

ELABORATION DU
PLAN LOCAL D'URBANISME
DE LA COMMUNE DE
CALLIAN



RAPPORT D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Le Commissaire-Enquêteur
Bernard Larrieu

Janvier 2013

E12000098/83

1

SOMMAIRE DU RAPPORT

- 1- PIECES ANNEXEES AU RAPPORT
- 2- HISTORIQUE - CHRONOLOGIE
- 3- PROCEDURE ADMINISTRATIVE
- 4- DOSSIER MIS A L'ENQUÊTE
- 4- AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES
- 5- OBSERVATIONS DU C-E SUR LES AVIS DES P.P.A
 - DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE
- 6- OBSERVATIONS DU PUBLIC
- 7- SYNTHESE DES OBSERVATIONS

1/ PIECES ANNEXEES AU RAPPORT
--

I- PIECES RELATIVES A L'OUVERTURE DE L'ENQUÊTE

Décision du Président du Tribunal Administratif de Toulon
N°E12000098/83 du 16 octobre 2012.

Délibération du Conseil Municipal du 31 Juillet 2008 prescrivant l'étude du P.L.U en
lieu et place du P.O.S en vigueur.

Délibération du Conseil Municipal du 4 juin 2012 arrêtant le projet du P.L.U.

Lettre du Maire au Préfet (S.U/E.M n°53) du 10 octobre 2012 demandant la
nomination d'un commissaire enquêteur.

Désignation par le magistrat délégué aux enquêtes publiques le 16 octobre 2012.

Arrêté Municipal du 31 octobre 2012 portant ouverture de l'enquête publique.

II- PUBLICITE

1- JOURNAUX

- "Var Matin" : Extraits du 3 novembre 2012 et du 19 novembre 2012.
- "La Marseillaise" : Extraits du 2 novembre 2012 et du 19 novembre 2012

2- BULLETIN MUNICIPAL (n°64 d'octobre 2012)

3- AVIS AU PUBLIC

- Exemple annexe au présent.

4- CERTIFICATS D'AFFICHAGE

- Certificat du 31 octobre 2012 (affichage en mairie)
- Certificat du 21 décembre 2012 (affichage durant toute la durée de l'enquête)

III- PIECES RELATIVES A LA CLOTURE DE L'ENQUETE

1- P.V de synthèse

2- Réponse du Maire

IV- REGISTRES D'ENQUÊTE

Nombre : 2

- Pièces annexées au registre
- Observations par courrier

2/ CHRONOLOGIE HISTORIQUE

I-PLAN D'OCCUPATION DES SOLS

- 1- *Approbation* le 10 février 1988
- 2- *Révision* le 19 décembre 2001
- 3- *Modifications* 19 mars 2002
17 Juillet 2003
01 Mars 2005
15 Janvier 2007

La loi SRU du 13 février 2000 modifiée par la loi du 2 Juillet 2003 prévoyait qu'un P.O.S serait remplacé par un P.L.U.

Ce nouveau concept (P.L.U) se décline par l'élaboration d'un P.A.D.D - document prospectif non opposable aux tiers définissant les orientations et les objectifs de la commune en matière d'*urbanisme*, d'*aménagement* et de *développement durable*.

II- PLAN LOCAL D'URBANISME

1- Élaboration

Modification du P.O.S valant P.L.U

Délibération du Conseil Municipal du 31 Juillet 2008

3 réunions des Personnes Publiques Associées se sont déroulées les 26 novembre 2009, 7 mai 2010, 4 mai 2011.

4 réunions publiques ont été organisées à la mairie les 4 décembre 2009, 21 mai 2010, 27 mai 2011, 2 décembre 2011 et au même moment, une présentation était mise en ligne, sachant que des panneaux d'informations étaient à la disposition du public.

Un registre d'observations permettait d'enregistrer leurs observations ou autres suggestions.

Seulement 6 personnes se sont exprimées sur le registre.

Le diagnostic a été présenté en novembre 2009.

Le P.A.D.D final le 27 avril 2010.

Il a été débattu au Conseil Municipal le 22 septembre 2011.

Le zonage proposé en avril 2011 et présenté en novembre 2011.

2- Projet arrêté

Le projet a été arrêté par délibération du Conseil Municipal du 4 Juin 2012.

Le 4 Octobre 2012 M. le Maire de CALLIAN sollicitait auprès du Président du Tribunal Administratif du Var la nomination d'un commissaire-enquêteur.

Le commissaire-enquêteur ainsi que son suppléant ont été désignés par décision n°E12000098/83 du 16 octobre 2012.

L'enquête publique a donc été organisée et ouverte par arrêté municipal S.U/E.M n°56 du 31 Octobre 2012.

3/ PROCEDURE ADMINISTRATIVE
--

1 - DESIGNATION DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR

Par décision n°E12000098/83 en date du 16 octobre 2012, le Tribunal Administratif de Toulon désignait le commissaire-enquêteur chargé de l'enquête (Bernard LARRIEU) ainsi que son suppléant (Jean BAKLOUTI)

Le commissaire-enquêteur désigné n'étant en aucune façon intéressé à l'opération, il a signé une déclaration sur l'honneur le certifiant.

2 - RENCONTRE DU MAIRE

Le commissaire-enquêteur a rencontré le maire de CALLIAN, M. François CAVALLIER le mercredi 31 octobre : Cette rencontre avait pour but de :

- me remettre le dossier soumis à l'enquête publique avec le registre.
- définir la durée de l'enquête et les jours de présence.
- expliciter la philosophie du projet de P.L.U arrêté.

3 - OUVERTURE DE L'ENQUÊTE

L'enquête publique a été ouverte par un arrêté municipal S.U./E.M n°56 du 31 octobre 2012.

4 - PUBLICITE - INFORMATION

La publicité de cette enquête s'est réalisée légalement sous trois formes différentes et complémentaires.

4.1 - Journaux

Les avis d'enquête sont parus dans les annonces légales de

- Var Matin (2 novembre 2012 et 19 novembre 2012)
- La Marseillaise (2 novembre 2012 et 19 novembre 2012)

Quelques articles sont parus dans Var Matin dans la chronique locale.

4.2 - Affichage

Conformément à l'arrêté du 24 avril 2012, l'avis d'enquête publique - comme précisé à l'article R123-11 du Code de l'environnement (caractéristiques et dimensions de l'affichage) - a été affiché en mairie de CALLIAN ainsi qu'en différents points habituels d'affichages répartis judicieusement sur le territoire communal.

L'ensemble de cet affichage a été vérifié par le commissaire-enquêteur le 7 novembre 2012. De plus, la mairie a établi un certificat d'affichage correspondant ainsi qu'un certificat attestant de l'affichage pendant toute la durée de l'enquête.

4.3 - Information

La mairie a mis le P.L.U en ligne sur son site internet.

Le bulletin communal (n°64) et la revue intercommunale (pays de Fayence) ont réservé quelques colonnes à ce P.L.U.

5 - REGISTRES D'ENQUETE

Avant l'ouverture de l'enquête publique un registre contenant 21 feuillets non mobiles a été coté et paraphé par mes soins.

Un deuxième registre (coté et paraphé) a été mis à la disposition du public le 18 décembre 2012. Ces 2 registres figurant en annexe.

Toutes les pièces du dossier mis à l'enquête publique sont signées, toutes les pages paraphées par le C.E.

Le public a eu la possibilité de se renseigner, de formuler des observations, suggestions ou autres contre-propositions durant toute durée de l'enquête publique dans les conditions précisées par l'arrêté municipal S.U/E.M n°56 du 31 octobre 2012.

Des lettres, plans ou autres dossiers ont été annexés aux registres.

Des courriers expédiés en mairie sont également annexés et font l'objet d'une analyse attentive.

Il n'y pas eu de communication électronique.

6 - CLOTURE DE L'ENQUETE

L'enquête publique ayant été close le vendredi 21 décembre 2012 à 17h. Les registres ont été clos et signés.

Dans les délais impartis, le 28 décembre 2012, un procès-verbal de synthèse a été remis en mairie de CALLIAN.

7 DEROULEMENT DE L'ENQUETE

7.1 - Permanences

Le public a été reçu par le C.E selon l'arrêté municipal à savoir les :

- lundi 19 novembre de 09h00 à 17h00
- lundi 26 novembre de 09h00 à 17h00
- lundi 3 décembre de 09h00 à 17h00
- lundi 10 décembre de 09h00 à 17h00
- lundi 17 décembre de 09h00 à 17h00
- lundi 21 décembre de 09h00 à 17h00

7.2 - Difficultés

Pas de difficulté particulière

Le public a été accueilli même au-delà de l'horaire, ce qui a permis à tous ceux qui le désiraient d'être reçus.

4/ DOSSIER MIS A L'ENQUETE

1 - COMPOSITION DU DOSSIER

Le dossier arrêté mis à l'enquête publique se compose de :

- 1- Le Rapport de présentation (p.1)
- 2- Le Plan d'Aménagement et le Développement Durable (p.2)
- 3- Les Plans
 - plan de zonage de l'ensemble de la commune au 1/5000^e
 - planche du patrimoine au 1/5000^e
 - zoom sur le centre du village
- 4- Le règlement (p.3)
- 5- La liste des emplacements réservés (p.4)
 - La liste concerne la commune ou le département
- 6- Trois dossiers annexes (p.5)
 - a) Les annexes sanitaires
 - Eau potable (note technique et plan du réseau)
 - Assainissement (note technique et plan du réseau existant)
 - Traitement des déchets (note)
 - b) Les servitudes d'utilité publique
 - c) Le classement des voies bruyantes terrestres selon les 5 catégories

2 - COMPLEMENTS

En complément étaient mis à la disposition du public :

- un assemblage coloré à petite échelle faisant ressortir l'esprit du P.L.U
- un tableau synoptique relatif au règlement de chaque zone
- un tableau comparatif des surfaces P.O.S/P.L.U
- un plan de repérage des voies de la commune

RAPPORT DE PRESENTATION

I - PREAMBULE

1 - REMPLACEMENT DU P.O.S PAR LE P.L.U

Conformément aux textes précités, le Plan d'Occupation des Sols succède au Plan Local d'Urbanisme.

Le P.L.U se veut pour constituer un outil d'extension périphérique du village mais un instrument de renouvellement urbaine mieux adapté.

2 - DESCRIPTION ET LOCALISATION DU TERRITOIRE COMMUNAL

Situé à l'extrémité nord-est du département, en limite des Alpes Maritimes la commune de X compte aujourd'hui 34xx habitants.

Le "village perché" symbolise une topographie tourmentée entre l'Esterel et les contreforts des pré-Alpes.

Les reliefs accidentés occupés par la forêt laissent peu de place aux espaces agricoles ouverts dans la plaine.

Son fonctionnement est axé sur les deux pôles urbains de proximité : Grasse-Cannes et Fréjus-St.Raphaël.

3 - IMPLICATION INTERCOMMUNALE

Les compétences du S.C.O.T (21 août 2006) "Pays de Fayence" portent sur la création et la gestion des zones d'activités, l'impulsion du tourisme et la préservation des exploitations agricoles.

Le S.I.I.V.U de la Haute Siagne (1993) permet de renouer les liens et valoriser le territoires des 8 communes.

Le SIVU SECM (26 janvier 2006) traite les problèmes d'assainissement (Callian-Montauroux).

4 - ARTICULATION DU P.L.U

4.1 - AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

Conformément à la loi SRU le PLU doit être compatible avec le S.C.O.T en cours d'élaboration.

La prise en considération du schéma départemental de Développement Commercial est nécessaire.

4.2 - PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Les objectifs de *protection de l'environnement* sont :

- Protocole de Kyoto (11 décembre 1997)
- Directive Habitats et Directive Giseaux (réseau Nature 2000)
- Directive Cadre sur les déchets (5 avril 2006)
- Directive Cadre sur l'eau (23 octobre 2000)
- Loi énergétique POPE (13 juillet 2005) dont la prévention des G.E.S
- Préservation du patrimoine biologique (Art L411.5 du C. Env)
- Loi LEMA Eau et milieux aquatiques (31 décembre 2006)
- Loi Paysage (8 janvier 1993)
- Stratégie Nationale sur la biodiversité (biodiversité, diversité génétique, écolo ...).
- Plan Climat France 2004-2012 (novembre 2006).

4.3 - GESTION DES RESSOURCES NATURELLES

Le territoire communal est concerné par la gestion des *ressources naturelles* :

- le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) en révision
- le schéma d'aménagement et de gestion des eaux : SAGE en projet
- le schéma départemental des ressources et de l'alimentation en eau (2006)
- le schéma régional d'aménagement des forêts des collectivités
schéma régional de gestion sylvicole des forêts privées Important pour CALLIAN
- Plan local 'énergie 2010' (21 janvier 2005)
- Plan Climat Énergie = agenda 21 départemental.

4.4 - CONSERVATION DE LA BIODIVERSITE

Un *S.I.C* relatif aux gorges de la SIAGNE est inscrit au réseau (8 mai 2008)
Sont ainsi définies les zones spéciales de conservation (ZSC)

4.5 - PREVENTION DES RISQUES ET NUISANCES

Un PER valant P.P.R (approuvé le 26 février 1992 régit le territoire communal (risques de mouvements de terrains et d'inondations)

Un plan départemental des déchets ménagers et assimilés a été approuvé (A.P janvier 2004)

La capacité de traitement est déficiente.

Le plan départemental de gestion des déchets du B.T.P a été élaboré en 2006.

Conformément à la loi LAURE la région s'est dotée d'un plan (PRQA) approuvé par AP du 1^{er} août 1996.

II- DIAGNOSTIC TERRITORIAL

1- SOCIO-DEMOGRAPHIQUE

La situation actuelle de la commune permet de constater :

- une évolution démographique ‘’anormale’’ ayant connu 3,5%/an avant et autour des années 2000.
- un solde migratoire important de personnes actives (30-49 ans)
- une petite taille de ménages (2,54)
- une population avec des revenus confortables

2- PARC IMMOBILIER

- Le rythme de construction de villas individuelles (de grande taille) est important (50 logements/an)
- Les logements sociaux locatifs sont quasiment absents.

3- DYNAMIQUES ECONOMIQUES

- Prédominance et augmentation des actifs tertiaires (migrants)
- Echanges pendulaires pesant sur les axes de communication
- Rééquilibrage indispensable au niveau du S.C.O.T
- Tissu économique multiforme unipolaire en développement qui se voudrait pérenne.
- Les espaces agricoles, mités aujourd’hui, ont subi une pression urbaine diffuse qui les a divisé par 2 en 30 ans ; le maintien de l’agriculture (nombreux labels) est indispensable pour l’équilibre de la commune et celui des paysages.
- Capacité d’accueil touristique faible par rapport à un réel potentiel à exploiter.

4- FONCTIONNEMENT ET EQUIPEMENT DU TISSU URBAIN

- Un grand axe structurant (R.D562) qui coupe la commune en 2 draine des flux de circulation importants.

Un réseau local de voies de forme étoilée relie l’ensemble du territoire rural à son centre historique.

Trois voies départementales secondaires relient Callian aux villages de proximité.

Les deux derniers types de voirie sont sous-dimensionnés et parfois mal entretenus.

- Les transports collectifs existants sont insuffisants.
- Des cheminements piétons ou cyclables sont à envisager.

- Les services publics existent mais la croissance de la démographie va exiger une évolution notamment en matière scolaire ; la création d'un lycée pourra s'envisager au niveau de la communauté de communes.
- En matière sportive, des équipements dispersés parfois obsolètes-existent.
- Deux superstructures médicales sont implantées sur la commune.
- Les commerces et services de proximité se veulent résolument implantés dans le centre historique ; les centres commerciaux, eux, se développent le long de la RD562.

III- ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

1- IMAGE COMMUNALE

- Le village perché constitue le point d'appel du paysage.
- La forêt (au nord et au sud) est une composante du territoire ; réserve de biodiversité, elle protège des risques naturels et assure une fonction sociale et récréative.

L'activité agricole, outre sa fonction, joue encore un rôle de "zone tampon" protège des risques et s'avère une composante de l'attractivité touristique.

2- PATRIMOINE

- La planche du patrimoine (dossier P.L.U) permet de recenser quelques 131 sites à protéger.
- Un inventaire exhaustif permet de différencier des catégories relatives à :
 - l'eau
 - statues, ornements, éléments de façades
 - portes anciennes, placettes
 - cabanons
 - vestiges
 - ponts, gués et aqueducs
- Des vestiges archéologiques seraient également présents dans la "plaine de Camiole".

3- FACTEURS PERTURBANTS

- Dans les espaces nord (abords du village et plaine) et sud un phénomène actif de mitage, porte atteinte à l'agriculture, affaiblissant la qualité des paysages, dégrade le cadre de vie et minore les possibilités touristiques.
- Même s'il y a une réelle recherche de qualité (publicité, architecture...) les entrées de ville demeurent peu identitaires.

La dimension durable du paysage passe obligatoirement par la maîtrise et la régulation de l'urbanisation tant sur le fond que sur les diverses formes réglementaires (art.5 et art.14).

IV- VALEUR ECOLOGIQUE DU MILIEU

1- PATRIMOINE NATUREL

Biodiversité floristique intéressante et présurée.

Les étendues forestières et les réseaux hydrographiques constituant des corridors écologiques.

La protection des écosystèmes est en place; il ne faut pas la fragiliser.

2- INVENTAIRES ZNIEFF

- Z.N.I.E.F.F terrestre de type I : Marais de Fondurane (45,01ha)
- Z.N.I.E.F.F terrestre de type I : Gorges de la Siagne et de la Signole (858,00ha)
- Z.N.I.E.F.F terrestre de type II : Vallée du Reyran et bois de Bagnols (1932,59ha)
- Z.N.I.E.F.F terrestre de type II : Bois de l'Hermitte (1811,29ha)

3- A.P DE PROTECTION DE BIOTOPE

AP du 19/9/1988 : secteur du Fondurane (43ha)

4-RESEAU NATURA 2000

Forges de la Siagne : zone spéciale de conservation (25c de 4925ha)

Démarche sur le DOCOB entamée

5- ESPACES NATURELS SENSIBLES

Chapelle Notre Dame des Roses

6- LARGE TRAME ET BLEUE

Massifs brisés et vallons (trames : forestière + ouverte + aquatique)

Les fragmentations dues à l'urbanisation et aux infrastructures routières

V- POLLUTIONS - NUISANCES - RESSOURCES

1- QUALITE ET GESTION DES EAUX

Cours d'eau temporaires

Eaux souterraines conséquentes

Insuffisance de l'approvisionnement en eau potable

Réseau pluvial absent

Système d'assainissement insuffisant (5700 eq/hab) ou autonome en majorité

2- QUALITE DE L'AIR

Réduction des émissions polluantes urbaines à prendre en compte

3- ENERGIES RENOUVELABLES

Electricité hydraulique à partir du lac de St Cassien (à proximité)

Parc photovoltaïque de 17ha (10,2Kw-h/au)

4- GESTION DES DECHETS

Collecte organisée au niveau des pays de Fayence

Déséquilibre et ''suproduction'' durant les mois d'été

5- RISQUES MAJEURS

- Incendies de forêt
- Inondations
- Mouvements de terrains
- Tremblements de terre (sismique)
- Technologie (gazole)
- Retrait des argiles

6- ANALYSE SECTORIELLE

5 secteurs dissociables représentent des entités fonctionnelles avec leurs interconnexions.

- Gorges de la Siagne (Natura 2000 - zone N3 - EBC etc...)
- Secteur Garamagues et Defens (Espaces boisés - ''petite agriculture'' - mitage ...)
- Village perché et extensions (délicates) : village radiocentrique + paysages + habitat diffus.
- Plaine (Agricole + Ripisylve + Habitat diffus + vues remarquables)
- Vallon du Riou Blanc et Bois de l'Hermite (Espaces boisés + ZNIEFF + structures agricoles ...)

7- CONSEQUENCES NEGATIVES DU P.O.S

- Consommation non contrôlée de l'espace (8ha/an)
- Conséquences diverses (humaines, réalistes, réglementaires ...)

8- SITES CONCERNES PAR LE P.L.U

- TOUOS AUSSEC (friche industrielle) desservi par la RD37
- TOUOS VIGNON (pôle administratif et de loisir) Route de Mons
- ST PIERRE (hangar à pommes)

Trois zones de réserves foncières ne pouvant être urbanisées qu'après révision du P.L.U.

CHOIX DES ZONES

I- ZONES URBAINES

(Zones urbaines U : article R123-5 du code de l'urbanisme)

- UA : conservation du tissu médiéval (site inscrit du village et de ses abords) en continu.

Secteur de protection des commerces et de l'artisanat.

- UC : Zone du vignaou au pied du village

Secteur pavillonnaire équipé et de densité moyenne (c.o.s de 0,30)

- UD : Zone enveloppant des secteurs urbanisés comportant 3 secteurs :

- U.Da = *Cottes du Cros - Basses Cottes + Hautes Cottes*

Secteur pavillonnaire avec P.P.R et protection des paysages (5:1500m²)

- U.Db (2500m²) = *Canety* : zone de fait au gré du P.O.S. Retour de zones agricoles.

= *TOUOS du puits* : lotissement gagné sur la zone naturelle. Retour de zones agricoles.

= *Ouest route de Mons* : Zone de densité faible. Retour en zone A et N voirie insuffisante ; élargissement prévu (ER23.24.25.26.39.49)

= *Est Rte de Mons* : Zone tentaculaire de faible densité. Les voiries insuffisantes sont prévues à élargir. (ER7.27.29.30.31.38.49)

= *Les Chênevières* : zone existante construite limitée. Retour en zone agricole (E.R 16.18)

= *Les Mourques* : Développement sur la plaine agricole. Maintien et retour en zone agricole. Aménagement de voirie (ER2.3.4.14)

= *Ouest Chemin des Combes*

Zone Sud conséquence de la zone NB. Gros mitage accepté.

Reclassement agricole et préservation de vue sur le village.

Préserver l'intérêt paysager ! (E.R.9.43 pour voirie)

= *Est Chemin des Combes*

Zone urbanisée aux dépens des terres agricoles avec fracture de zones boisées.

Reclassement d'un vaste secteur en zone naturelle. E.R (9.43)

- U.Dc : *Petit Pinee - Plaines de Mireur*
 Paysage ouvert déjà entamé (80ha)
 Elargissements de voirie (E.R.10.35.42.50)
 = *Cottes du Cros* (ouest du village)
 Urbanisation peu dense avec extension nulle
 Elargissement de voirie (E.R 10.35.42.50)
 = *Coulettes*
 Urbanisation aux dépens des boisements
 Retours normaux aux classements N ou A

- UE : secteur à dominante d'équipements publics ou d'intérêt collectif.
 Le secteur UE concerne la maison de retraite du Pradon.

- UF : Zone équipée destinée à recevoir les installations à usage d'activités économiques.
 Volonté de concentrer les activités au sud de la RD562
 Au Sud-ouest reclassements en zone agricole.

-UT : Installations à usage de tourisme.

II- ZONES A URBANISER (AU)

Zones en attente d'équipements à urbaniser après révision du P.L.U

- 1 AU (extension de la ZA du Plan de la Grande Vigne)
- 2 AU - (2^e extension de la Z.A ci-dessus)
 - Tireboeuf - Touos Aussel - Touos Vignon - St Pierre

III- ZONES AGRICOLES (A)

Classement au regard du potentiel agronomique, biologique ou économique.

Reclassement d'anciennes zones ND ou NB (non urbanisées)

Augmentation de 293,7ha/P.O.S (total de 519,8ha)

IV- ZONES AGRICOLES (N)

Espaces protégés en raison de leur valeur paysagère ou écologique (1670,8ha)

Ns: secteur correspondant au parc photovoltaïque

Nt: secteurs voués à l'hébergement touristique

NB : ci-joints le tableau

Comparatif : consommation et utilisation de l'espace : P.O.S/P.L.U