



AEI PROMOTION
IMMOBILIÈRE

even
— CONSEIL —

• **DEMANDE D'EXAMEN CAS PAR CAS**



**CALLIAN (83) – PROJET IMMOBILIER « DOMAINE DE
L'AUBE »**

LIEU-DIT « LES TOUS AUSSEL »

MAÎTRISE D'OUVRAGE : AEI PROMOTION

**DEMANDE D'EXAMEN CAS PAR CAS -PREDIAGNOSTIC ECOLOGIQUE – LES
ANNEXES**

GROUPEMENT

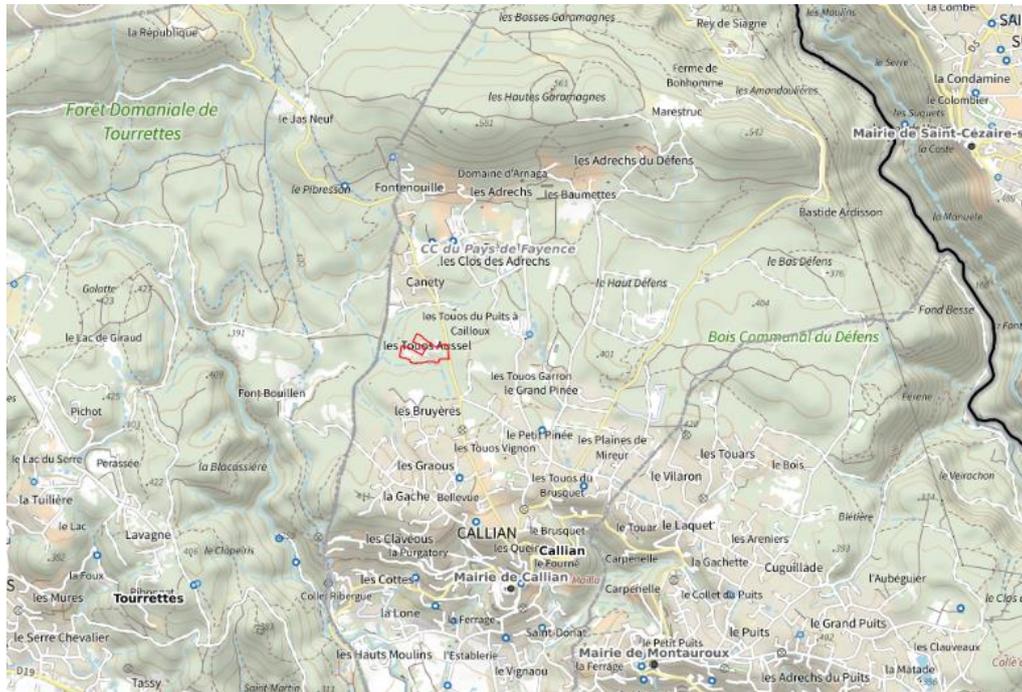
EVEN CONSEIL

14 NOVEMBRE 2022

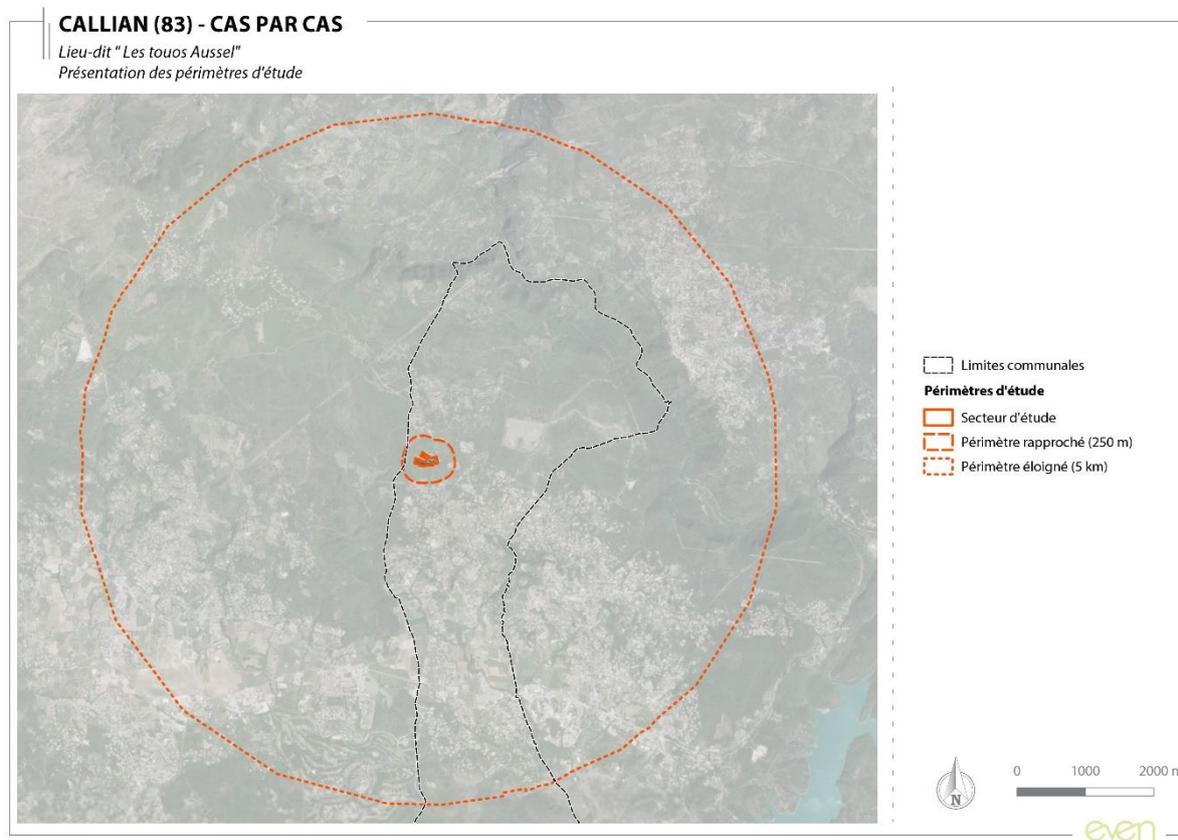
SOMMAIRE

I.	PLAN DE SITUATION	3
II.	DÉFRICHEMENT	4
III.	PLU	5
IV.	PLAN DES ABORDS DU PROJET.....	6
V.	PERCEPTIONS PAYSAGÈRES	7
VI.	SITUATION DU PROJET AU REGARD DES SITES NATURA 2000.....	9
VII.	PLAN MASSE DU PROJET.....	9

I. Plan de situation



Localisation de la commune et du secteur d'étude (en rouge sur la carte)



Juillet 2022 / Sources : IGN Scan 25, ORTHO HR, EVEN, AEI PROMOTION

II. Défrichement

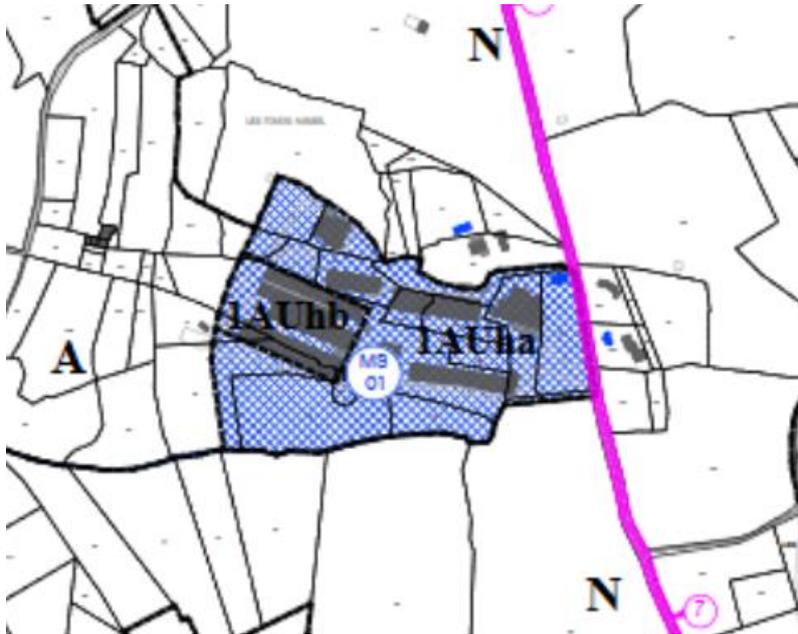


Février 2022 / Source : IGN Ortho, EVEN, INPM, DDIM 83

Localisation du projet vis-à-vis des espaces de défrichement (SIG VAR, CADASTRE GOUV)



III. PLU



Extrait zonage du cadastre et du PLU en vigueur (zone 1AUha)

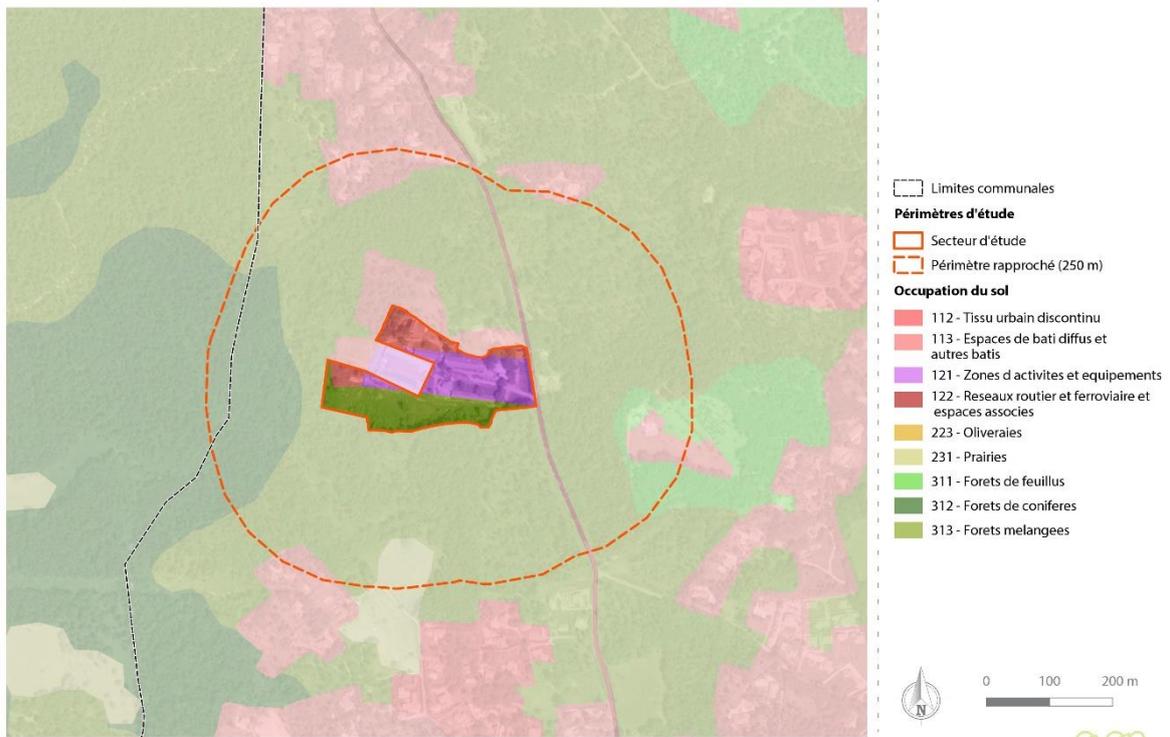
IV. Plan des abords du projet



CALLIAN (83) - CAS PAR CAS

Lieu-dit "Les tous Ausseil"

Occupation du sol à l'échelle du périmètre rapproché, selon le référentiel Crige PACA 2014



Juillet 2022 / Source : IGN Scan 25, ORIHO NR, CRIGE PACA 2014

V. Perceptions paysagères

Inscrit dans le secteur « les Touos Aussel », le terrain se situe au Nord du territoire communal, au sein d'une clairière formée par l'activité avicole aujourd'hui abandonnée.

Accessible depuis la *route de Mons (RD37)*, cette friche avicole est marquée par son ancienne occupation (structure, ferme - bâti...). La végétation y est donc peu présente, en opposition aux boisements denses qui cernent le terrain. Quelques habitations individuelles, au nord du site, et à l'est de la RD37, constituent le bâti en présence sur le secteur immédiat.

Un ruisseau vient longer la limite sud du site.



Constituant un tènement foncier de 3 hectares environ, le PLU en vigueur prévoit le renouvellement urbain du site, l'inscrivant en zone 1 AUha, dont la vocation est l'habitat.

La zone 1 AUhb n'appartient pas à l'assiette foncière du présent permis d'aménager ; elle bénéficiera de l'accessibilité à la voie publique au travers du projet, ce qui tend à anticiper sur le développement futur de cette zone, en termes d'intégration, de fonctionnement, de liaison...

L'objectif de la commune de Callian étant de créer un véritable hameau intégré d'habitat, le PLU précise les intentions urbaines, architecturales, paysagères et environnementales à travers une Orientation d'Aménagement et de Programmation dédiée.

Une servitude de Mixité sociale grève le terrain (MS 01), exigeant la réalisation de 12 logements locatifs conventionnés.

Un emplacement réservé (ER n°7) prévoit également l'élargissement de la route de Mons – Rd n°37, au bénéfice du Département.

Le site d'étude est physiquement structuré par :

- La forêt essentiellement constituée de chênes formant la pointe orientale du massif des Maures qui encadre le terrain opérationnel

- La route de Mons à l'est • Le ruisseau bordant la partie sud du terrain.
- Les visibilitées sur le site sont très rares de par la qualité fermée du paysage environnant. Cependant la topographie du terrain lui confère un positionnement offrant des vues lointaines sur le massif des Pré-Alpes à l'ouest.



VI. Situation du projet au regard des sites Natura 2000

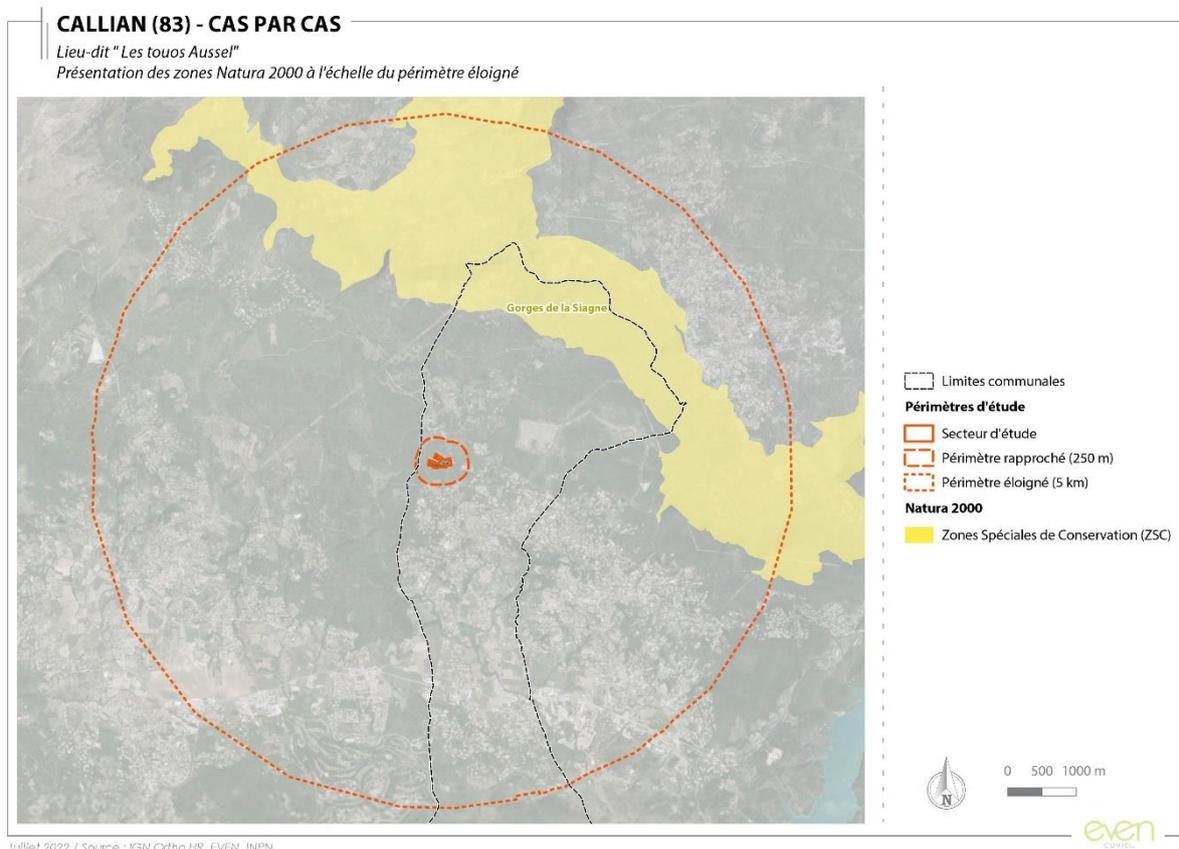
Le secteur d'étude n'est situé ni dans une ZPS ni dans une ZSC. Des espaces Natura 2000 sont situés dans son périmètre éloigné :

- La ZSC la plus proches est « **Gorges de la Siagne** ». Elle se situe à environ 2.6 kilomètres de la limite nord est du secteur d'étude.
- Il n'y a aucune ZPS dans le périmètre éloigné.

Le tableau ci-dessous indique les Zones Natura 2000 présentes dans le périmètre éloigné et qu'il faudra donc prendre en compte dans l'analyse des enjeux et de la biodiversité, par rapport au secteur d'étude.

Listes des espaces Natura 2000 présents dans un rayon de 5 km autour du secteur d'étude

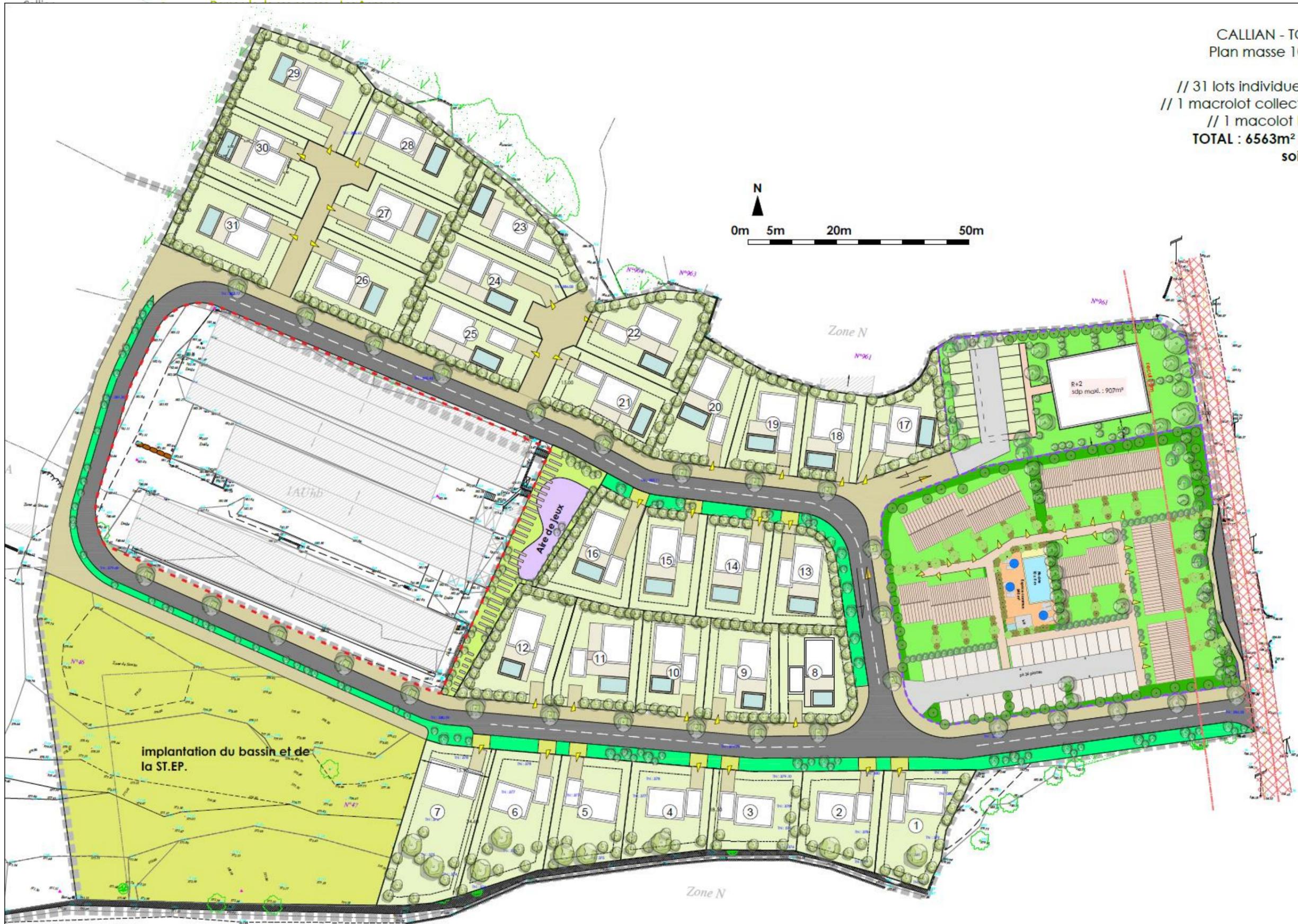
ID MNHM	Intitulé	Distances par rapport au secteur d'étude
ZSC		
FR9301574	Gorges de la Siagne	2.6 km



VII. Plan masse du projet

Voir page suivante

// 31 lots individuels (4000m² sdp)
// 1 macrolot collectif (1656m² sdp)
// 1 macolot LLS (907m² sdp)
**TOTAL : 6563m² sdp potentielle
soit 61 logements**



CONTACT



Agence ÎLE-DE-FRANCE

71, rue du Faubourg Saint-Martin, 75010 PARIS
01.53.46.65.05.

Agence GRAND-OUEST

18 rue de Rennes, 49000 ANGERS
09.65.10.52.24.

Agence ATLANTIQUE

45 rue Sainte-Colombe, 33000 BORDEAUX
05.57.99.69.28.

Agence RHÔNE-ALPES

Immeuble le Dauphiné Part Dieu,
78, rue de la Villette, 69003 LYON
09.72.46.52.02.

Agence PROVENCE-LANGUEDOC

120 rue Jean Dausset - Immeuble Technicité,
SITE AGROPARC, 84000 AVIGNON
04.84.94.00.94.

Agence MÉDITERRANÉE

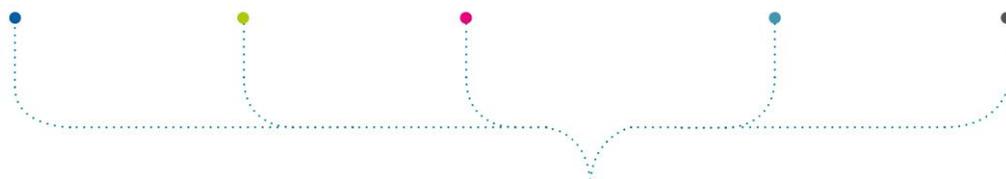
45, rue Gimelli, 83000 TOULON
04.94.18.97.18.

Agence SUD-OUEST

12 rue Edouard Branly, 82000 MONTAUBAN
05.63.92.11.41.

 www.facebook.com/citadiaconseil

 twitter.com/Citadia



CITADIA

www.citadia.com