

## Procès-Verbal du débat sur le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables)

**Présents** : François CAVALLIER, Jean-Luc ANTONINI, Jacques BERENGER, Jean-Christophe BERTIN, Corine GUIGNON, Christiane TANZI, Pascale AUGUET-OTTAVY, Aurélie COURANT, Sandrine BUIRON, Isabelle DERBES, Philippe VERCHER, Marie MEYER, Jean-Christophe CHAUTARD, Cécile AUTRAN, Timothée KOENIG

**Absents excusés** : Marie BECART (pouvoir à Cécile AUTRAN), Sara SUSINI (pouvoir à Jacques BERENGER), Laurent DENIS (pouvoir à François CAVALLIER), Michel REZK (pouvoir à Jean-Luc ANTONINI), Céline PELLISSIER (pouvoir à Christiane TANZI), Karine CACHELEUX (pouvoir à Timothée KOENIG), Hervé FOURNEL, Nicolas BAGNIS

Le Maire rappelle que le débat sur le PADD ne donne pas lieu à délibération mais simplement la prise en compte de la réalité du débat auquel ont participé les membres du conseil municipal.

Il rappelle qu'il s'agit du document central de la révision du PLU qui en fixe les objectifs. Il donne la parole à Madame Céline PREGET du cabinet CITADIA qui assiste la commune dans la rédaction du nouveau document d'urbanisme.

En introduction, Madame PREGET précise que le PLU révisé doit être, in fine, compatible avec le SCOT.

Plusieurs étapes doivent être respectées :

- Établir le diagnostic
- Préparer le projet
- Fixer les règles
- Procéder à sa validation

Le PADD est décliné en règles graphiques et écrites, avec notamment des orientations d'aménagements et de programmation.

Elle ajoute que le futur PLU doit tenir compte d'un contexte réglementaire renouvelé :

- **La loi climat et résilience du 22 août 2021** fixe des objectifs très ambitieux dont le « zéro artificialisation nette des sols » (ZAN) d'ici 2050, objectif qui s'applique également pour le SCOT et le SRADDET
  - Le futur PLU doit déboucher sur une diminution de 50 % de l'artificialisation sur la période 2021-2031
  - Le SRADDET approuvé le 15/10/2019 fixe une stratégie du même ordre de 2030 à 2050.
- **La loi ALUR**, qui a supprimé la notion de surface minimale et celle de COS, a fait exploser la croissance démographique dans de nombreuses communes rurales ou urbaines.

## A/ Les orientations générales du PADD

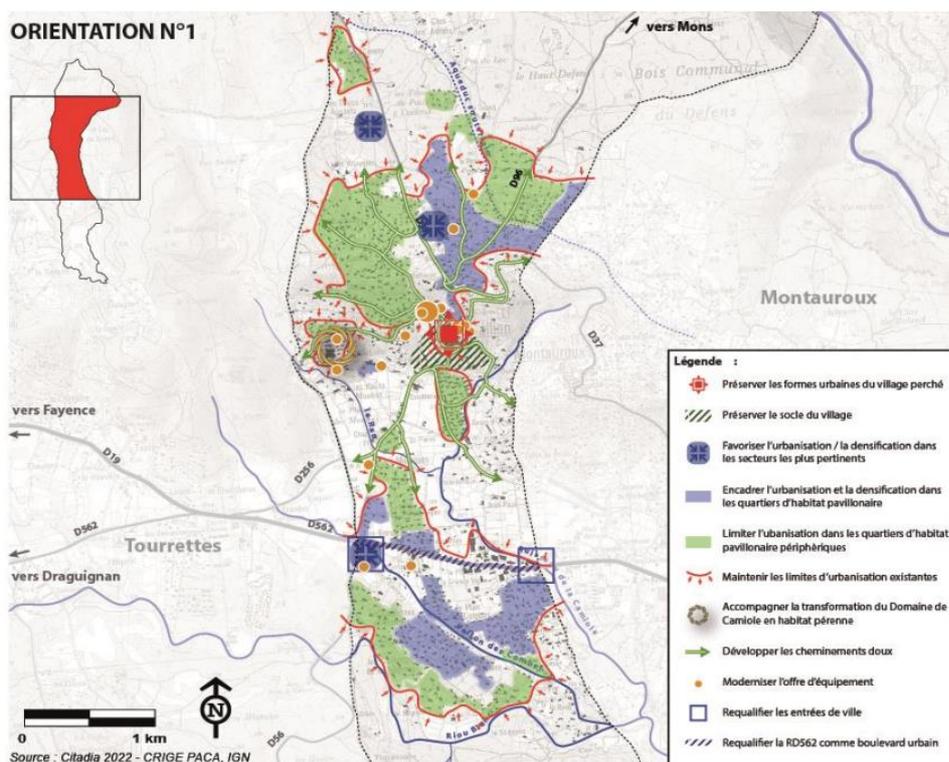
Madame PREGET rappelle que le PADD est au centre du projet du PLU, qui lui-même porte une vision à long terme sur l'ensemble du territoire. Il est nécessaire de trouver un juste équilibre dans ces thématiques.

### **Premier objectif : assurer un développement urbain réfléchi et raisonné au service des habitants**

- 1- Limiter la croissance démographique. Le Maire qu'il faut « limiter la casse » de la loi ALUR. Tous les objectifs suivants seront des déclinaisons de celui-ci.
- 2- Structurer le développement urbain. Madame PREGET en fait la démonstration sur la carte ci-dessous
- 3- Proposer une offre de logements adaptée à tous et diversifiée pour répondre aux besoins des parcours résidentiels. Le Maire ajoutant qu'il est indispensable que les calliannais gagnant normalement leur vie puissent se loger.
- 4- Répondre aux besoins présents et futurs en termes d'équipements et de mobilité. Le Maire insistant sur la nécessité de construire un nouveau groupe scolaire.

Les zones bleues sur la carte représentent des zones dans lesquelles les divisions restent possibles sous certaines conditions. Les zones vertes permettent des extensions sans possibilité de nouvelles divisions (zones UR).

Madame PREGET ajoute qu'il faut ralentir l'urbanisation sur certains secteurs tout en diversifiant l'offre actuelle de logements. Le territoire doit pouvoir offrir une offre égale et équitable à tout type de population. Le cas spécifique de la résidence de tourisme « Château Camiolo » est évoqué et notamment sa mutation avec la volonté de mettre en œuvre des logements sociaux et conventionnés sur la commune, pourquoi pas dans les zones AU en utilisant les OAP ? L'accent doit être mis sur la qualité architecturale avec la nouvelle réglementation thermique (RE2020)



**Deuxième objectif : Renforcer et développement l'activité économique, touristique et agricole**

- 1- Conforter l'agriculture en sécurisant les parcelles dédiées à cette activité
- 2- Maintenir et diversifier le tissu économique, notamment au cœur et aux alentours du village, le maire précisant que son objectif a toujours été que le centre village demeure le cœur de la commune
- 3- Conforter les zones d'activités, le Maire rappelant que la surface économiquement exploitable est très étroite sur la RD 562
- 4- Promouvoir le développement d'un tourisme durable

**Troisième objectif : préserver le cadre de vie et l'environnement**

- 1- Préserver la matrice écologique et paysagère  
Madame PREGET précise que la commune de Callian est pionnière dans ce domaine en matière de préservation du « petit patrimoine » grâce au travail pertinent de recensement très précis effectué en 2013
- 2- Dessiner les lisières urbaines en étant attentif aux espaces d'interface
- 3- S'engager pour la qualité urbaine et architecturale en refusant la standardisation
- 4- Favoriser les initiatives durables et économes en énergie
- 5- Limiter l'exposition des personnes et des biens par la prise en compte des risques naturels dont les feux de forêt en limitant l'urbanisation dans ces secteurs
- 6- Préserver les ressources

**B/ Rappel des objectifs de réduction de la consommation foncière**

Le Maire insiste sur la nécessité de réduire de façon drastique la consommation foncière et d'éviter l'étalement urbain dans un but environnemental mais également économique car les ressources ne sont pas inépuisables.

Il s'agit d'un objectif qualitatif et quantitatif en agissant sur la préservation des espaces verts même dans les zones fortement urbanisées.

Sur l'aspect quantitatif du document, il faudra justifier de la réduction de 50 % de l'artificialisation des sols.

Le maire rappelle que les objectifs du SCOT du pays de Fayence prévoient un maximum théorique annuel de 187 logements répartis entre les communes de Seillans, Fayence, Tourrettes, Callian et Montauroux.

Il ajoute que dès demain nous pourrions surseoir à statuer sur des dossiers qui ne sont pas compatibles avec la philosophie du futur PLU. Ce n'est pas une obligation mais une possibilité que le droit nous octroie.

Le Maire propose aux élus de débattre sur tous les objectifs qui ont été évoqués afin que chacun s'approprie ce document qui est la pièce maîtresse du futur PLU tout en remerciant le groupe de travail, élus et agents, qui a préparé le PLU.

- Philippe VERCHER s'étonne qu'une division de parcelle ait été autorisée chemin de Camiole permettant de créer de nouveaux lots à bâtir.  
Le Maire indique que ce dossier a été déposé antérieurement au débat sur le PADD et que le droit n'est jamais rétroactif, le projet évoqué était donc légal.

- Jean-Luc ANTONINI demande si les zones agricoles vont être protégées voire même sanctuarisées.

Le Maire répond en précisant que nous allons utiliser tous les outils à notre disposition et pourquoi pas l'instauration de zones agricoles protégées (ZAP)

- Jean-Christophe CHAUTARD s'interroge sur la capacité de nos réseaux à supporter l'urbanisation à venir.

Le Maire rappelle en effet qu'il y a, actuellement, pas moins de mille lots en cours d'instruction sur le pays de Fayence. Pour se prononcer de façon empirique, il faudrait disposer des données chiffrées de la CCPF sur lesquelles s'appuyer.

- Jean-Christophe CHAUTARD demande sur quelle hypothèse de croissance de population nous nous sommes basés.

Le Maire indique que, comme l'a démontré la loi ALUR dans un passé récent, nous ne sommes pas forcément en capacité de maintenir des chiffres précis car des lois extrinsèques peuvent largement modifier ces valeurs même si en théorie il ne faudrait pas dépasser 1,4 % de croissance démographique annuelle comme indiqué dans le SCOT.

Il faut tendre vers une urbanisation choisie plutôt que subie.

- Aurélie COURANT demande ce que représentent les zones blanches sur la carte.

Le Maire répond qu'il s'agit des zones agricoles ou naturelles.

Le Maire et l'ensemble des élus prennent acte que le débat relatif au PADD s'est effectivement tenu au cours de la réunion du conseil municipal du 20 juillet 2022.