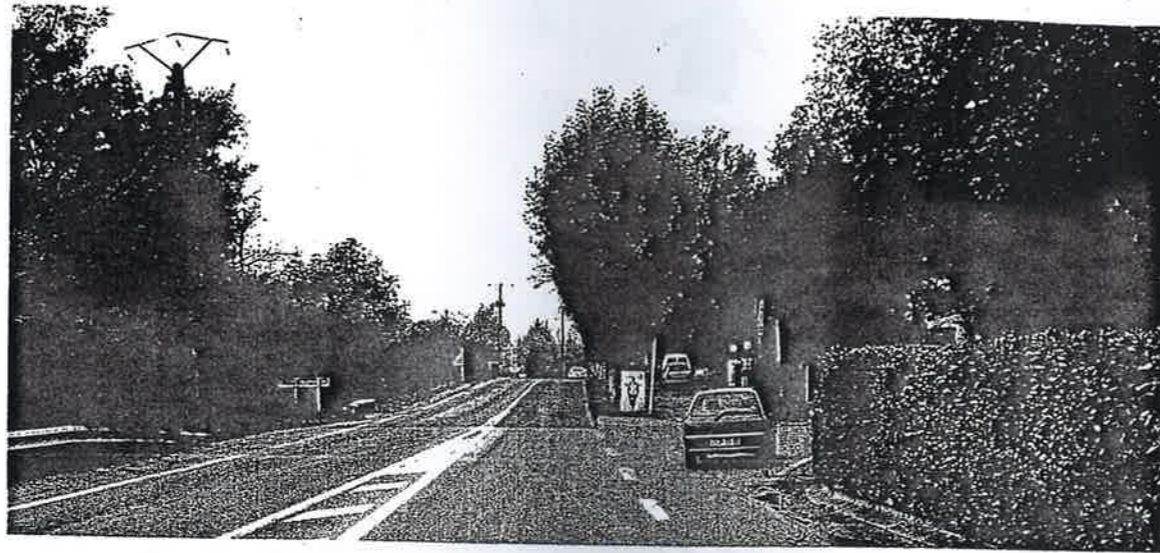
Echelle: 1/5000e

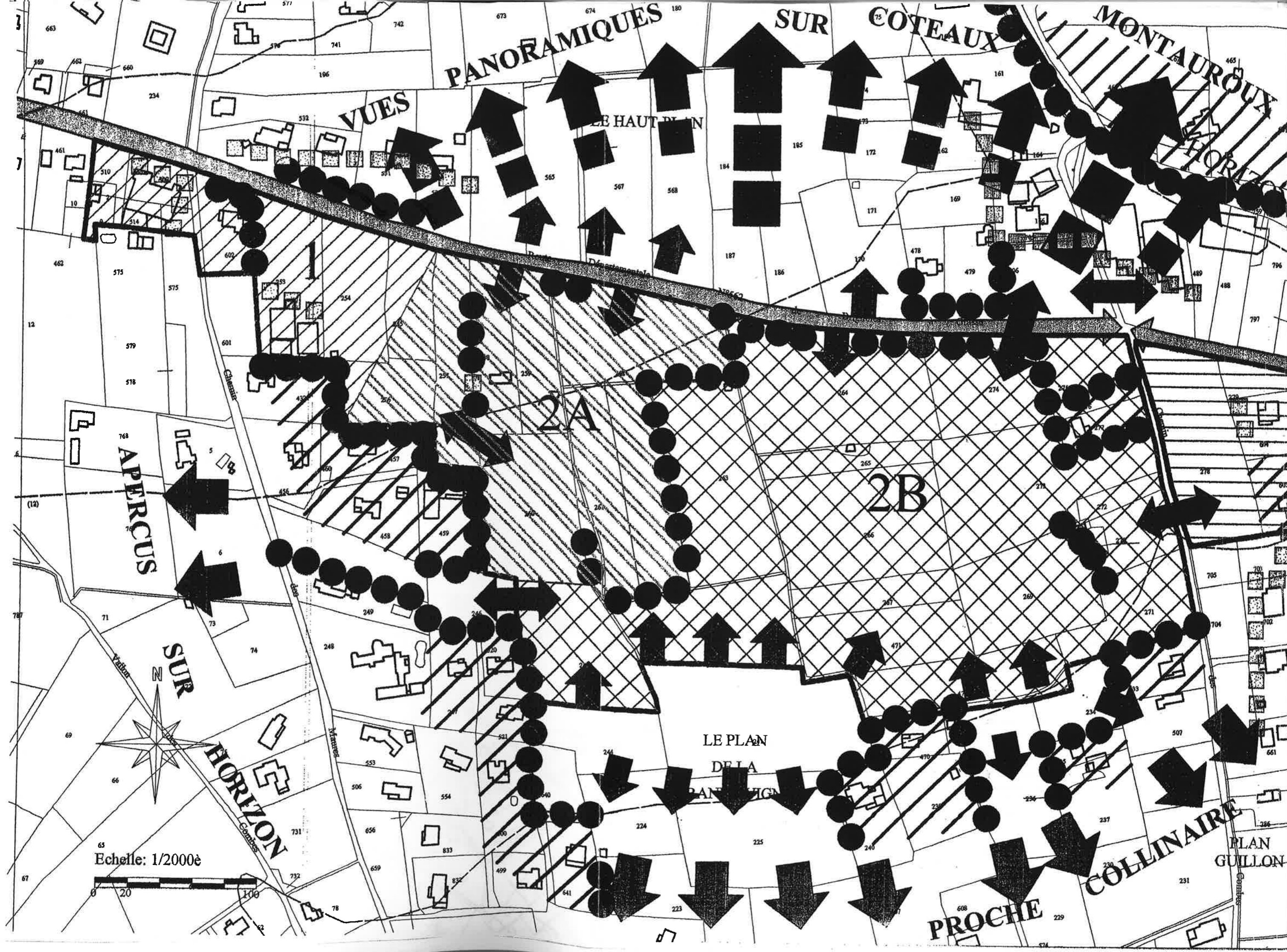


# LE SITE DANS SON ENVIRONNEMENT

Séquences visuelles depuis la RD 562

1	2
3	4
5	6





VUES PANORAMIQUES SUR COTEAUX MONTAURoux

LE HAUT PLAIN

APERCUS

SUR HORIZON

2B

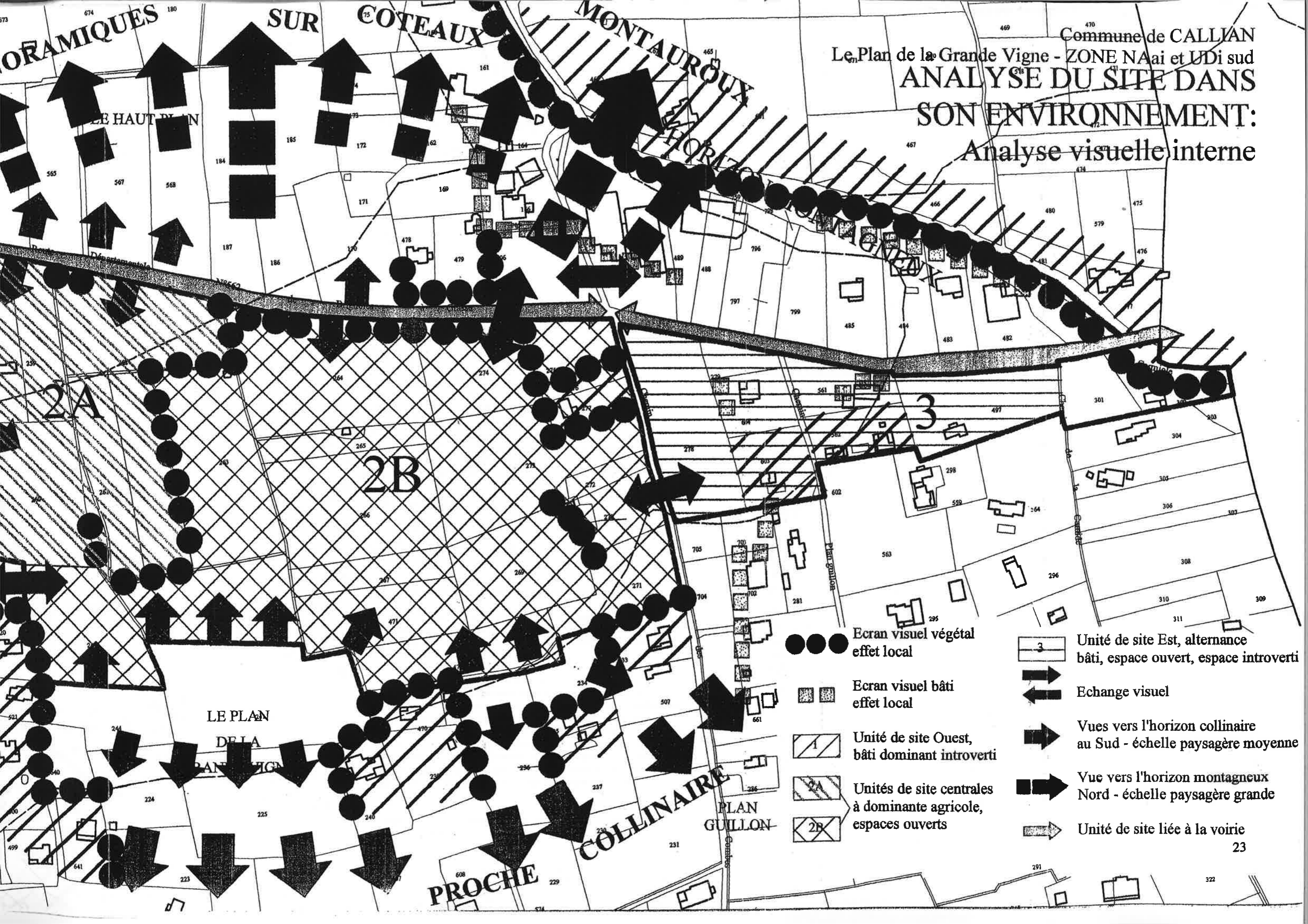
LE PLAN DE LA PANORAMIQUE

PROCHE COLLINAIRE

PLAN GULLON

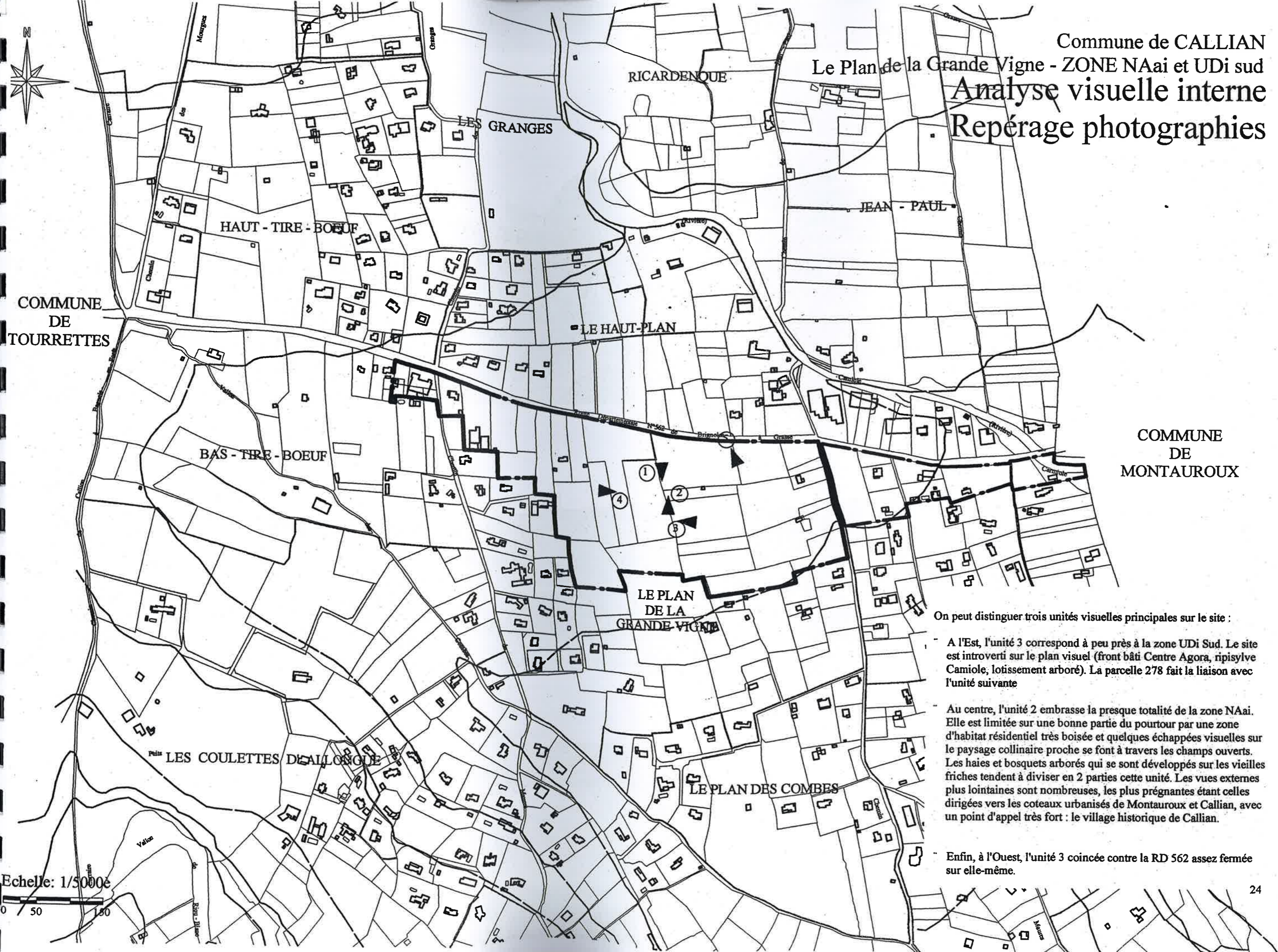
Echelle: 1/2000è





Commune de CALLIAN  
 Le Plan de la Grande Vigne - ZONE NAai et UDi sud  
**ANALYSE DU SITE DANS SON ENVIRONNEMENT:**  
 Analyse visuelle interne

- ● ● Ecran visuel végétal effet local
- ■ ■ Ecran visuel bâti effet local
- ▧ 1 Unité de site Ouest, bâti dominant introverti
- ▧ 2A Unités de site centrales à dominante agricole, espaces ouverts
- ▧ 2B Unités de site centrales à dominante agricole, espaces ouverts
- ▭ 3 Unité de site Est, alternance bâti, espace ouvert, espace introverti
- ↔ Echange visuel
- ➡ Vues vers l'horizon collinaire au Sud - échelle paysagère moyenne
- ➡ Vue vers l'horizon montagneux Nord - échelle paysagère grande
- ➡ Unité de site liée à la voirie



On peut distinguer trois unités visuelles principales sur le site :

- A l'Est, l'unité 3 correspond à peu près à la zone UDi Sud. Le site est introverti sur le plan visuel (front bâti Centre Agora, ripisylve Camiole, lotissement arboré). La parcelle 278 fait la liaison avec l'unité suivante

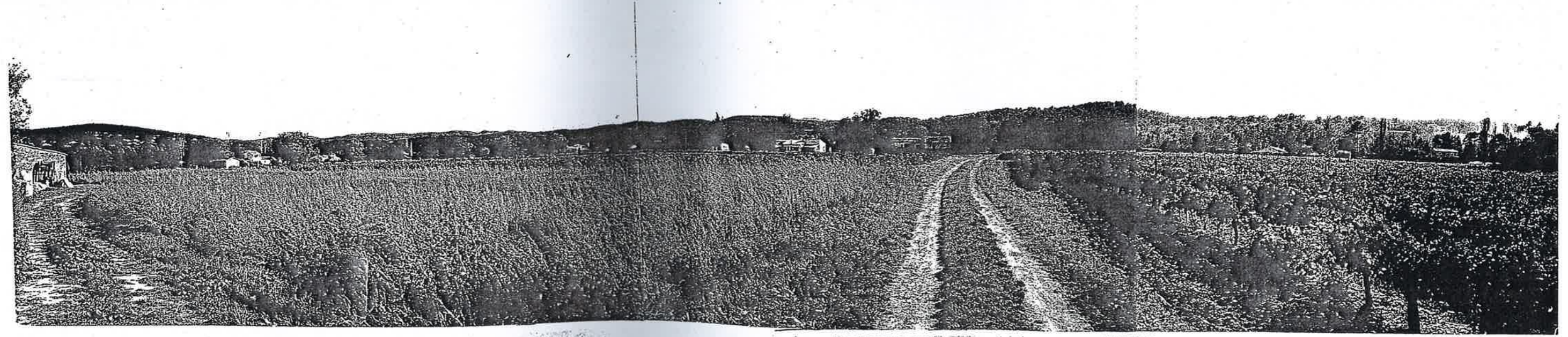
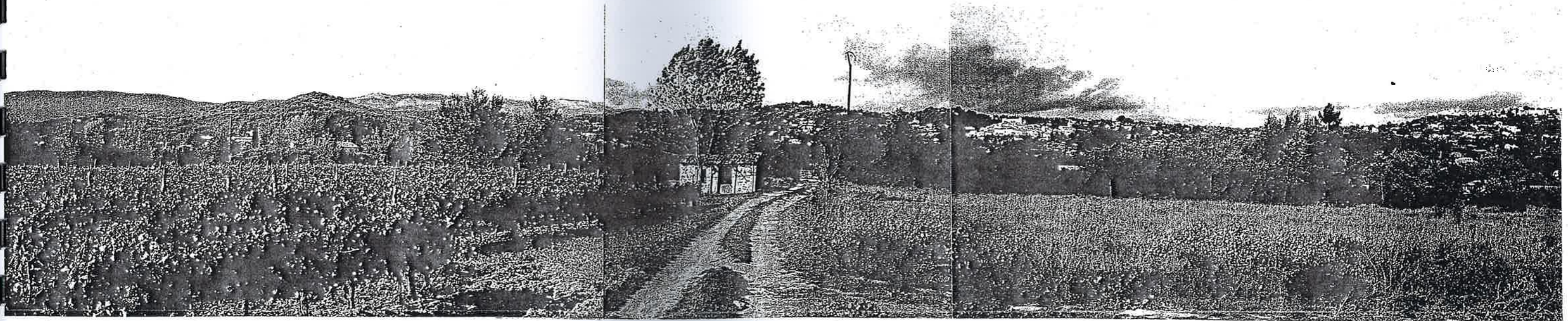
- Au centre, l'unité 2 embrasse la presque totalité de la zone NAai. Elle est limitée sur une bonne partie du pourtour par une zone d'habitat résidentiel très boisée et quelques échappées visuelles sur le paysage collinaire proche se font à travers les champs ouverts. Les haies et bosquets arborés qui se sont développés sur les vieilles friches tendent à diviser en 2 parties cette unité. Les vues externes plus lointaines sont nombreuses, les plus prégnantes étant celles dirigées vers les coteaux urbanisés de Montauroux et Callian, avec un point d'appel très fort : le village historique de Callian.

- Enfin, à l'Ouest, l'unité 3 coincée contre la RD 562 assez fermée sur elle-même.

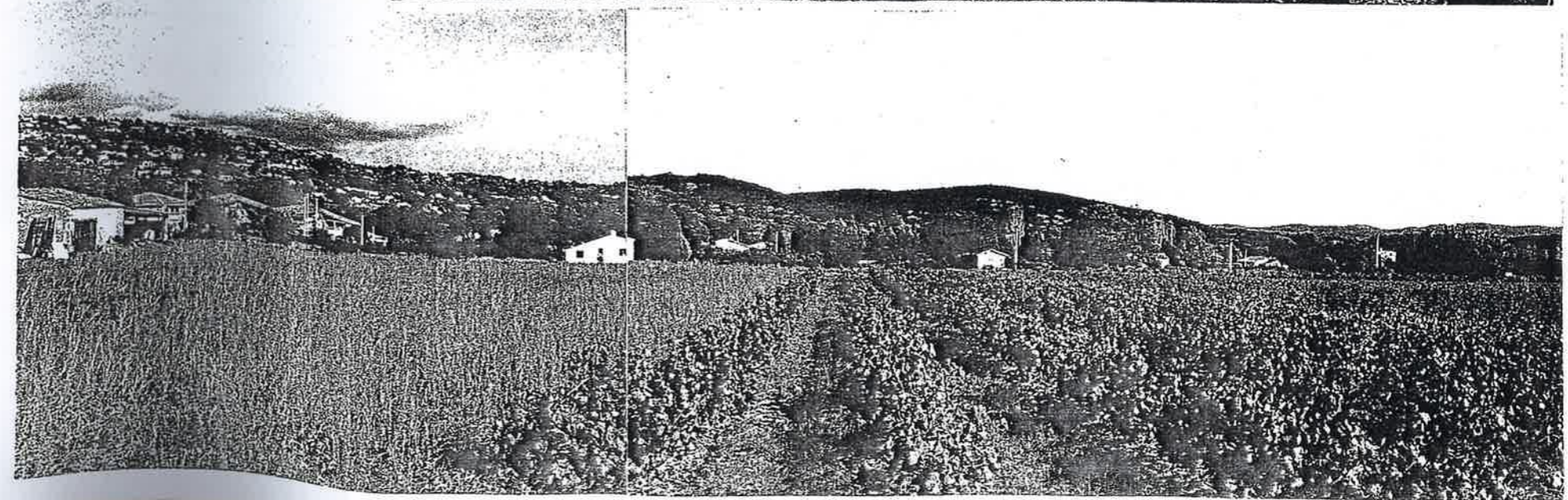


# LE SITE DANS SON ENVIRONNEMENT

Vues internes



- |   |
|---|
| 1 |
| 2 |
| 3 |



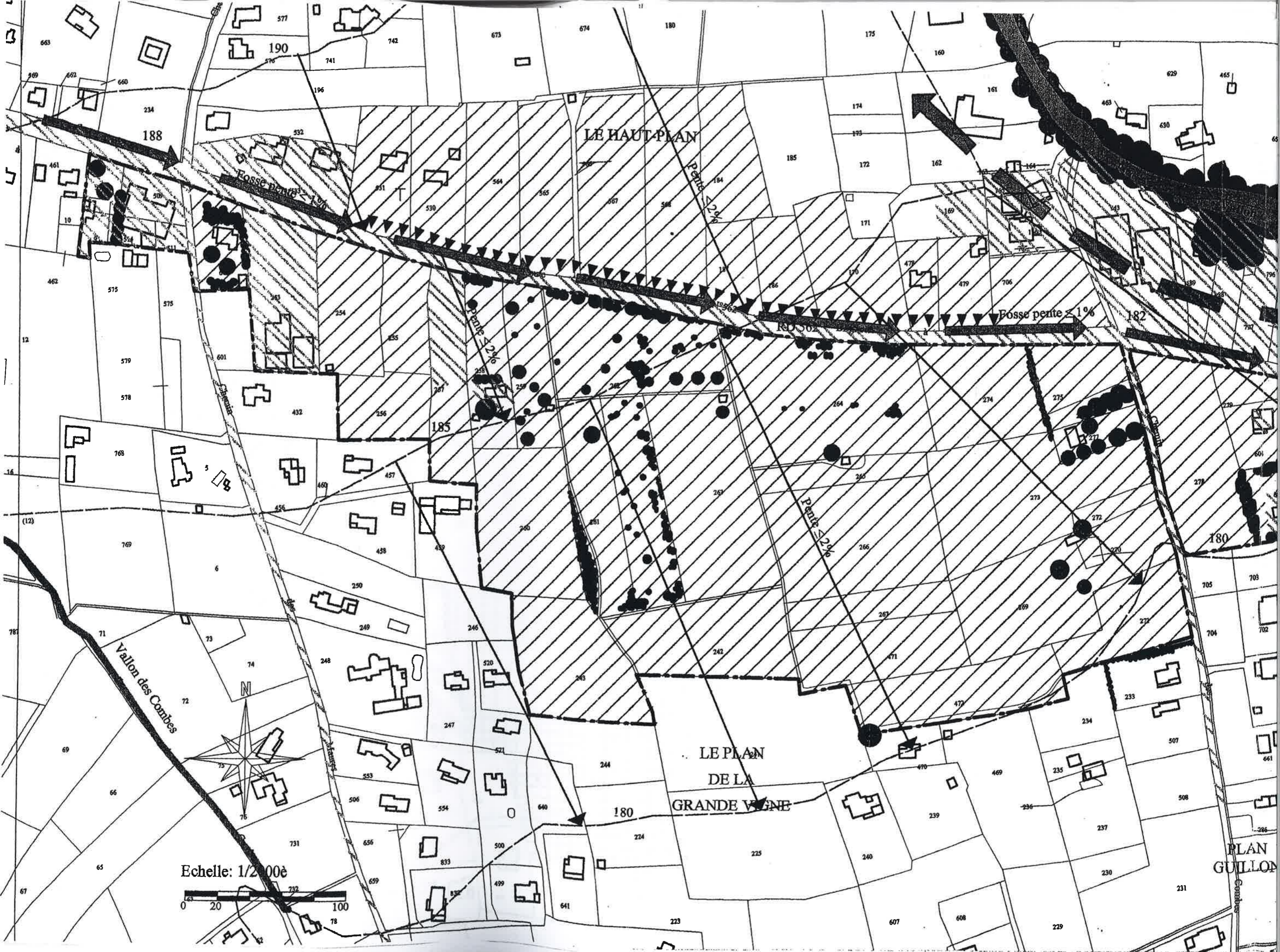
# LE SITE DANS SON ENVIRONNEMENT

Vues internes

4
5



## PARTIE 2: SYNTHÈSE



LE HAUT PLAN

LE PLAN DE LA GRANDE VEGNE

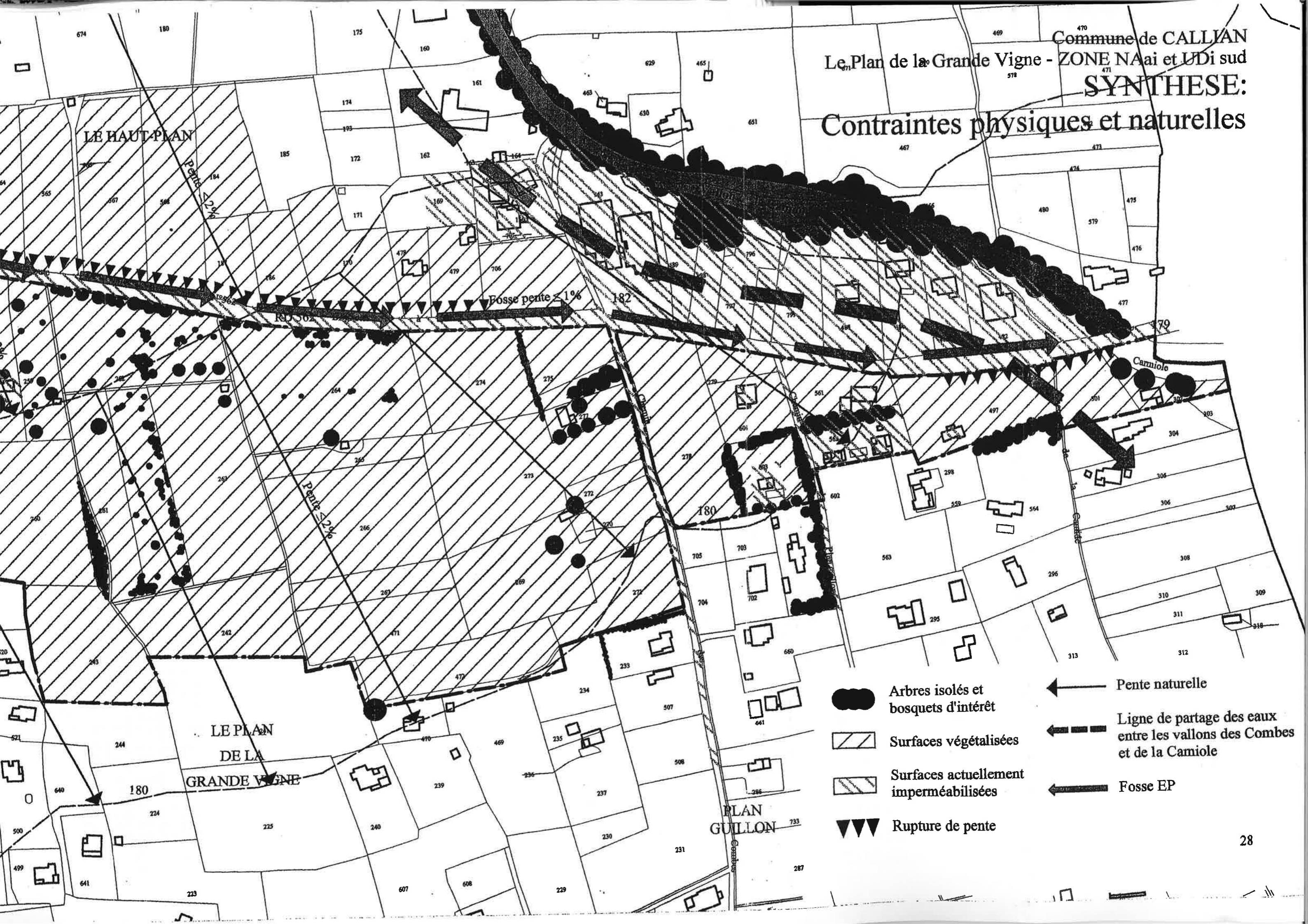
Vallon des Combes










Echelle: 1/2000e  
0 20 100

PLAN GULLON

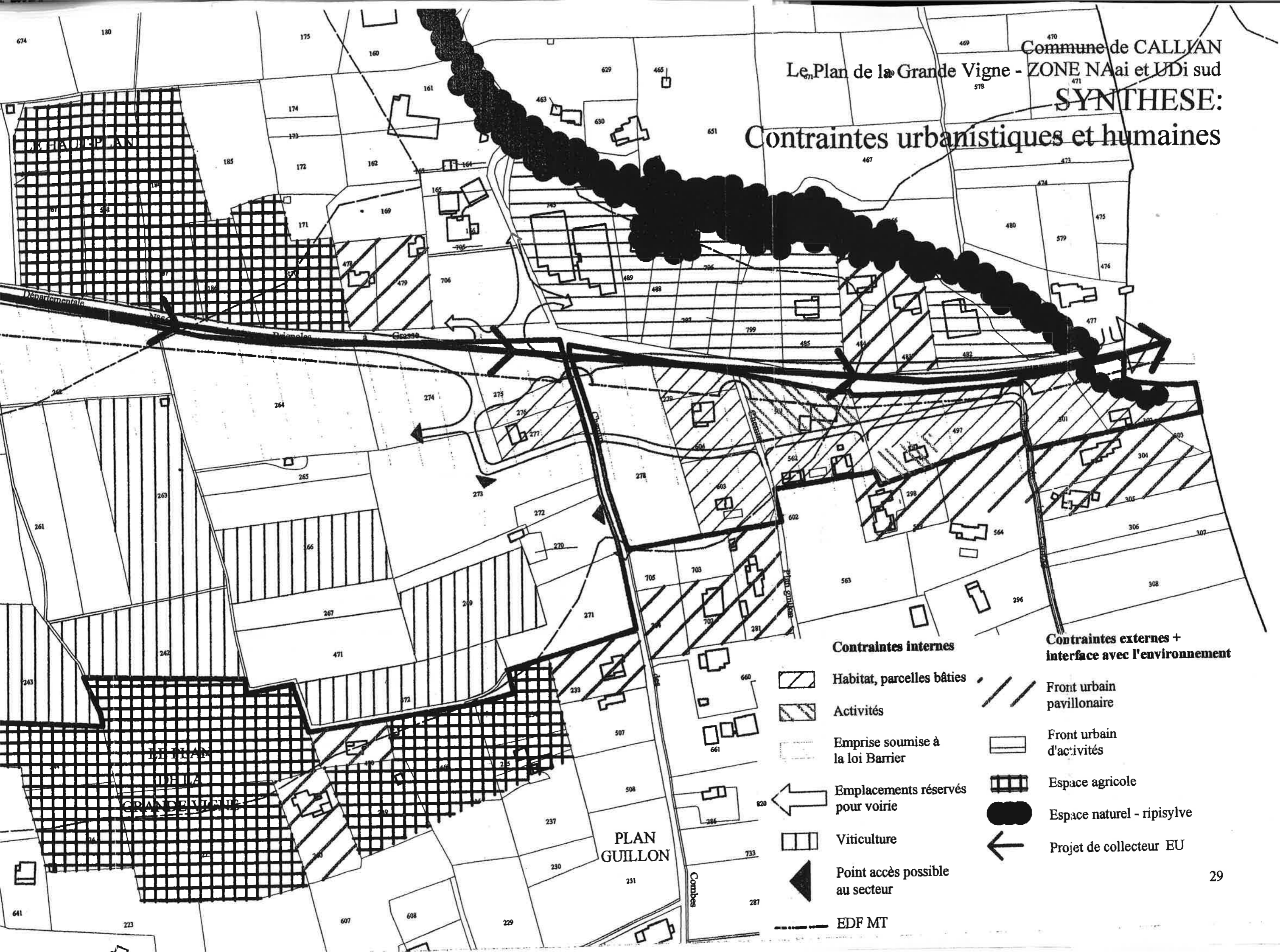
Commune de CALLIAN  
 Le Plan de la Grande Vigne - ZONE NAai et UDi sud  
**SYNTHESE:**  
**Contraintes physiques et naturelles**






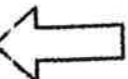



-  Arbres isolés et bosquets d'intérêt
-  Surfaces végétalisées
-  Surfaces actuellement imperméabilisées
-  Rupture de pente
-  Pente naturelle
-  Ligne de partage des eaux entre les vallons des Combes et de la Camiole
-  Fosse EP








Commune de CALLIAN  
 Le Plan de la Grande Vigne - ZONE NAai et UDi sud  
**SYNTHESE:**  
**Contraintes urbanistiques et humaines**



**Contraintes internes**

-  Habitat, parcelles bâties
-  Activités
-  Emprise soumise à la loi Barrier
-  Emplacements réservés pour voirie
-  Viticulture
-  Point accès possible au secteur
-  EDF MT

**Contraintes externes + interface avec l'environnement**

-  Front urbain pavillonnaire
-  Front urbain d'activités
-  Espace agricole
-  Espace naturel - ripisylve
-  Projet de collecteur EU

Commune de CALLIAN  
Le Plan de la Grande Vigne - ZONE NAai et UDi sud  
**SYNTHESE**

### SYNTHESE DES CONTRAINTES PHYSIQUES ET NATURELLES

Les contraintes physiques et naturelles à retenir pour la mobilisation du site concernent essentiellement la géologie et l'hydro-géologie.

La topographie, très simple ne pose pas problème et, du côté des contraintes végétales, on conservera, dans la mesure du possible les quelques Noyers isolés à port remarquable.

La géologie sera prise en compte pour les problèmes de tassement et d'effondrement par des études de reconnaissance géotechnique avant permis de construire.

La contrainte principale reste cependant l'inondabilité de la zone qui, lors de fortes pluies reçoit en outre les eaux du bassin de la Camiole et fait office de bassin de rétention.

Les ouvrages hydrauliques de la RD 562 après réaménagement étant dimensionnés pour la crue décennale seulement, il faudra en tenir compte dans le traitement global des EP de la zone pour des périodes de retour plus importantes, selon les directives de la DDAF.

Un étude hydraulique parallèle nous permettra d'avancer des propositions concrètes.

### SYNTHESE DES CONTRAINTES HUMAINES ET URBANISTIQUES

L'analyse du milieu humain et urbanistique nous amène à retenir principalement pour les contraintes internes au site :

- L'aménagement de la RD 562 qui impose les points d'accès au secteur par son giratoire et par les contre-allées de desserte

- Les sujétions liées à la loi Barnier sur les entrées de ville

- La présence de parcelles bâties - certaines en bord de RD sont peu sujets à évolution mais d'autres sont susceptibles de rapides mutations (projets d'activité sur des terrains occupés par des villas : I 277, I302, tractations en cours sur I 602)

- Enfin la viticulture qui "retient provisoirement à la terre" quelques agriculteurs.  
On retiendra également, pour les contraintes externes une bordure de site où alternent habitat pavillonnaire, espaces agricoles et front urbain d'activité.

### SYNTHESE DES CONTRAINTES VISUELLES

On retiendra de l'analyse visuelle qui précède les éléments principaux suivants :

#### Analyse externe:

- Forte sensibilité de la partie centrale et Sud du site en vision lointaine, depuis les coteaux urbanisés au Nord et particulièrement depuis les villages de Montauroux et Callian.

La réduction des impacts de la future zone d'activité induit la création d'une trame arborée haute perpendiculaire à l'axe de perception visuelle c'est à dire dans le sens Est-Ouest, de façon à marier le paysage de la zone avec le proche collinaire boisé.

- Très forte sensibilité visuelle du site depuis la RD 562 en vision proche séquentielle, fait d'autant plus important que le site correspond à l'entrée sur la commune de Callian. Une trame arborée moyenne dans le sens Nord-Sud, s'appuyant sur le rythme des différentes séquences visuelles viendra fragmenter la perception de la zone d'activité depuis la route départementale, ce qui valorisera l'image de l'entrée de commune

#### Analyse interne:

- Le site se décline en une grande unité centrale et 2 petites unités Ouest et Est introverties visuellement, l'unité Est coïncidant avec la zone UDi-Sud liée visuellement à la zone UDi-Nord.

- Au Nord, les perceptions externes sur les coteaux (co-visibilité) sont remarquables, notamment celles focalisées sur Callian-village. Dans la mesure du possible, ces vues seront valorisées.

- Au Sud, c'est l'horizon collinaire boisé qui est très prégnant. L'aménagement de la zone maintiendra des vues sur cet horizon.

- Des écrans végétaux liés à l'habitat pavillonnaire ou à la ripisylve de la Camiole bloquent les vues (effet local). Cet effet est à renforcer de façon à isoler au mieux les zones résidentielles et doter la zone d'activité d'une limite claire.

- Les espaces agricoles situés en bordure extérieure du site (champs ouverts) facilitent les échanges visuels sur des arrière-plans intéressants. Il y aura lieu de pérenniser ces "fenêtres".



## PARTIE 3 : PROPOSITIONS

Espace devenant constructible  
en cas d'ablotissement des  
parcelles 257 et 258

CENTRE AGORA

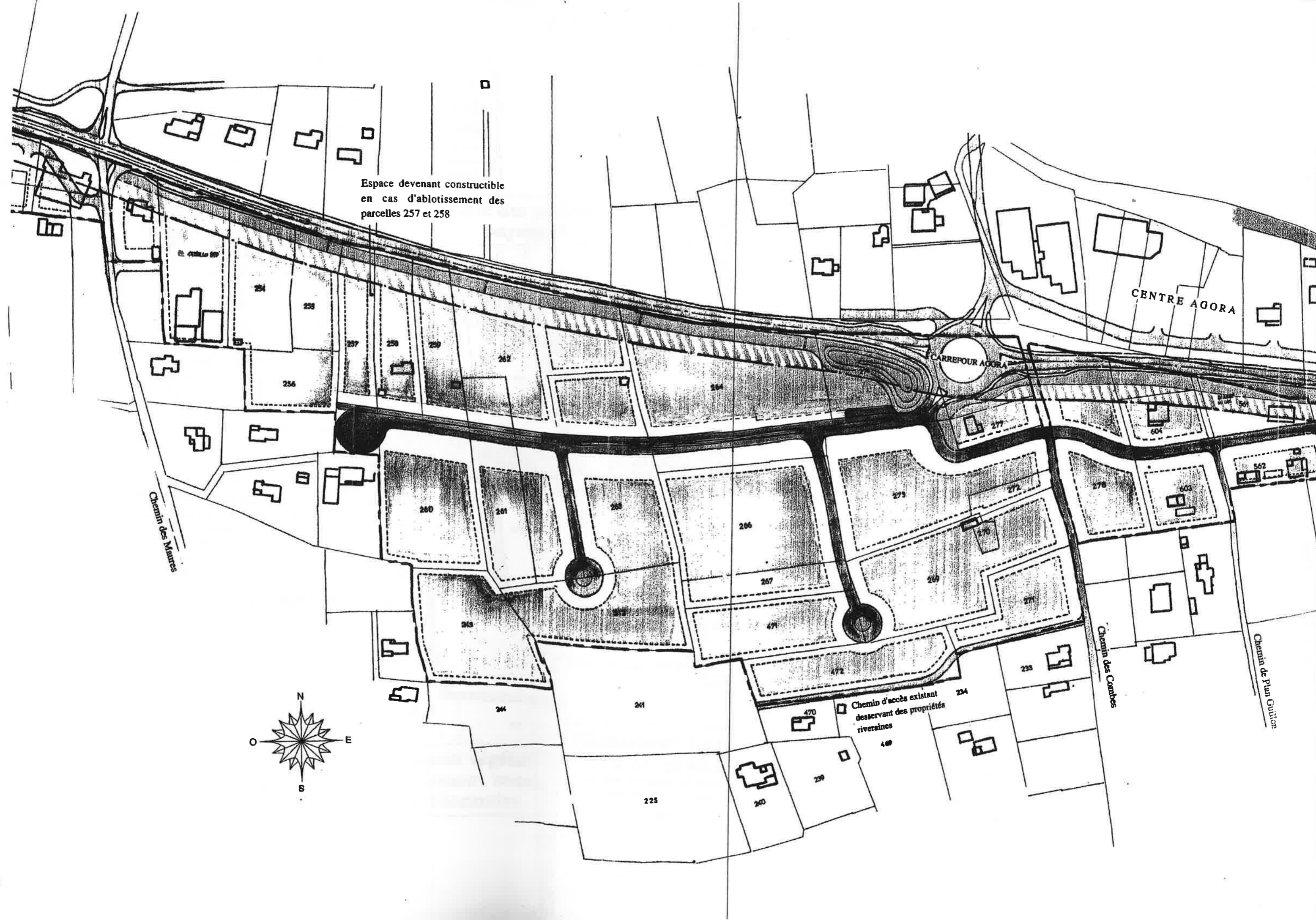
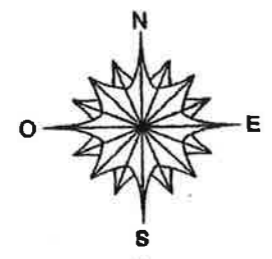
CARREFOUR AGORA

Chemin des Maires

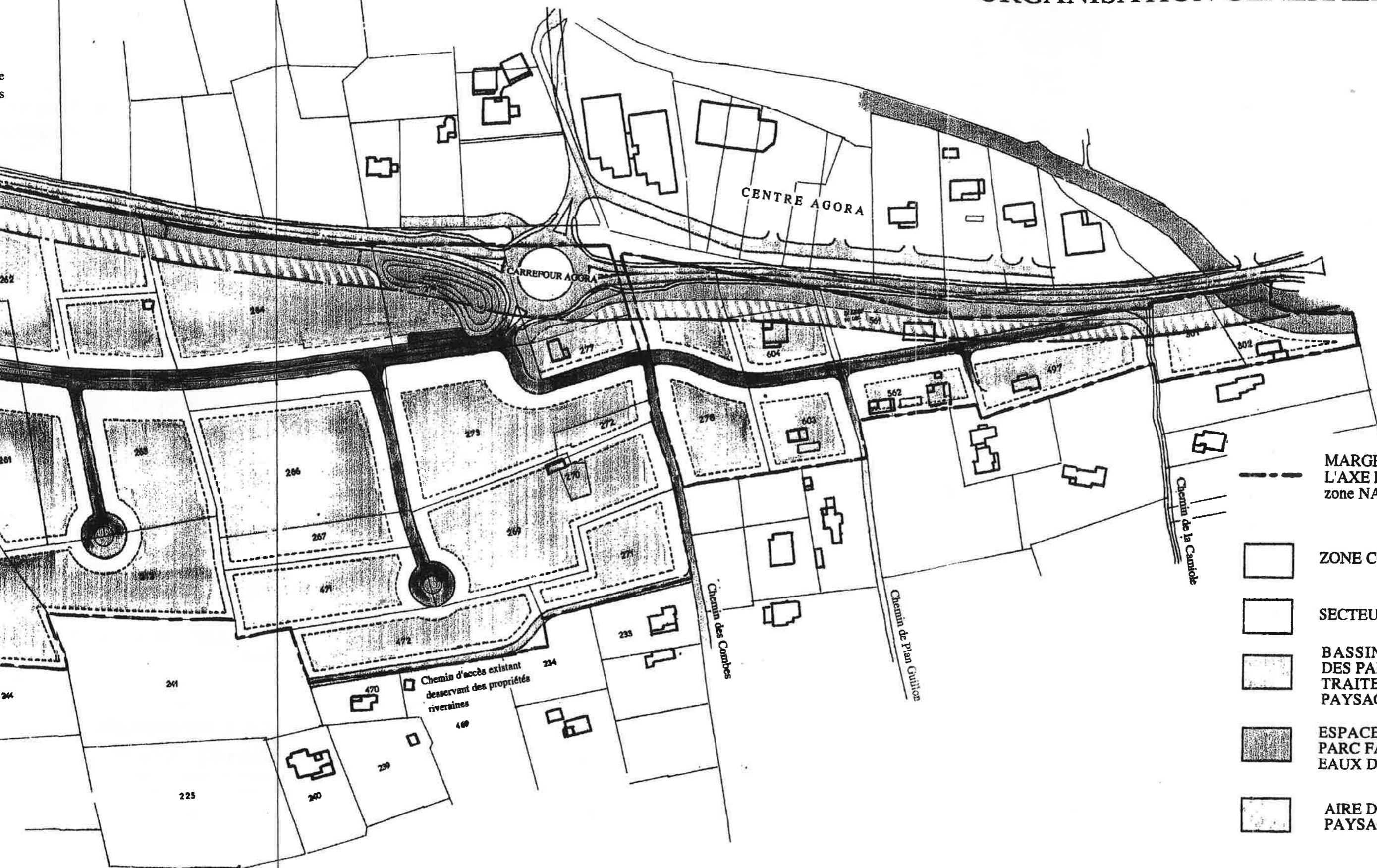
Chemin des Combes






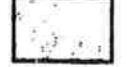
Chemin de Plan Guillon

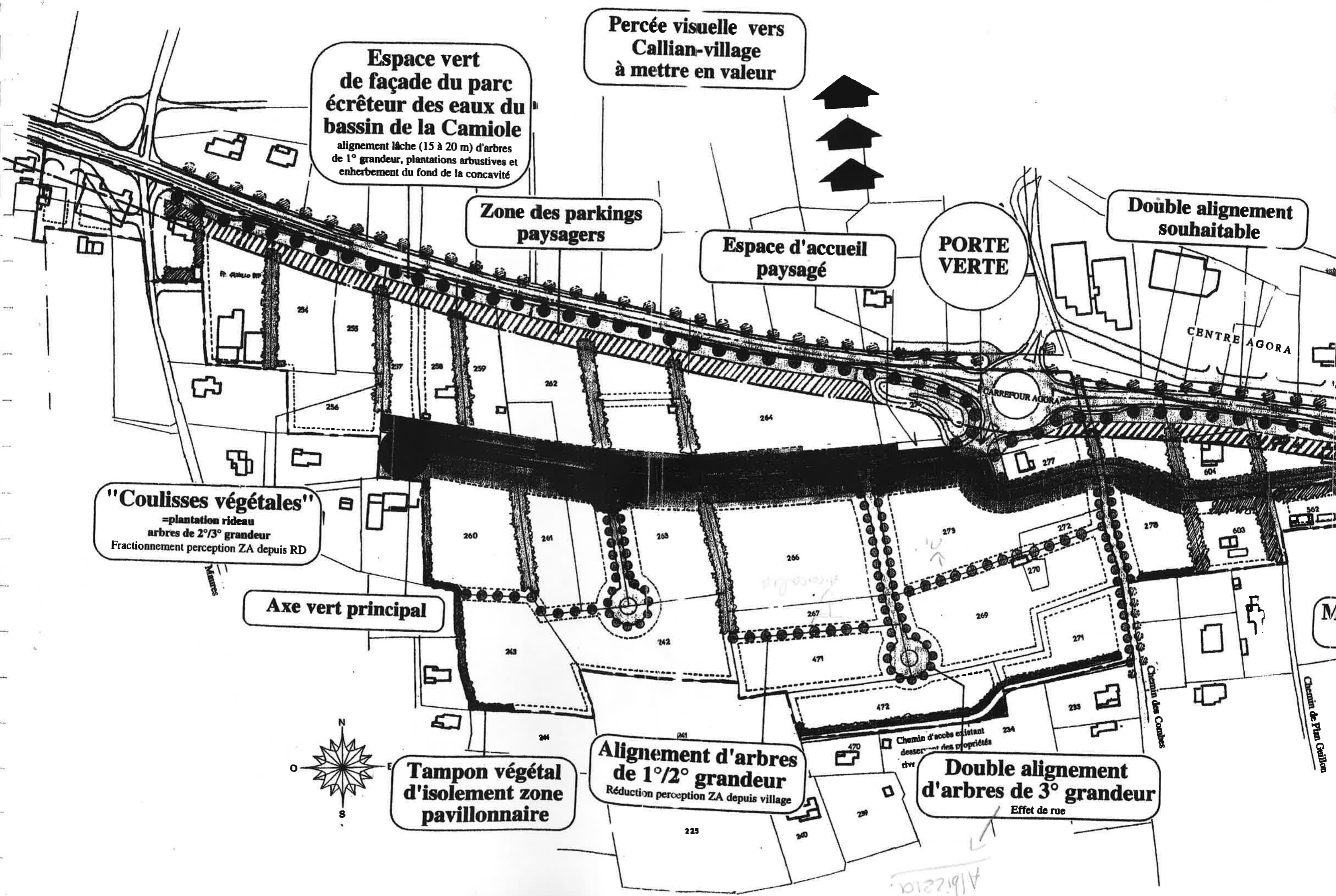
Chemin d'accès existant  
desservant des propriétés  
riveraines



ORGANISATION GENERALE éch : 1/2000



- 
 MARGE DE REcul/A  
 L'AXE DE LA RD 562  
 zone NAai & UDi: 25 m
- 
 ZONE CONSTRUCTIBLE
- 
 SECTEUR D'ACCUEIL PAYSAGÉ
- 
 BASSINS ECRÊTEURS  
 DES PARTIES COMMUNES  
 TRAITES SUR LE MODE  
 PAYSAGER
- 
 ESPACE VERT DE FAÇADE DU  
 PARC FAISANT ECRÊTEMENT DES  
 EAUX DU BASSIN DE LA CAMIOLE
- 
 AIRE DE STATIONNEMENT  
 PAYSAGÉE



**Espace vert de façade du parc écrêteur des eaux du bassin de la Camiole**  
alignement lâche (15 à 20 m) d'arbres de 1<sup>o</sup> grandeur, plantations arbustives et enherbement du fond de la concavité

**Percée visuelle vers Callian-village à mettre en valeur**

**Zone des parkings paysagers**

**Espace d'accueil paysagé**

**PORTE VERTE**

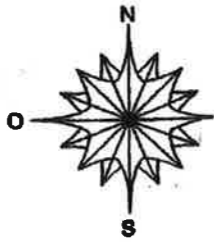
**Double alignement souhaitable**

CENTRE AGORA

CARRÉFOUR AGORA

**"Coulisses végétales"**  
=plantation rideau arbres de 2<sup>o</sup>/3<sup>o</sup> grandeur  
Fractionnement perception ZA depuis RD

**Axe vert principal**



**Tampon végétal d'isolement zone pavillonnaire**

**Alignement d'arbres de 1<sup>o</sup>/2<sup>o</sup> grandeur**  
Réduction perception ZA depuis village

**Double alignement d'arbres de 3<sup>o</sup> grandeur**  
Effet de rue

*Albizia*

Percée visuelle vers  
Callian-village  
à mettre en valeur



Commune de Callian  
Le Plan de la Grande Vigne (ZONE NAai et UDi Sud)  
(ZONE UF)

# LA TRAME VERTE éch :1/2000

les parkings  
visagers

Espace d'accueil  
paysagé

PORTE  
VERTE

Double alignement  
souhaitable

CENTRE AGORA

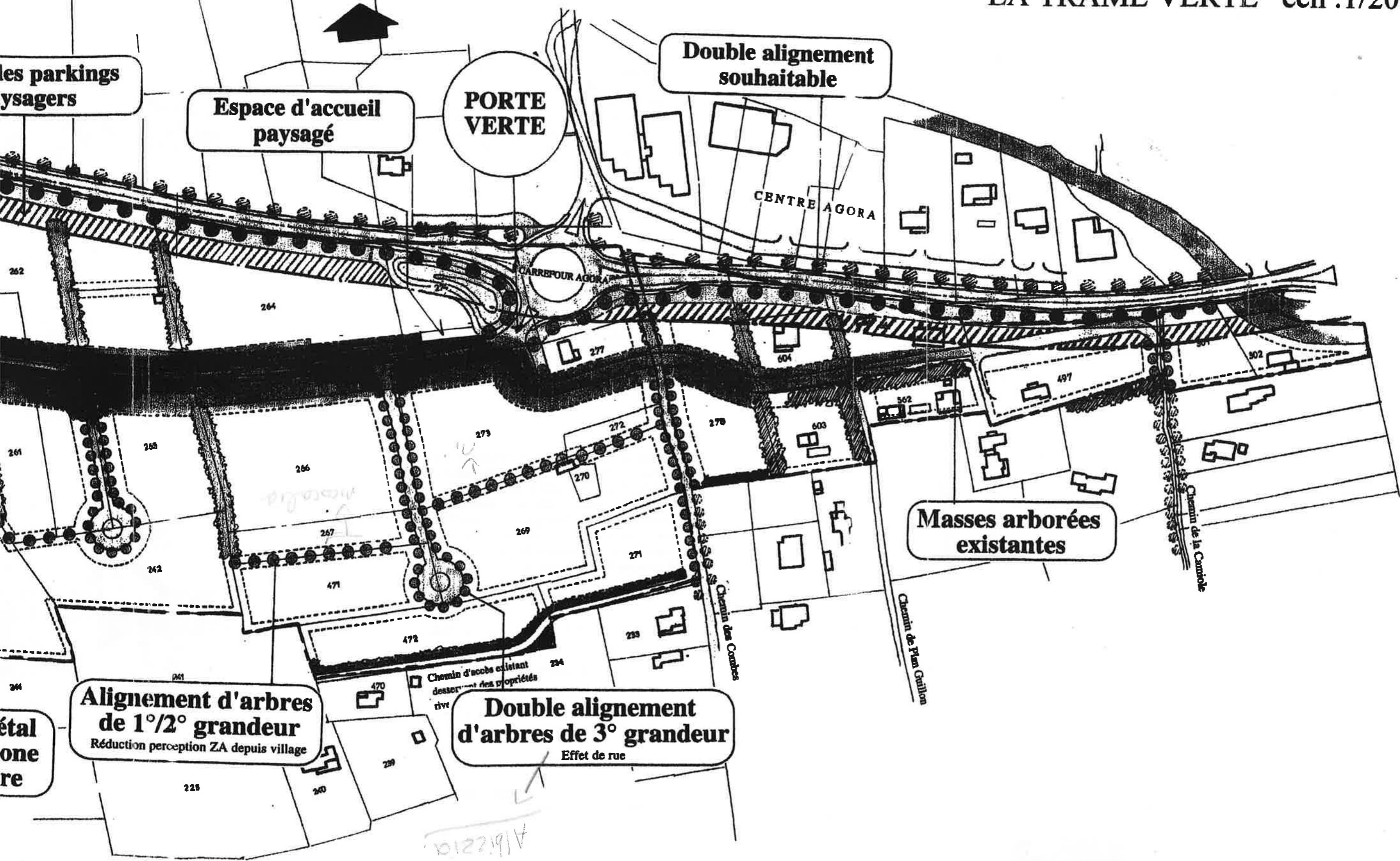
CARRFOUR AGORA

Masses arborées  
existantes

Alignement d'arbres  
de 1°/2° grandeur  
Réduction perception ZA depuis village

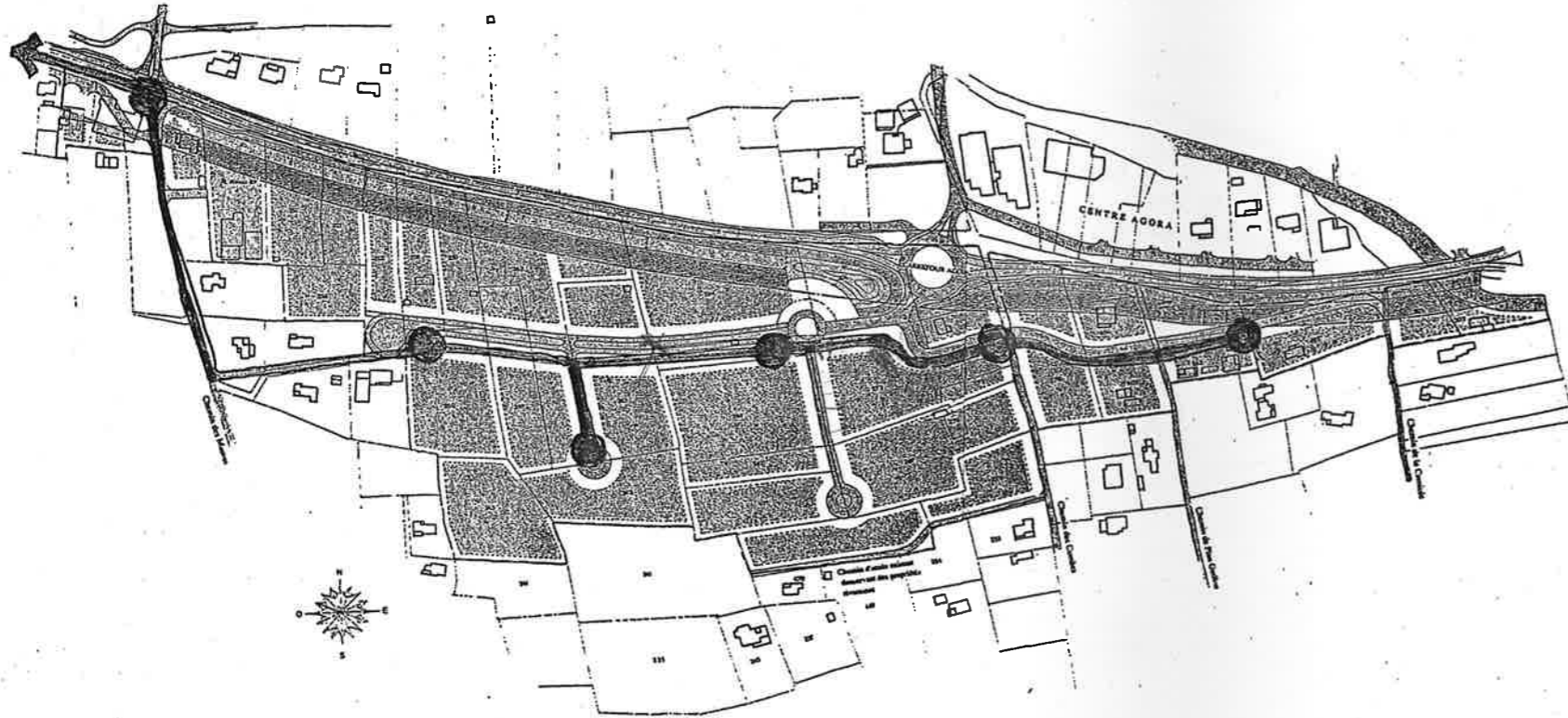
Double alignement  
d'arbres de 3° grandeur  
Effet de rue

étal  
one  
re



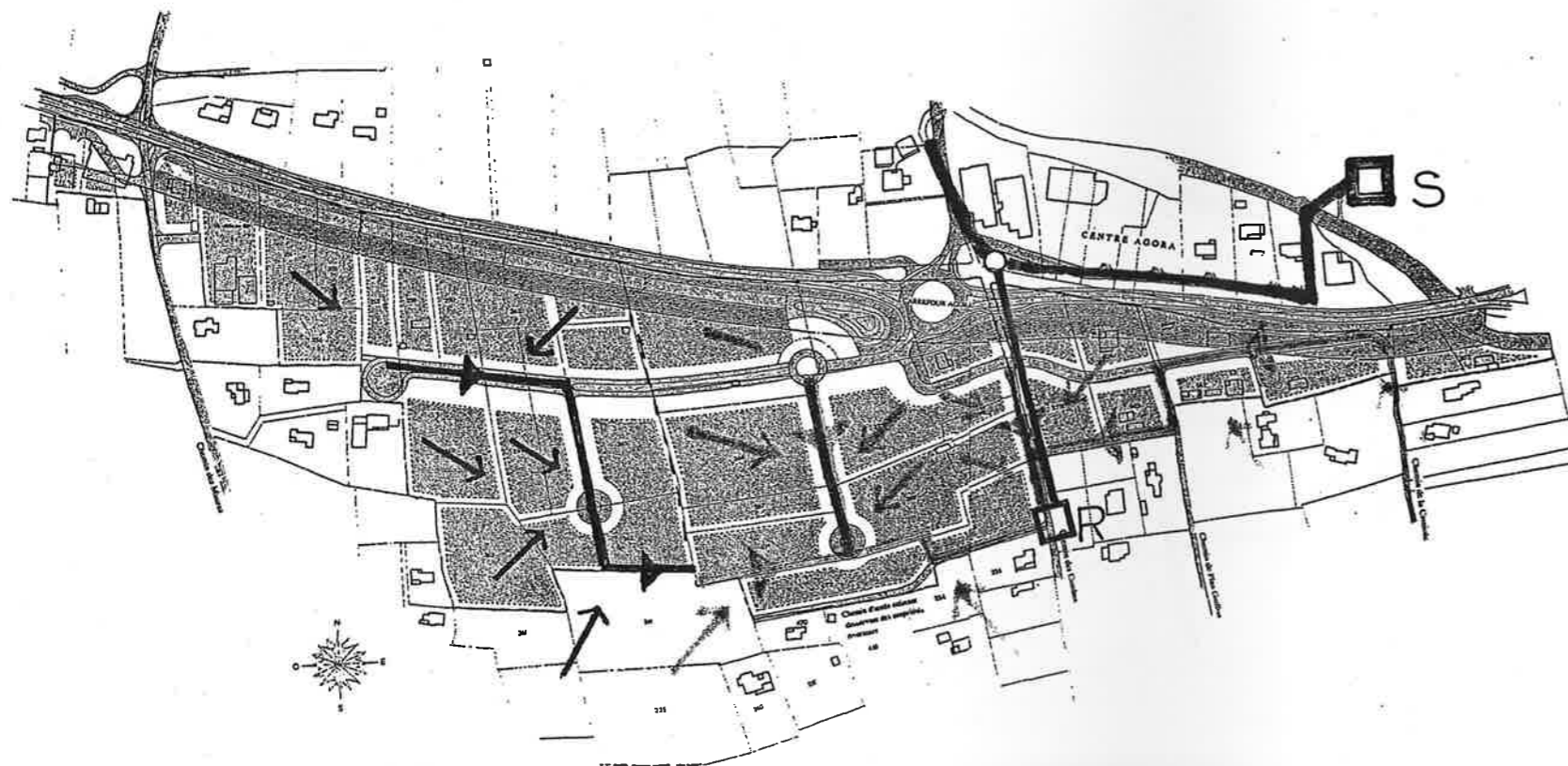
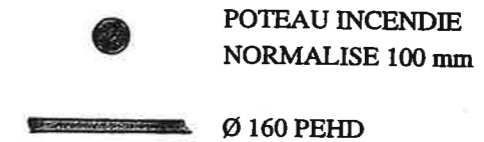
Commune de CALLIAN  
 Le Plan de la Grande Vigne - ZONE NAai et UDi-Sud  
 SCHEMA DES RESEAUX éch:1/5000

Raccordement à  
 la future Ø 200



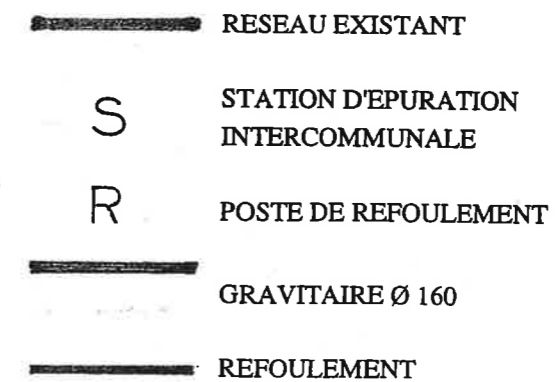
La Commune va engager le renforcement en Ø 200 mm des canalisations existantes à l'Ouest de la zone NAai et leur prolongement pour desservir le parc d'activité et la nouvelle urbanisation du secteur

*RESEAU AEP*

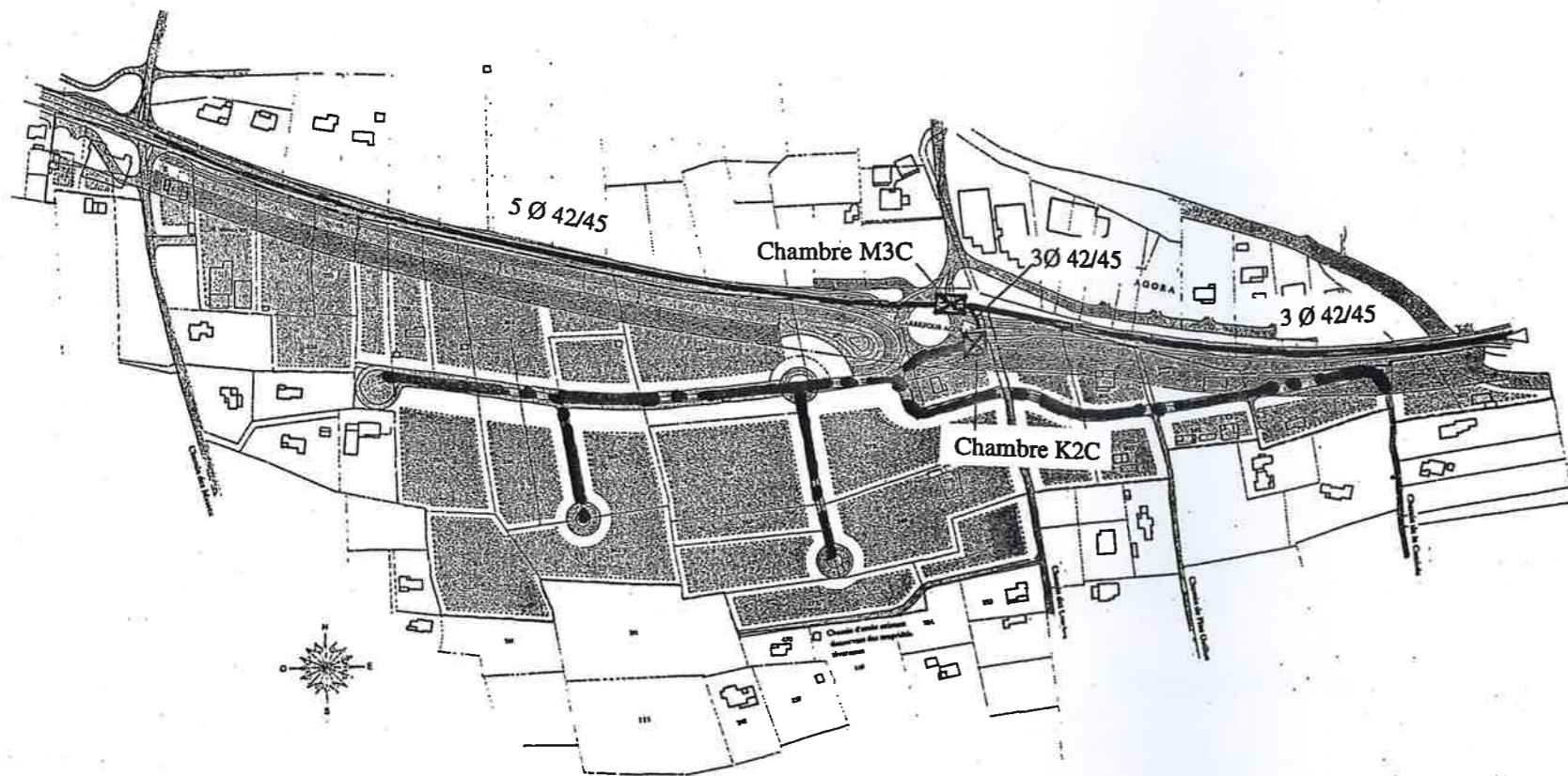


La capacité de la station d'épuration intercommunale Montauroux- Callian est de 5900 Eq/h. Si sa capacité résiduelle semble pour l'instant suffisante, il apparaît que les normes de rejet soient à renforcer. Des travaux ont été réalisés dans ce sens. Ils seront poursuivis afin d'aboutir à une mise aux normes de la station



*ASSAINISSEMENT EAUX USEES*

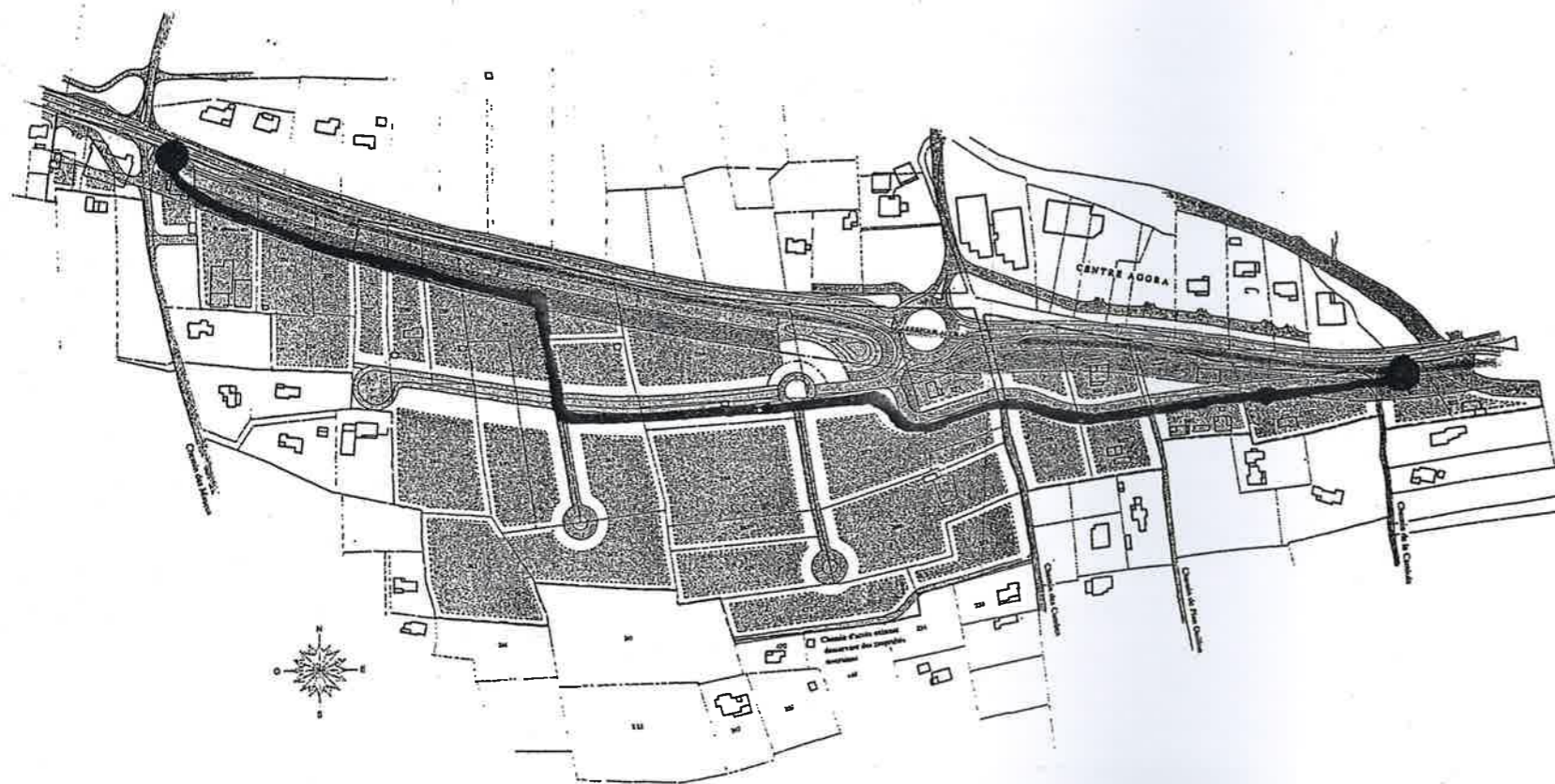


Commune de CALLIAN  
 Le Plan de la Grande Vigne - ZONE NAai et UDi-Sud  
 SCHEMA DES RESEAUX (suite) éch:1/5000





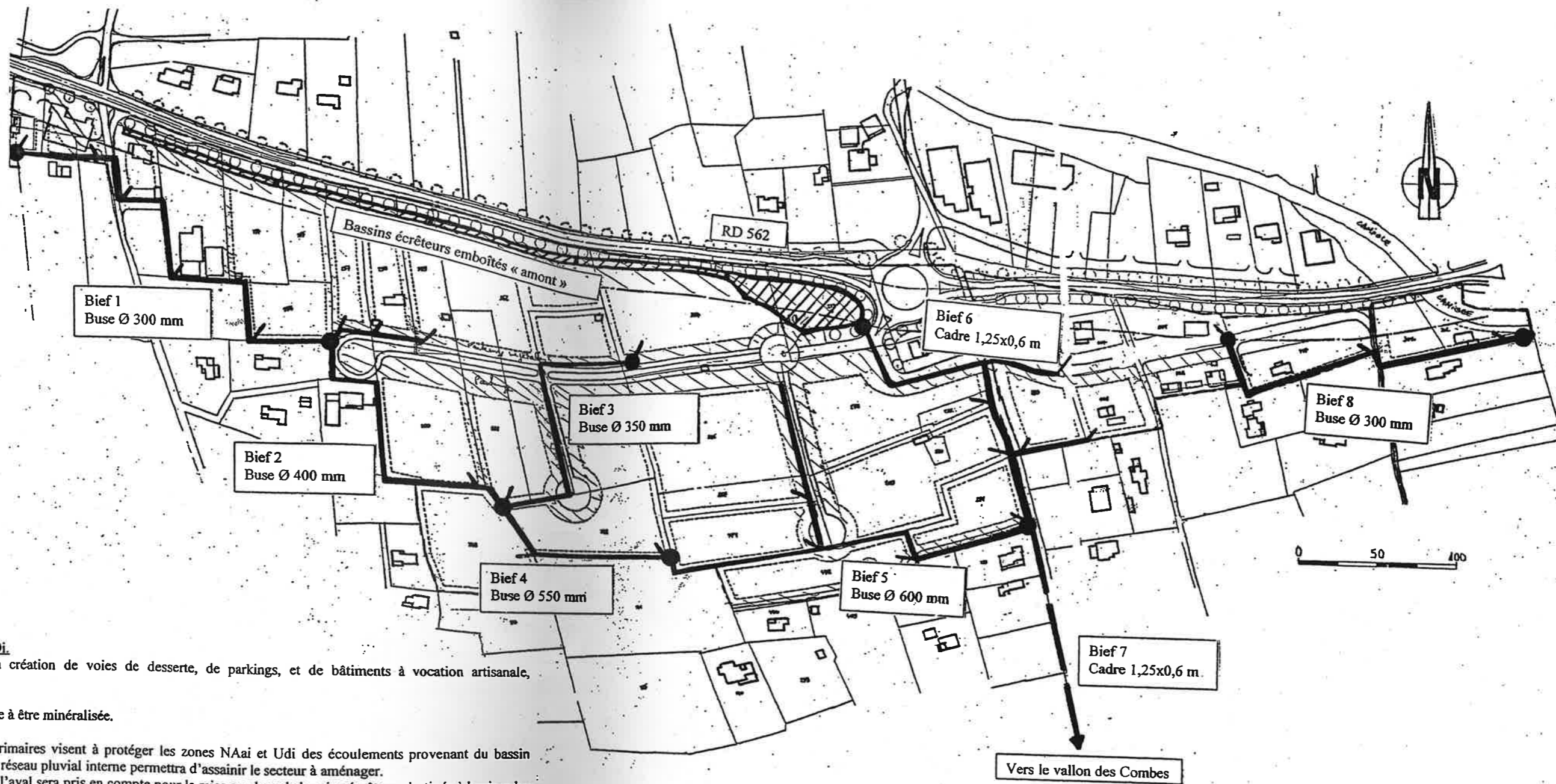
*RESEAU TELECOM*

-  RESEAU EXISTANT
-  RESEAU A CREER EN SOUTERRAIN



*RESEAU ELECTRICITE*

-  HTA AERIENNE EXISTANTE A DEPOSER
-  HTA SOUTERRAINE A CREER



**ÉTAT PROJETÉ.**

Urbanisation des zones NAai et UDi.

Les aménagements portent sur la création de voies de desserte, de parkings, et de bâtiments à vocation artisanale, commerciale ou industrielle.

Environ 80 % de la zone est appelée à être minéralisée.

Les aménagements hydrauliques primaires visent à protéger les zones NAai et Udi des écoulements provenant du bassin versant amont et la réalisation d'un réseau pluvial interne permettra d'assainir le secteur à aménager.

L'impact de ces aménagements sur l'aval sera pris en compte pour la mise en place de bassins écrêteurs destinés à lamener les débits provenant du bassin versant amont (bassins linéaires emboîtés au nord de la zone NAai) et des bassins écrêteurs à la parcelle à l'intérieur de la zone à aménager.

Le traitement qualitatif des eaux de lessivage des voies et chaussées se fera au travers de séparateurs à hydrocarbures propres à chaque unité foncière ou liés aux voies communes.

Aucun exhaussement de sol n'est prévu dans le programme. Les voies de desserte, perpendiculaires au sens d'écoulement général des eaux, ne feront pas obstacle aux ruissellements.

Modalités de régulation des eaux pluviales sur la zone.

Afin de protéger la zone NAai des écoulements provenant du bassin versant amont, le programme prévoit la réalisation de bassins écrêteurs emboîtés en partie haute de la zone NA. Leur capacité de stockage sera de 1.660 m<sup>3</sup>. Ces bassins amont assureront à terme, après aménagements de la RD 562, une protection cinquantennale pour la zone NAai.

Chaque unité foncière sera munie d'un bassin écrêteur individuel permettant de réguler les débits issus des bâtiments et des parkings. Un ratio de stockage de 60 l/m<sup>2</sup> imperméabilisé pour chaque parcelle a été déterminé, portant la capacité de stockage maximale dans la zone à près de 6.000 m<sup>3</sup> pour un événement cinquantennal.

Rejet des eaux à la Camiole et au vallon des Combes.

En raison de l'absence de réseau reliant la zone NA au vallon des Combes un collecteur sera créé pour assurer le rejet des écoulements issus de ce secteur. Un collecteur drainera la zone Udi jusqu'à la Camiole.

Le rejet à la Camiole se fera au travers d'un ouvrage Ø 300 mm collectant les unités foncières concernées.

Le rejet au vallon des Combes se fera au niveau du ponceau récemment rénové situé à environ 800 m à l'aval de la zone NAai. Un cadre de section 1,25 m x 0,6 m devra être mis en place avec une pente minimale de 1 %.

La confluence avec le vallon des Combes se fera à l'aval du ponceau dans la partie dissipateur de l'ouvrage.

Commune de CALLIAN  
Le Plan de la Grande Vigne - ZONE NAai et UDi Sud  
**Traitement des eaux pluviales**

(extrait de l'étude dossier "Loi sur l'Eau" du cabinet "Eau et Perspectives" 12, av. Pierre Devoluy 06130 Grasse)



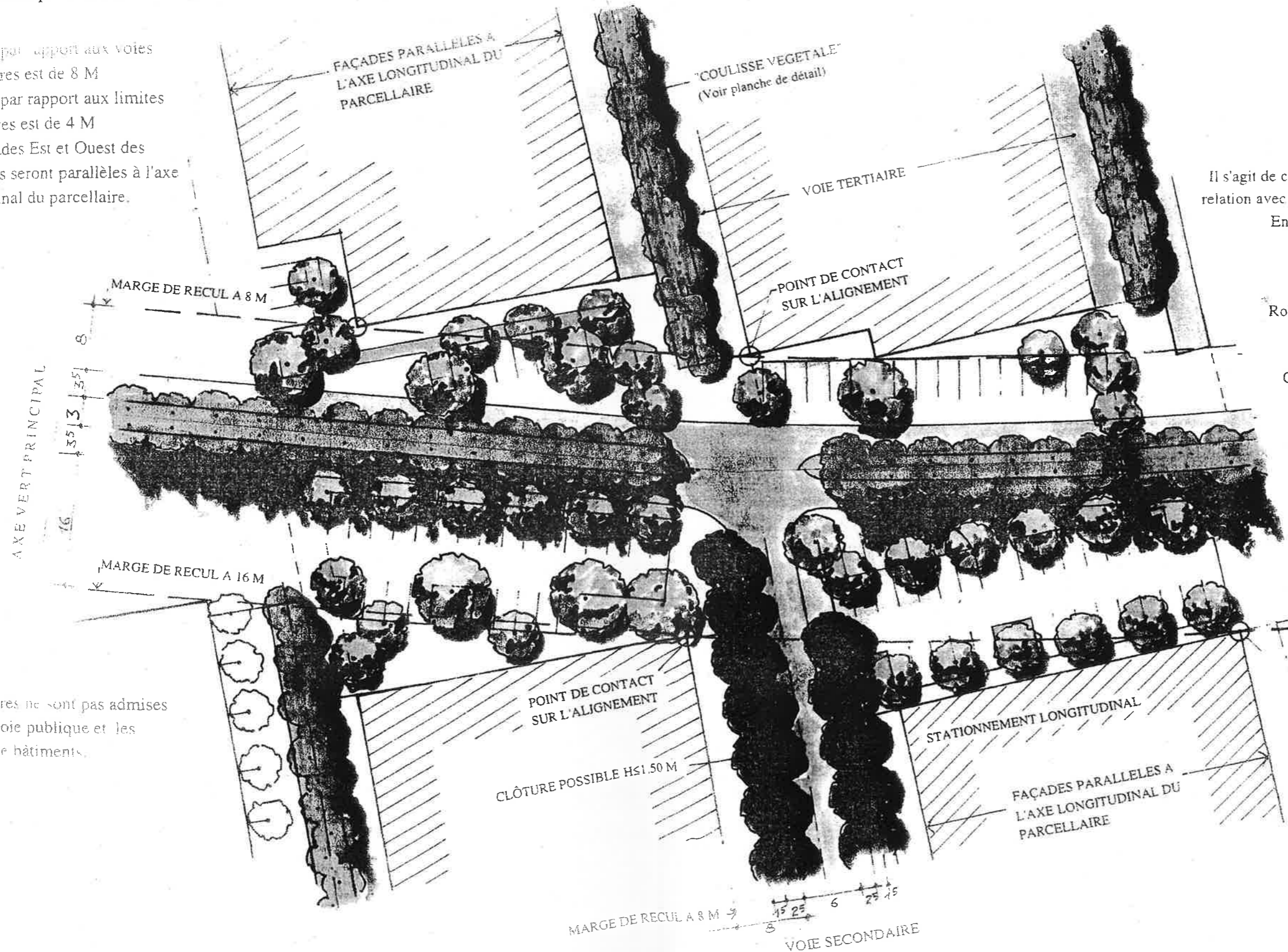
# PRINCIPES D'AMENAGEMENT

## Axe vert et voies secondaires Zone NAai - Plan éch: 1/500

### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Voies principales 8 m au Nord, 16 m au Sud,  
sauf au droit des parcelles I n°990, 1050  
où le recul est porté de 8 m à 5 m

- Le recul par rapport aux voies secondaires est de 8 M
- Le recul par rapport aux limites séparatives est de 4 M
- Les façades Est et Ouest des bâtiments seront parallèles à l'axe longitudinal du parcellaire.



Les clôtures ne sont pas admises entre la voie publique et les façades de bâtiments.

### VEGETALISATION D'ENSEMBLE

Il s'agit de créer une ambiance végétale de qualité en relation avec les commerces et les différentes activités.

En bordure du terre-plein central concave de la voie principale ("axe vert"), double alignement d'arbres de 1° grandeur à port fastigié plantés en rideau (type Peuplier, Robinier pyramidal etc...). Ce rideau permet la réduction des perceptions de la zone d'activité depuis les coteaux urbanisés de Callian/Montauroux. La concavité du TPC

permet la rétention des eaux de ruissellement de la voirie.

De part et d'autre de l'axe central, composition végétale plus libre : accompagnement des aires de stationnement par des arbres de 3° grandeur (type Murier, Sophora, Frêne oxyphylle, Micocoulier etc...)

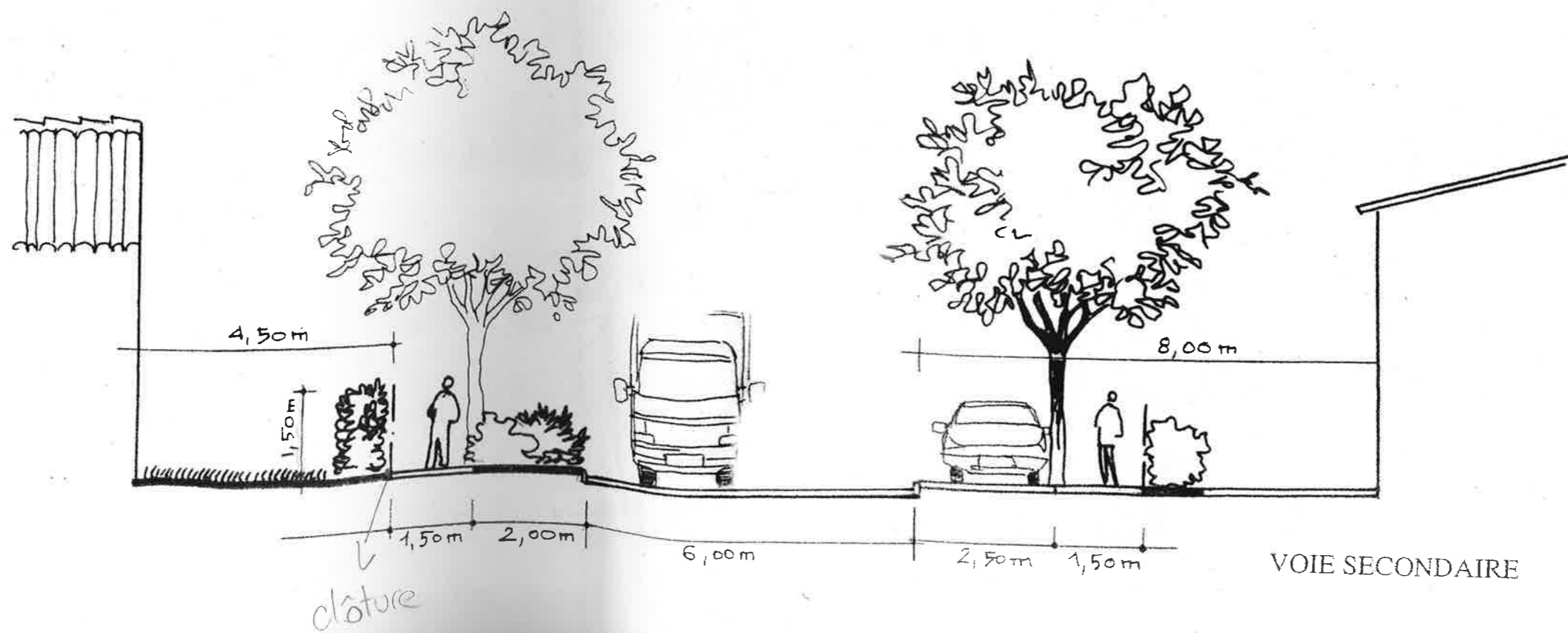
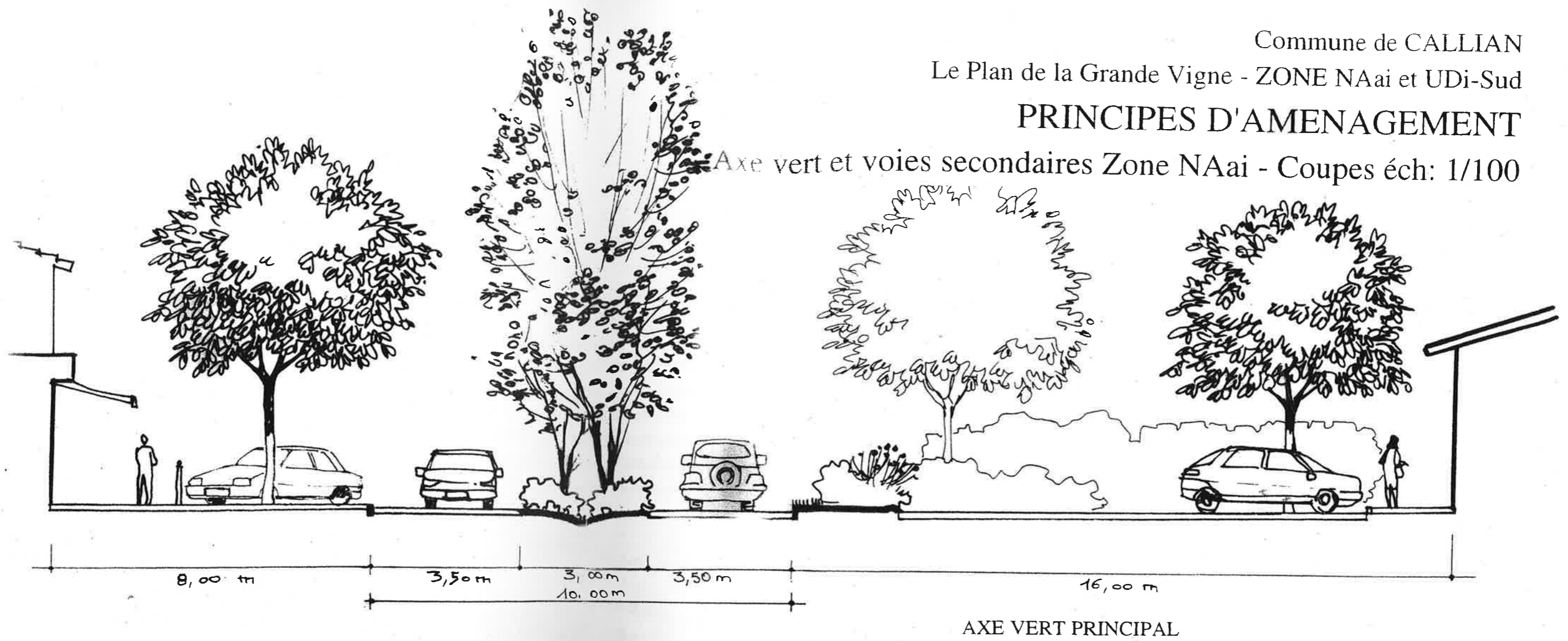
regroupés de façon à constituer de petits bosquets ou de petits alignements. 1 sujet pour 2 places de parking.

Double alignement d'arbres de 3° grandeur sur les voies secondaires.

La force des tiges ne sera pas inférieure à 16/18, sauf en cas de pré-verdissement de la zone auquel cas les arbres pourront être plantés en baliveau. Equipement robuste de protection contre les véhicules

et arrosage intégré sont indispensables pour assurer la croissance des arbres.

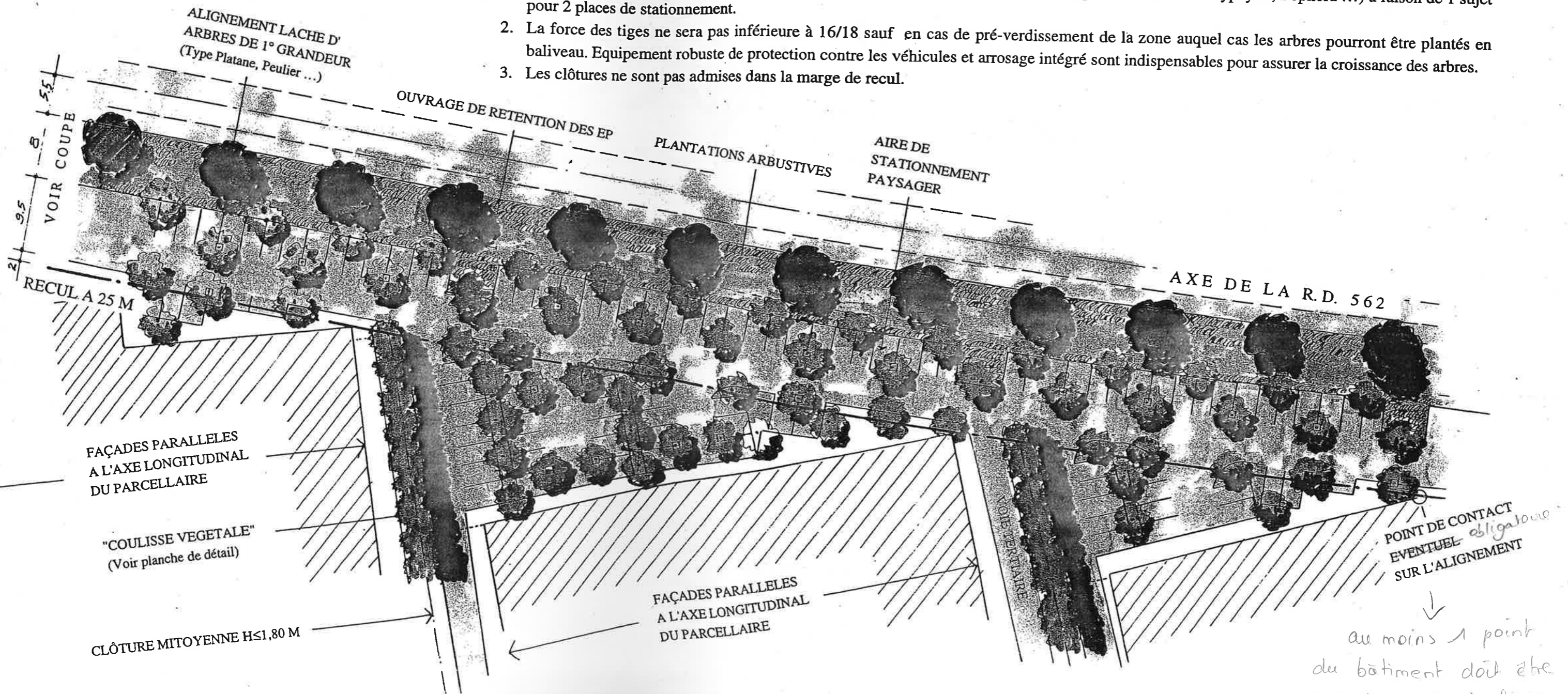
Axe vert et voies secondaires Zone NAai - Coupes éch: 1/100



Commune de Callian  
 Le Plan de la Grande Vigne- ZONE NAai et UDi Sud  
**PRINCIPES D'AMENAGEMENT**

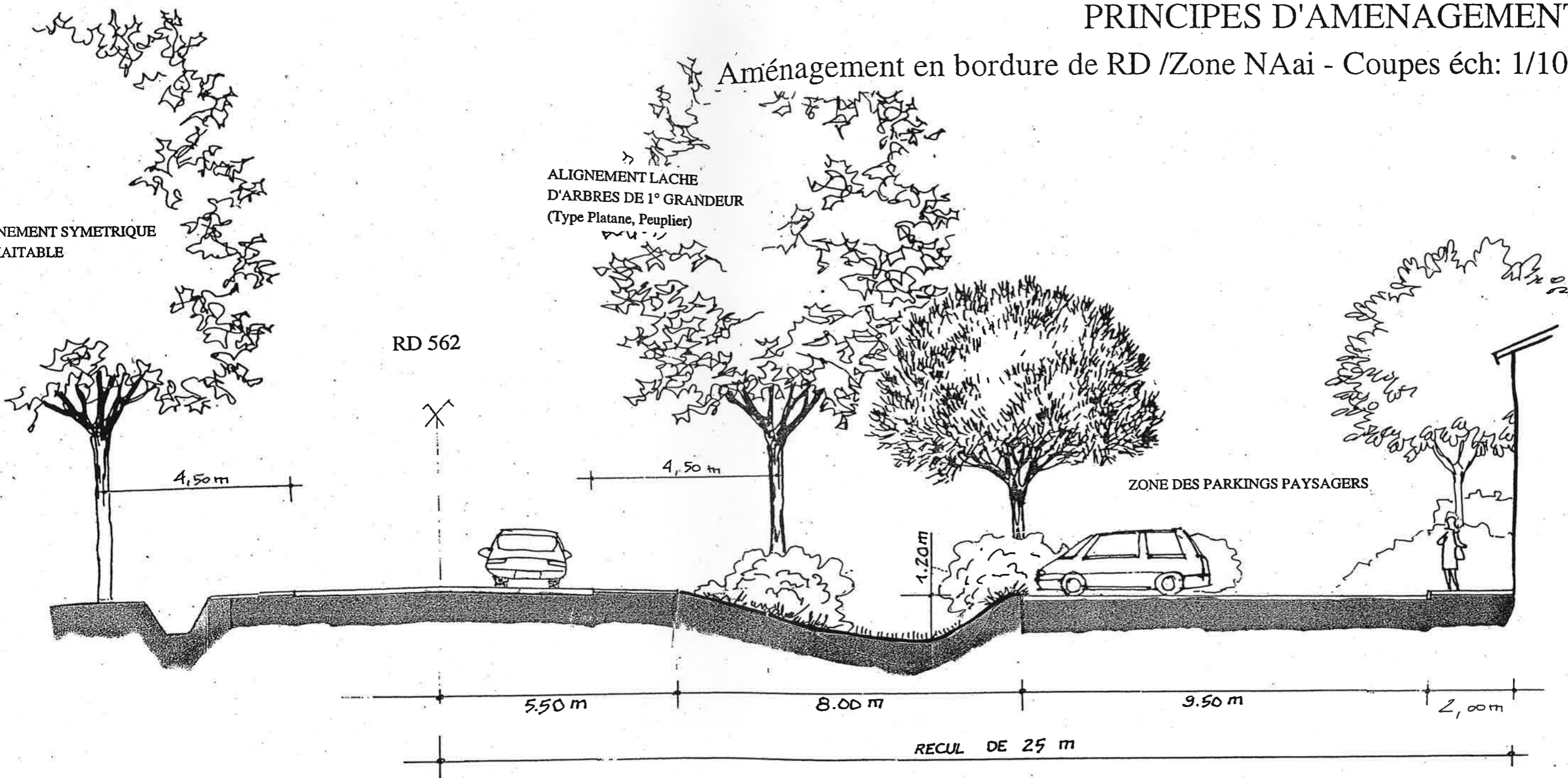
Aménagement en bordure de RD / Zone NAai – Plan éch : 1/500

1. La végétalisation de la marge de recul de 25 M par rapport à l'axe de la RD 562 permet de créer un espace vert de façade donnant une image valorisante de l'entrée de la commune de Callian. On y trouve:
  - Un ouvrage de rétention des eaux pluviales apte à retenir les eaux de ruissellement du bassin de la Camiole, ouvrage qui complète la rétention faite par le fossé d'accompagnement de la RD en rive Nord. L'ouvrage, sec la plupart du temps est traité sur le mode paysager : possibilité de variation du profil, alignement lâche en bordure de route d'arbres de première grandeur (de façon à ne pas occulter la visibilité commerciale), plantations arbustives de rives, enherbement. En partie Est, l'ouvrage s'évase en bassin de rétention traité également sur le mode paysager par une série de restanques et plantations diverses.
  - Une aire de stationnement largement maillée d'arbres d'ombrage de 3° grandeur type Murier, Frêne oxyphylle, Sophora ...) à raison de 1 sujet pour 2 places de stationnement.
2. La force des tiges ne sera pas inférieure à 16/18 sauf en cas de pré-verdissement de la zone auquel cas les arbres pourront être plantés en baliveau. Equipement robuste de protection contre les véhicules et arrosage intégré sont indispensables pour assurer la croissance des arbres.
3. Les clôtures ne sont pas admises dans la marge de recul.



au moins 1 point  
 du bâtiment doit être  
 en contact avec la ligne  
 de recul des 25m -

Aménagement en bordure de RD /Zone NAai - Coupes éch: 1/100



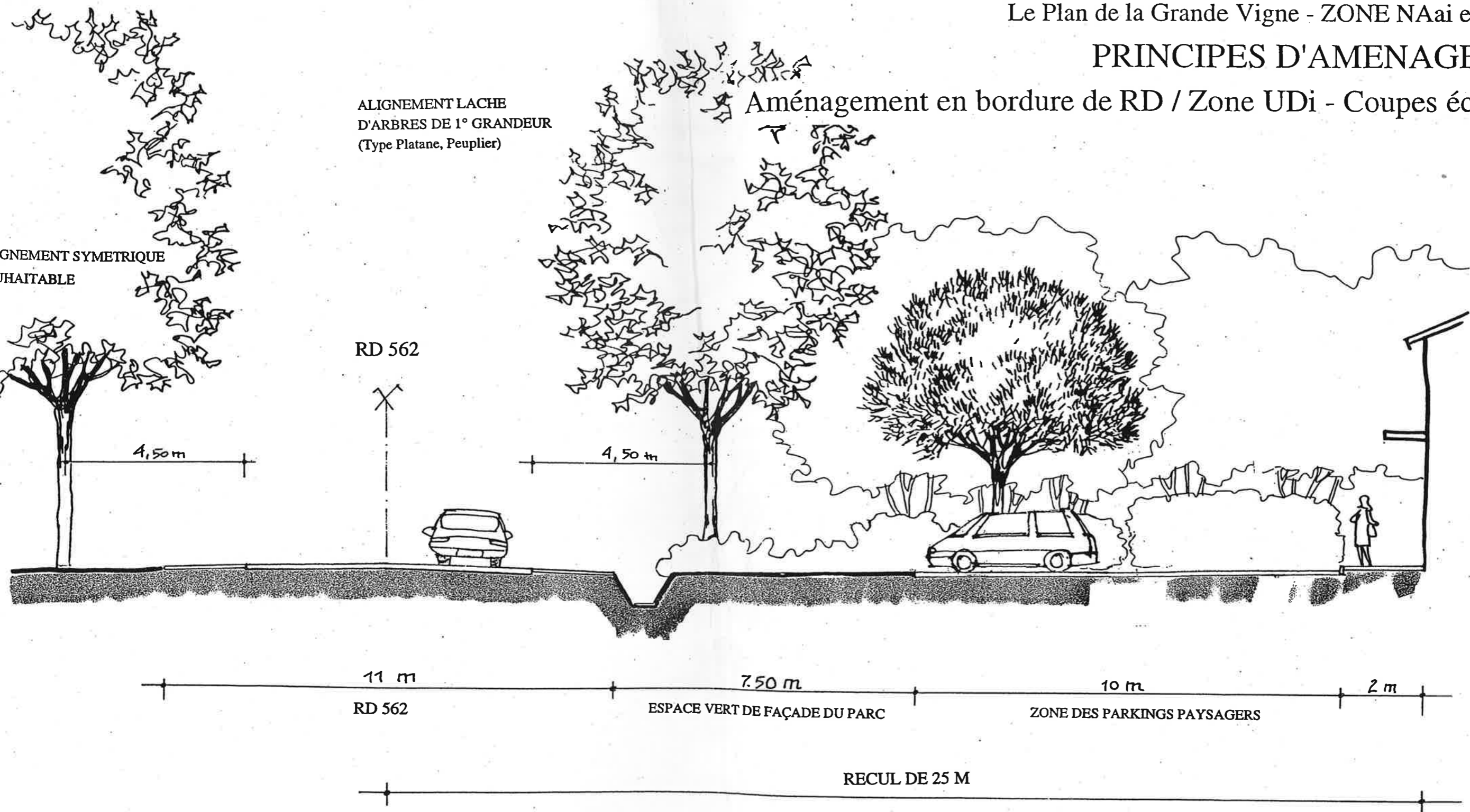
OUVRAGE DE RETENTION DES  
EAUX DU BASSIN DE LA CAMIOLE

PAYSAGEMENT DE L'OUVRAGE GRÂCE  
A LA VARIATION DU PROFIL ET DES  
PLANTATIONS ARBUSTIVES EN BORD  
D'OUVRAGE. LE FOND DE L'OUVRAGE  
EST ENHERBÉ

Var  
la  
2007  
d  
r

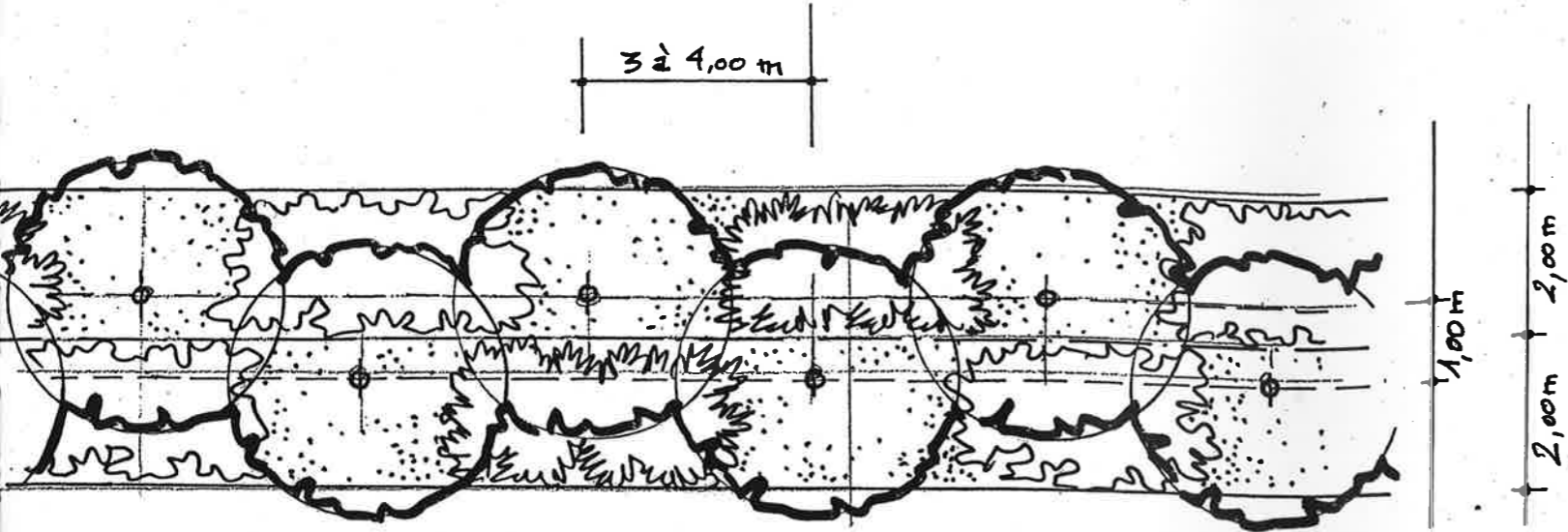
# PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Aménagement en bordure de RD / Zone UDi - Coupes éch: 1/100



Ver  
la  
2007  
el  
c

Commune de CALLIAN  
 Le Plan de la Grande Vigne - ZONE NAai et UDi-Sud  
**PRINCIPES D'AMENAGEMENT**  
 Les coulisses végétales éch: 1/100



PRINCIPE DE PLANTATION - RIDEAU

ARBRE DE 2°/3° GRANDEUR  
 Type Tilleul, Noyer, Frêne oxyphylle  
 Aulne en feuilles de cœur ...

Les coulisses ou cloisons végétales permettent la segmentation des perceptions de la future zone d'activité depuis la RD 562. L'effet de rideau est obtenu par la réduction des distances de plantation sur un alignement d'arbres.

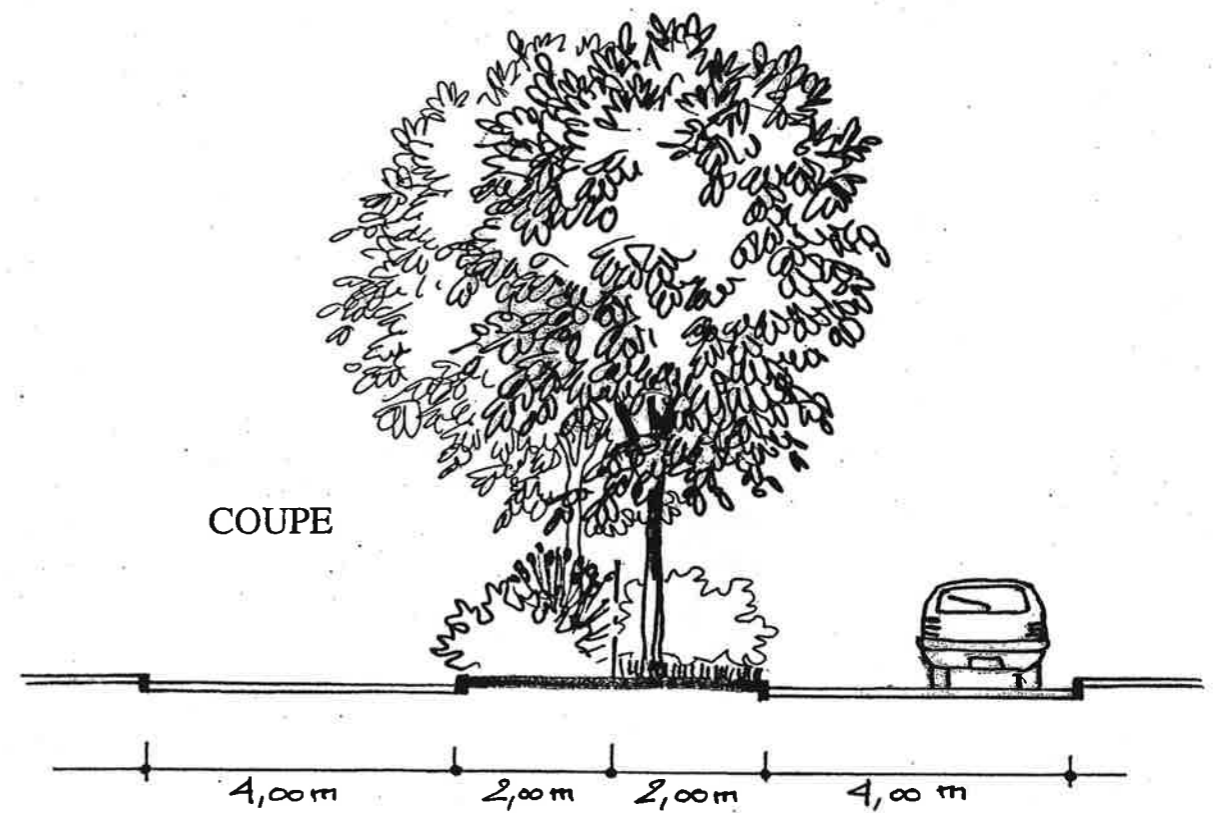
La prégnance des rideaux permet l'obtention d'une image attractive de l'entrée sur la commune de Callian.

La force des tiges ne sera pas inférieure à 16/18, sauf en cas de pré-verdissement de la zone auquel cas les arbres pourront être plantés en baliveau.

CLOTURE MITOYENNE H≤ 1,80M



ELEVATION



COUPE

Commune de CALLIAN  
 Le Plan de la Grande Vigne - ZONE NAai et UDi-Sud  
**PRINCIPES D'AMENAGEMENT**  
 Clôtures, signalétique et enseignes éch: 1/100

**CLÔTURES**

En bordure de l'axe principal, les clôtures ne sont pas admises entre la voie publique et les façades de bâtiment. En bordure de la RD 562, les clôtures ne sont pas autorisées dans la marge de recul des constructions par rapport à la départementale.

Le long des voies secondaires, les clôtures sont implantées en recul de 3,50 M par rapport au bord de voie.

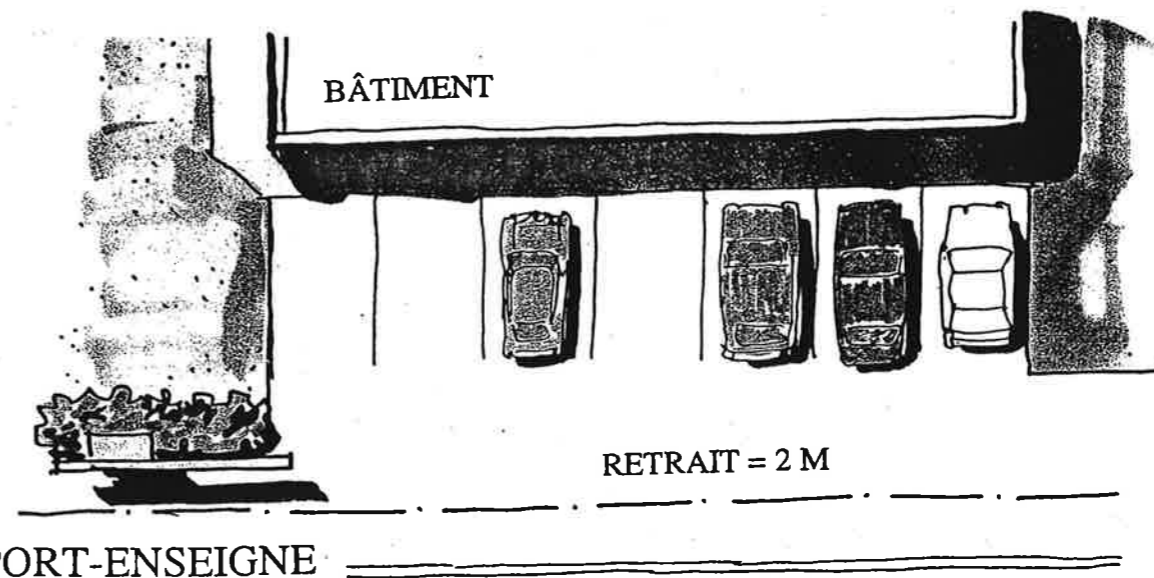
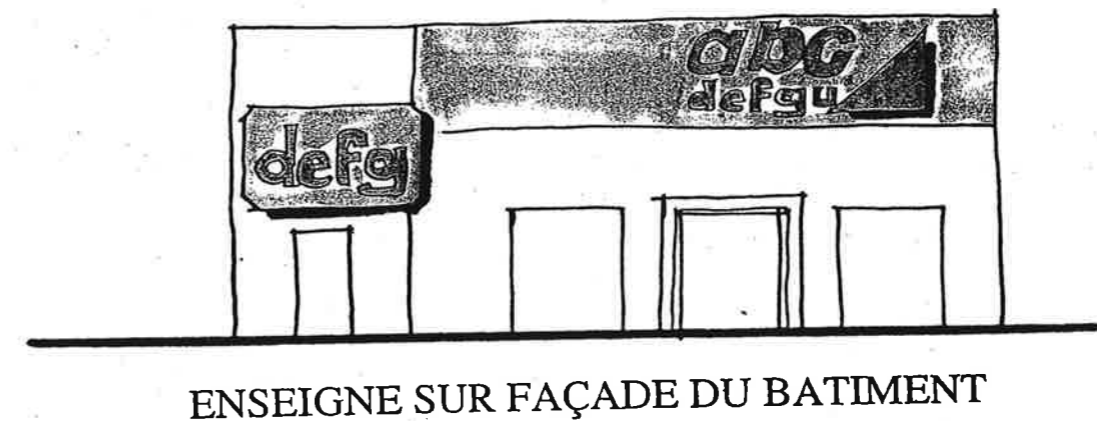
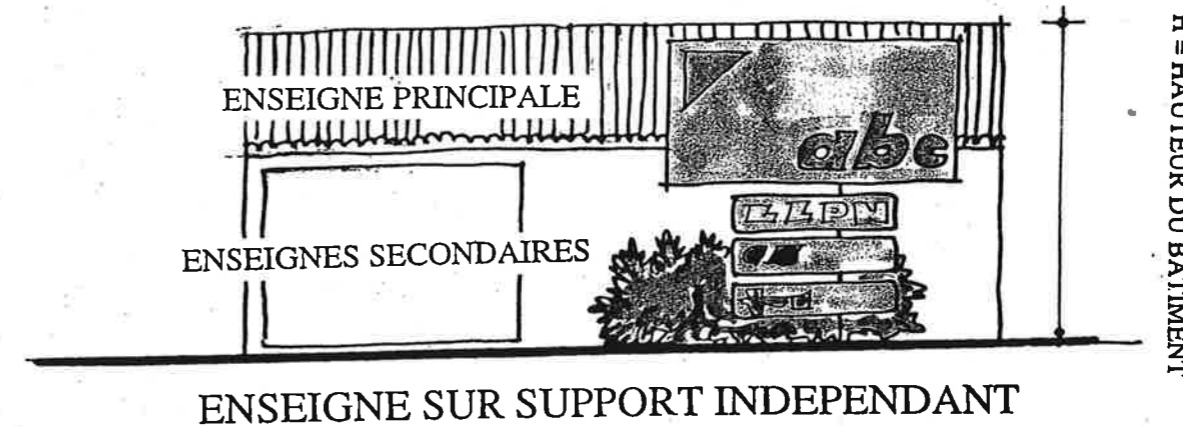
La hauteur maximum des clôtures est de 1,80 M et 1,50 M le long des voies secondaires.

En aucun cas le grillage ne pourra reposer sur un mur-bahut ou un muret à sa jonction avec le sol. L'ossature ne peut être constituée que de montants métalliques à section carrée, rectangulaire, ronde ou triangulaire de couleur verte et sans jambages de contreventement ou de renfort. Le scellement se fera sans fondation dépassant du sol. Le remplissage se fera avec un grillage plastifié de couleur verte à maille rectangulaire ou carrées

**SIGNALETIQUE ET ENSEIGNES**

Le principe est d'harmoniser les enseignes et la signalétique commerciale avec l'architecture :

- Hauteur maximum égale à celle du bâtiment
- Implantation préférentielle des enseignes sur le bâti
- L'implantation en bordure de voie publique est soumise à 2 conditions : retrait minimum de 2 M par rapport au bord de voie et parallélisme par rapport à la voie
- Regroupement de toute la signalétique d'un lot sur un seul support.



VOIE PUBLIQUE