

Callian (83)

1 - Données de cadrage¹⁶

- Population : 2 447 habitants
- Superficie : 2542 ha
- Densité de population : 96 hab. / km2 (moyenne nationale : 108 hab. / km2)
- Taux de chômage : 16,3% (moyenne nationale : 12,9%)
- Revenu moyen par ménage : 21 999 Euro / an (moyenne nationale 20 363 Euro / an)
- Ménages avec une voiture 47,4 % (moyenne nationale 48,8 %) avec deux voitures 43,1 % (moyenne nationale 30,3 %).

2 - Présentation qualitative de la commune

La commune de Callian se situe à l'extrémité orientale du département du Var, en limite avec les Alpes Maritimes. Le village s'est installé sur un ressaut qui domine la plaine, la commune s'étire du Nord au Sud entre 104 et 579 mètres d'altitude. Callian bénéficie d'une situation privilégiée entre le Mont Lachens, le plus haut du Var (à 20km), Draguignan (à 34 km), Grasse (à 22km), et la mer à Fréjus (30km) et Cannes (38km). L'aéroport international de Nice n'est qu'à 60km soit à 40 minutes par l'échangeur autoroutier des Adrets. Les Gorges du Verdon sont également à 60km, le centre national de vol à voile de Fayence à 4km et le Lac Saint-Cassien (560ha) ne sont qu'à 10km du village.

L'équipe municipale actuelle est en place depuis 1995. Son arrivée au pouvoir correspond à un changement de génération des décideurs politiques locaux et s'accompagne d'une volonté affirmée alors de rompre avec le laisser faire en matière d'occupation des sols de la commune.

3 - État des lieux de la réglementation

La commune, dotée d'un POS approuvé en 1988, a engagé une procédure de révision en 1996. Le POS actuel a été approuvé en décembre 2001. Aujourd'hui la municipalité travaille sur les règlements de deux zones NA et envisage d'engager la révision du POS pour passer en PLU.

Callian cumule plusieurs procédures de protection naturelle sur son territoire : 3 ZNIEFF, 2 sites sont classés « Natura 2000 », il y a aussi un arrêté de biotope.

4 - Les dynamiques et les politiques locales du marché foncier et du logement

L'évolution démographique de la commune entre 1990 et 1999 correspond à une augmentation de population de 36,63% (pour atteindre en 1999, date du dernier recensement, 2447 habitants). Cette croissance est due à des apports extérieurs (+ 653 habitants pour un solde naturel de seulement + 2). Les origines de cette croissance tiennent à deux mouvements :

- celui de ménages d'anciens résidents de Draguignan et Fréjus, mais aussi des Alpes-Maritimes,

- celui de ménages étrangers à la région : « c'est l'héliotropisme, ce sont des gens qui venaient du reste de la France ou du Nord de l'Europe ; il y a des retraités mais aussi des actifs de Scandinavie qui vivent là, depuis qu'il y a les low cost ; ça a changé la structure démographique¹⁷ ».

Si les seconds sont venus trouver une « qualité de vie », les seconds recherchaient une offre foncière devenue trop rare et trop chère dans leurs villes d'origine. La situation géographique et la proximité du réseau autoroutier facilite les migrations résidence / travail liées à des bassins d'emplois qui ne sont pas toujours les plus proches.

En 1999 la répartition des logements était la suivante : sur 1358 logements, 994 logements en résidence principale se décomposaient en 896 maisons

¹⁶ Données issues du recensement INSEE 1999

¹⁷ Les termes entre guillemets sont ceux du maire de Callian mis à part ceux dont les références apparaissent en note

individuelles, 69 logements dans des immeubles collectifs et 29 dans la catégorie « autres ».

Aujourd'hui, la pression foncière est importante et ne saurait que se renforcer avec la volonté affichée de l'équipe municipale de geler les constructions dans les zones naturelles.

Pour répondre en partie à la demande des ménages aux revenus moyens, la commune de Callian envisage un projet « habitat » dans une zone NA issue du nouveau POS. Ainsi, il devrait être « possible de maintenir une certaine mixité sociale et culturelle dans la ville », mais aussi le logement de la main d'œuvre nécessaire aux activités locales.

Depuis 2001, chaque année une trentaine de permis de construire sont accordés, soit pour construire une maison individuelle sur une nouvelle parcelle, soit par division de parcelle déjà bâtie¹⁸.

5 - Caractéristiques des zones NB

Dans le POS actuel, l'ensemble des zones NB représente 367ha, soit 14% de la surface communale. Cette proportion n'a pas été réduite lors de la révision, mais la surface urbanisable sur ces zones a augmenté.

- NBa : 1500m² quand les parcelles sont raccordées à l'eau et 4000 m² quand elles ne le sont pas, avec un COS de 0,20
- NBb : 2500 m² avec un COS de 0,12
- NBc : 5000m² avec un COS de 0,05

Les zones NB sont réparties sur deux types de sites : la plaine comme les quartiers des Mourgues et des Granges et la forêt à flanc de colline comme les Bruyères.

¹⁸ Permis de construire mis en chantier : (maisons individuelles ou 2^{ème} logement accolé à l'existant) : source mairie de Callian

Année	2001	2002	2003
Nombre de logements neufs (maisons individuelles ou 2 ^{ème} logement accolé à l'existant)	29	30	34

Certaines zones en ND (notamment en limite communale vers Tourrettes) sont occupées par un habitat diffus et auraient bien pu porter la dénomination de zones NB.

6 - Les habitants et vie sociale

Les entretiens réalisés aussi bien avec le personnel politique et municipal qu'avec les habitants font apparaître trois catégories assez bien identifiées par les uns et les autres et qui n'ont pas toujours les mêmes intérêts. Deux groupes se rassemblent la catégorie des « nouveaux » (voir ci-dessus), le troisième est celui des « anciens », habitant de plusieurs générations sur la commune ou ses environs.

Les « nouveaux » : deux groupes avec des caractéristiques tranchées

Les deux catégories de nouveaux sont les habitants type du diffus. Ceux qui sont venus depuis les Alpes Maritimes ou le littoral varois sont souvent des ménages avec des enfants jeunes ils habitent plutôt les bas du village. Parmi les « étrangers », il y a des retraités mais aussi des actifs dont l'activité se situe parfois en dehors de la région. Ces derniers ne sont pas toujours présents à plein temps, ils habitent plutôt les hauts du village.

La coupure entre ces deux groupes, les uns habitants plutôt les secteurs les moins chers, les seconds, plutôt les mieux cotés, est donc peut-être aussi une coupure de distinction sociale.

Car, pour certaines des personnes en emploi dans la région, les zones naturelles du POS ont offert le moyen de devenir propriétaire d'une maison avec jardin, luxe qui ne leur était pas accessible ailleurs. « C'est ça qui a fait le succès des zones NB, c'est la volonté d'urbains proches de garder leur travail et d'avoir pour le prix d'un appartement à Cannes, à l'époque, une maison avec de l'espace autour pour que leurs enfants et leurs chiens puissent courir ». Même si les frais engendrés par leur nouveau mode de vie ne sont pas négligeables, un élu assure qu'ils s'y retrouvent : « ceux qui viennent de Cannes et viennent acheter un appartement ou une maison ici ont prévu les frais de péages et de déplacements, mais ils ont aussi bien calculé que leur taxe d'habitation est quatre fois moins chère ». Ce fait est d'ailleurs confirmé

par une habitante¹⁹, ouvrière comme son mari : ici, « l'un dans l'autre » ils s'y retrouvent et surtout ils ont acquis un logement dans un environnement auquel ils n'auraient jamais pu imaginer accéder dans les Alpes-Maritimes, ni par l'achat, ni en location. Bien sûr cela représente une contrainte, mais elle n'est pas financière, c'est celle du temps de déplacement qui entraîne qu'ils ne profitent que peu de cet environnement tant désiré lorsqu'ils rentrent chez eux.

La question du lien social

Dans les zones d'habitat diffus, la population est plus ou moins éparpillée et chacun - surtout ceux qui passent beaucoup de temps en déplacements quotidiens, jusqu'à plus de deux heures parfois - est soumis au risque du cloisonnement chez soi. Cela fait craindre aux élus l'émergence d'un groupe d'habitants coupé de la vie communale et incapable d'adhérer un tant soit peu à une identité commune : « Si on n'était pas extrêmement volontaristes, extrêmement remuants, on ne les verrait jamais », dit le maire en parlant des habitants de La Plaine.

Anciens et nouveaux, ruraux et urbains : 2 mondes qui s'entrechoquent

L'image du nouvel arrivant assez stéréotypée révèle quelques décalages qui peuvent être sources de rejet : « là où on peut compter sur les gens qui viennent de loin c'est qu'ils sont beaucoup plus zélés que les locaux à perpétuer les traditions locales ». « La perpétuation du cliché alimente le fantasme qui intéresse plus du tout le gamin du coin qui préfère avoir son 4X4 et un joli flingue pour tirer les sangliers le dimanche ».

« Les jeunes retraités parisiens qui font face à la famille exubérante du coin, ça peut faire des étincelles, le gars qui arrive très sérieux, très imbu de lui-même avec l'attitude du gars qui vient voir les pygmées, les indigènes, ça passe pas bien ».

Certains nouveaux arrivants, généralement parmi les étrangers à la région, reconnaissent leur déception face au « manque d'authenticité », « en 8 ans je

ne suis allé que 2 fois en terrasse au village, j'avais une conception du petit village français, ici il n'y a que des touristes »²⁰.

D'autres, attirés par le caractère « typique » de la petite ville finissent par vouloir la transformer pour qu'elle réponde à leurs attentes et se cale sur leur idée de la modernité et du confort : « Des gens qui viennent de Mandelieu ou de Cannes, quand ils arrivent ils se moquent avec attendrissement, souriant de nos structures vieillottes, alors après ils demandent des routes plates... et après ils voudraient que derrière eux on ferme la zone ». « Quand on goudronne un chemin, on entend "pourquoi il n'est pas goudronné jusqu'à la limite de mon portail ? ».

« Il y a aussi des gens qui s'installent à 200 mètres d'un chenil, qui râlent à cause des aboiements » et précise un élu un peu ironique : « les gens trouvent que c'est très bien la campagne mais l'ennuyeux c'est qu'il y a des mouches, des abeilles et même parfois des sangliers... Nous n'allons quand même pas faire la Bocca sans la mer ».

7 - Coût de gestion de l'étalement urbain

Un retard important à rattraper

En 95, lorsque l'équipe municipale arrive au rein de la commune, moins de 10% des habitations étaient reliées au tout à l'égout et moins de 60% à l'eau potable. La multiplication des forages et des fosses septiques laissait présager des dégâts environnementaux voire sanitaires importants. « Nous avons passé l'essentiel de nos forces et des sommes que nous avons pu investir dans du réseau de base pour les quartiers déjà existants ... Depuis 9 ans je m'esquinte à rattraper, à mettre au standard du 20^{ème} siècle des

quartiers qui existent déjà, aujourd'hui on est passé de 10 à 50% pour l'assainissement et pour l'eau potable on sera à 80, 90% à la fin des travaux ».

« Dans le bas du village tout est encore en l'état d'une commune qui, dans les années 50 et en plein exode rural, était arriérée et désolée... Il y a des problèmes de réseaux, on essaie de récupérer 30 ans de décalage ».

¹⁹ Habitante de la plaine de Callian en zone NB, elle travaille à Valbonne tous les jours

²⁰ Habitant d'une zone NB de Callian, originaire d'Amsterdam, habite depuis 8 ans à Callian.

La municipalité fait des réserves sur tous les chemins privés qu'elle souhaite faire passer dans le domaine communal. Les accès routiers sur la nationale doivent être refaits et les projets de ronds points font écho chez les habitants.

Il y a 330 enfants à l'école, le ramassage scolaire est généralisé sur toute la commune, et le nombre de classes a été doublé depuis les années 1990. La population, elle, n'a pas augmenté « elle a très brutalement rajeuni ; aujourd'hui ce qui manque le plus ce sont des 35-40 ans ».

Des difficultés financières de l'héritage d'une croissance incontrôlée

« Certains disent que ça laisser des gens s'installer, ça fait rentrer des taxes, je ne connais pas en zone NB d'exemples de quelqu'un qui rapporte plus que ce qu'il coûte ».

Mais surtout : « on se débrouille et on ne fait aucun investissement intéressant, on n'a pas de stade, on n'a pas de piscine, de patinoire ; il y a tout un tas de choses dont on pourrait rêver et dont il n'est même pas question parce qu'on a très peu de ressources. Nos ressources, c'est essentiellement la taxe foncière, très peu d'activité économique. C'est là qu'on est entre le marteau et l'enclume, c'est de l'urbanisation à crédit ».

« Tout le monde demande plein de choses qu'on n'a pas : les gens veulent quitter les nuisances de la ville mais ils demandent l'éclairage public dans les chemins, des structures sportives et culturelles... »

8 - Discours des décideurs locaux sur les zones NB et l'habitat diffus

Le Maire, M. Cavalier, est en poste depuis 1995, la lutte contre mitage du territoire a été un argument fort de sa campagne. Les problèmes de gestion de ces zones ont selon lui déterminé cette élection. Dès 1996 il engage une révision de POS, approuvé en 2001. Ce nouveau POS, analyse-t-il, présente un changement radical : alors que le mitage était apparemment considéré à l'époque du 1^{er} POS comme un objectif de conquête de l'espace, il devient un fléau à abattre pour l'équipe municipale actuelle.

Les choix induits, les prises de positions semblent avoir été plutôt bien acceptés par l'ensemble des électeurs, chacun est satisfait que la croissance de la population qui s'était emballée, cesse. L'équipe est reconduite en 2001 avec 92% des voix ! Dès lors, la perspective est d'arrêter complètement le mitage, de stopper les constructions en diffus, de densifier certains secteurs pour pouvoir les équiper.

Stopper l'étalement

Arrêter l'étalement, les constructions, l'augmentation incontrôlée de la population, « c'est pour ça que le Maire actuel a été élu » avons-nous entendu. « On arrête, que les gens qui sont là puissent améliorer, s'agrandir... mais fini les constructions ou alors on trouve un mécanisme de dosage dans le temps, avec des déblocages de lots potentiels ; mais avec une périodicité ; il faut que la commune puisse avoir de la lisibilité sur les services qu'elle a à fournir, les places à l'école par exemple ».

Entre protection du paysage et équilibre social et économique de la commune, l'équation est claire.

« Mon prédécesseur était agent immobilier, c'est surtout ça qui m'a mené là ». Le mitage était affirmé comme un objectif pour l'ancien Maire qui revendiquait ce type d'urbanisme.

« La direction qu'on revendique aujourd'hui c'est d'arrêter l'urbanisme quantitatif et valoriser pendant qu'il reste encore quelque chose notre patrimoine paysager naturel et culturel » ; « Ce que je voulais conjurer c'est le syndrome banlieue de Cannes, le syndrome cité dortoir ».

Dynamiser la commune

« Le village est vivant, j'ai longtemps vu le moment où on n'allait plus avoir que deux commerces ici, maintenant il y en a 14, une supérette va s'ouvrir... il y a des signes que c'est vivant ». Maintenir l'école au centre du village est aussi présenté comme la garantie d'y maintenir de l'animation et de l'activité de services.

« Des initiatives locales ont été prises et ont généré des choses, par exemple le golf de Tourrettes a eu un impact important sur l'emploi (270 emplois) ».

« Nous avons surtout le projet de donner au village une vocation culturelle de haut niveau et de faire en sorte que les gens s'approprient les équipements qu'on va leur donner, par exemple, je vais sans doute faire mes vœux dans le nouveau musée (consacré à Georges Boquier, secrétaire de Fernand Léger) et j'y inviterais tous les habitants. » Cependant, quand la commune promeut des manifestations de qualité comme la venue d'un quatuor à cordes, il y a très peu de callianais, c'est le plus souvent des étrangers, des scandinaves, des britanniques ».

9 - Relations inter-institutionnelles

Les services de l'Etat

Le personnel politique local imagine un certain « délaissement » de la part de la préfecture à 125 km de là, voire un abandon : « a la Préfecture, ils pensent : "ces gens là se débrouillent, c'est déjà les Alpes Maritimes" ».

Le malentendu est renforcé par le reproche de l'ancien POS qui laissait une large part du territoire ouvert au mitage « comment les services de l'Etat ont laissé passer ça ».

La révision du POS a selon le maire été difficile car la commune ne disposait pas d'outil de cadrage : « il n'y a jamais eu de SDAU, d'outil d'organisation, donc on parlait sans cadre... l'aménagement du territoire était une notion neuve »

L'intercommunalité

Le maire de Callian, comme d'autres élus dans d'autres communes, appelle de ses vœux une intercommunalité de projet. Cela ne signifie pas pour autant qu'il y croit pour aujourd'hui : « Pour les communes voisines, un gymnase intercommunal serait le maximum qui pourrait être fait ».

Or, bien, au-delà d'une association ponctuelle, la demande, ici, est bien celle d'une projection du développement du territoire d'une façon organisée et complémentaire entre communes, afin de créer des dynamiques positives sur la base d'une mutualisation des ressources : « l'intercommunalité c'est un SCOT, c'est un aménagement du territoire commun, c'est aussi que ceux qui comme ma commune ont décidé de valoriser l'espace et pas de tout massacrer ne soit pas puni en permanence... Finalement, nous avons fait

prosperer nos voisins, dans les agences immobilière de Montauroux vous avez des panneaux « Vue sur Callian », en étant sage, nous avons fait prospérer nos voisins, mais le problème pour nous c'est que ce sont eux qu'on a en vue ».

10 - Synthèse des problématiques des zones NB sur la commune

L'enjeu actuel pour la commune vis-à-vis de son urbanisation réside dans la nécessité d'arrêter le plus rapidement possible l'étalement pour travailler sur la qualité de vie en préservant le patrimoine paysager. Concrètement la municipalité bloque l'urbanisation et pense en priorité à répondre aux besoins d'aujourd'hui, tout en anticipant ceux de demain, en récupérant les chemins, en élaborant un projet structuré autour de la « coulée verte », en menant à bien un projet « habitat et économie » dans ses deux zones NA.