



*Commune de Callian*

# PLU

Plan Local d'Urbanisme

Révision

**PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE  
DÉVELOPPEMENT DURABLES [PADD]**

JUILLET 2022

## SOMMAIRE

Partie 1 : Préambule .....	3
I. Le PADD, un document stratégique .....	4
II. Le PADD, un document exigeant.....	4
III. Le PADD, un projet pour le territoire de Callian et ses habitants .....	5
Partie 2 : Orientations Générales .....	6
ORIENTATION N° 1 : ASSURER UN DÉVELOPPEMENT URBAIN RÉFLÉCHI ET RAISONNÉ AU SERVICE DES HABITANTS .....	7
Objectif 1 : Limiter la croissance démographique.....	7
Objectif 2 : Structurer le développement urbain .....	7
Objectif 3 : Proposer une offre de logements adaptée à tous et diversifiée pour répondre aux besoins des parcours résidentiels .....	7
Objectif 4 : Répondre aux besoins présents et futurs en termes d'équipements et de mobilités .	8
ORIENTATION N° 2 : RENFORCER ET DÉVELOPPER L'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE, TOURISTIQUE ET AGRICOLE .....	10
Objectif 1 : Conforter l'agriculture .....	10
Objectif 2 : Maintenir et diversifier le tissu économique, notamment au cœur et aux alentours du village	10
Objectif 3 : Conforter les zones d'activités.....	11
Objectif 4 : Promouvoir le développement d'un tourisme durable.....	11
ORIENTATION N° 3 : LA PRÉSERVATION ET LA VALORISATION DU CADRE DE VIE ET DE L'ENVIRONNEMENT.....	13
Objectif 1 : Préserver la matrice écologique et paysagère .....	13
Objectif 2 : Dessiner les lisières urbaines et être attentif aux espaces d'interface .....	13
Objectif 3 : S'engager pour la qualité urbaine et architecturale/ refuser la standardisation .....	14
Objectif 4 : Favoriser les initiatives durables et économes en énergie.....	14
Objectif 5 : Limiter l'exposition des personnes et des biens.....	15
Objectif 6 : Préserver les ressources .....	15
Partie 3 : Objectifs de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain .....	17
<b>Partie 3 : Objectifs de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain.....</b>	<b>13</b>



# **PARTIE 1 :** **PRÉAMBULE**

## I. Le PADD, un document stratégique

Pièce maîtresse du Plan Local d'Urbanisme (PLU), le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est l'expression claire et accessible d'une vision stratégique du développement territorial à long terme, vision pouvant être complétée par des orientations ou prescriptions plus opérationnelles, incarnations de l'engagement de la commune pour son accomplissement.

Le PADD est une pièce obligatoire du PLU qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune. Il est imposé par la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (SRU) de décembre 2000. Les lois Grenelle 1 et 2 et ALUR ont élargi son champ d'application au regard des principes du développement durable en matière d'équipement, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques...

Si le PADD n'est pas opposable aux autorisations d'urbanisme, le règlement et les orientations d'aménagement doivent être cohérents et strictement conforme avec celui-ci.

## II. Le PADD, un document exigeant

De nombreuses transformations réglementaires radicales sont intervenues depuis plus de dix ans dans les domaines de l'aménagement, de l'urbanisme et de l'environnement. Il s'agit d'un changement de paradigme.

Ainsi, la révision du PLU de Callian s'inscrit dans un cadre réglementaire renouvelé : lois Grenelle 1 et 2 (2009 et 2010), loi ALUR (2014), ordonnance de 2015, loi ELAN, loi ASAP, loi Climat et résilience...

Le PADD a pour fonction de présenter le projet communal pour les années à venir. Il sera le fondement justifiant les choix, mesures, actions et prescriptions qui figureront dans les autres pièces du dossier de PLU.

Les orientations du PADD abordent ainsi les thèmes centraux qui fondent les principes du développement durable dans le domaine de l'urbanisme et de l'aménagement :

- *L'équilibre* entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles, forestières, la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, les besoins en matière de mobilité notamment ;
- *La qualité* urbaine, architecturale, paysagère, notamment des entrées de ville, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti ;
- *La diversification* des aménagements futurs en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;

- *La sécurité et la salubrité* publiques, la prévention des risques, pollutions et nuisances de toute nature ;
- *La préservation* de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages et la lutte contre le changement climatique.

### **III. Le PADD, un projet pour le territoire de Callian et ses habitants**

La commune de Callian est un territoire attractif qui doit pouvoir concilier croissance démographique maîtrisée et confortement de l'offre en logements. Parallèlement il est important de préserver et de renforcer les équilibres communaux. Le dynamisme du centre ville et de la plaine doit être maintenu.

Commune appartenant à la Communauté de communes du Pays de Fayence, Callian a connu un essor démographique. La commune compte aujourd'hui 3 402 habitants et environ 3800 selon le dernier recensement de 2022.

Il est important de donner des limites d'urbanisation claires sans nuire à l'évolution naturelle de la population. L'offre de logements devra également être adaptée aux évolutions démographiques.

Reposant sur les massifs boisés, les coteaux ainsi que le bassin de Fayence, l'ensemble de la matrice paysagère et écologique du territoire constitue un maillon structurant du cadre de vie et de l'attractivité du territoire. La préservation de ces entités naturelles et la valorisation de leur interface avec l'espace urbain est un enjeu à poursuivre.



# **PARTIE 2 :** **ORIENTATIONS GÉNÉRALES**

# ORIENTATION N° 1 : ASSURER UN DÉVELOPPEMENT URBAIN RÉFLÉCHI ET RAISONNÉ AU SERVICE DES HABITANTS

La Commune de Callian se définit par une image pittoresque au cœur du Pays de Fayence. Afin de maintenir son image et la qualité de son cadre de vie, il convient de poursuivre une politique d'aménagement en cohérence avec les capacités du territoire et la préservation de ses paysages. Ainsi, il s'agit de mieux cibler les possibilités de densification et de développement sur les secteurs les plus adaptés pour la recevoir tout en préservant davantage les quartiers les plus sensibles.

## *Objectif 1 : Limiter la croissance démographique*

- Maîtriser la croissance démographique dans le temps afin de garantir le niveau d'équipements nécessaire en fonction des capacités de la commune (territoriales, techniques, financières) et de préserver la qualité de vie.

## *Objectif 2 : Structurer le développement urbain*

- Préserver les formes urbaines du village et préserver de l'urbanisation le socle du village perché ;
- Favoriser l'urbanisation et/ou une densification dans les secteurs les plus pertinents, notamment dans les secteurs identifiés au SCoT :
  - les Touos Aussels, identifiés par le SCoT comme unité prioritaire de renouvellement urbain ;
  - les Touos Vignon, identifié par le SCoT comme urbanisation nouvelle complémentaire
- Encadrer l'urbanisation et la densification dans les quartiers d'habitat pavillonnaire proche des principaux axes de desserte, au regard de leurs capacités de développement et leur sensibilité paysagère
- Utiliser les opportunités foncières à l'intérieur ou dans la continuité des enveloppes urbaines existantes (renouvellement urbain au niveau du centre historique)
- Limiter l'urbanisation dans les quartiers pavillonnaires périphériques concernés par :

- un sous-dimensionnement des largeurs de voirie
- à l'insuffisance de capacité des réseaux, nécessaires de la densification ;
- une sensibilité paysagère importante, caractérisée par un couvert boisé ou une forte présence végétale

- Maintenir les limites d'urbanisation existantes, imposées par les aléas feux de forêts et inondation ;

## *Objectif 3 : Proposer une offre de logements adaptée à tous et diversifiée pour répondre aux besoins des parcours résidentiels*

- Favoriser la construction de logements aux formes urbaines diversifiées, économes en foncier et adaptés à tous : jeunes actifs, familles monoparentales, personnes seules, personnes âgées...
- Favoriser la réhabilitation du parc de logements anciens tout en préservant leur caractère identitaire ;
- Accompagner la transformation du domaine de Camiole en habitat pérenne ;
- Promouvoir les opérations de logements permettant la mixité sociale, répondant à l'esprit de la loi SRU
- Opter pour la maîtrise opérationnelle des projets dans les secteurs d'urbanisation future en

instaurant des Orientations d'Aménagement et de Programmation

- Promouvoir la qualité architecturale et la performance environnementale des nouvelles constructions

#### **Objectif 4 : Répondre aux besoins présents et futurs en termes d'équipements et de mobilités**

- Conforter l'offre d'équipement de proximité
  - Conforter les équipements fédérateurs et nécessaires au bon fonctionnement de la vie communale (médiathèque, halte-garderie, crèche...);
  - Renforcer les équipements scolaires, culturels, sportifs et de loisirs
- Favoriser les alternatives à la voiture individuelle
  - Améliorer la lisibilité et l'efficacité du réseau de transports en commun ;
  - Contribuer au co-voiturage en intégrant du stationnement dédié à proximité des axes structurants.
- Encourager les modes doux au quotidien comme pour les loisirs
  - Développer les cheminements doux (cycles et piétons) ainsi que le réseau des sentiers de randonnées ;
  - Favoriser le stationnement deux-roues et des véhicules électriques à proximité des centralités et des équipements notamment ;
- Favoriser l'aménagement d'espaces communs permettant de créer du lien social, au sein des nouvelles opérations d'aménagement
- Améliorer le système viaire :
  - Adapter lorsque les emprises le permettent le traitement des voies de desserte primaire en y intégrant les enjeux du fonctionnement urbain

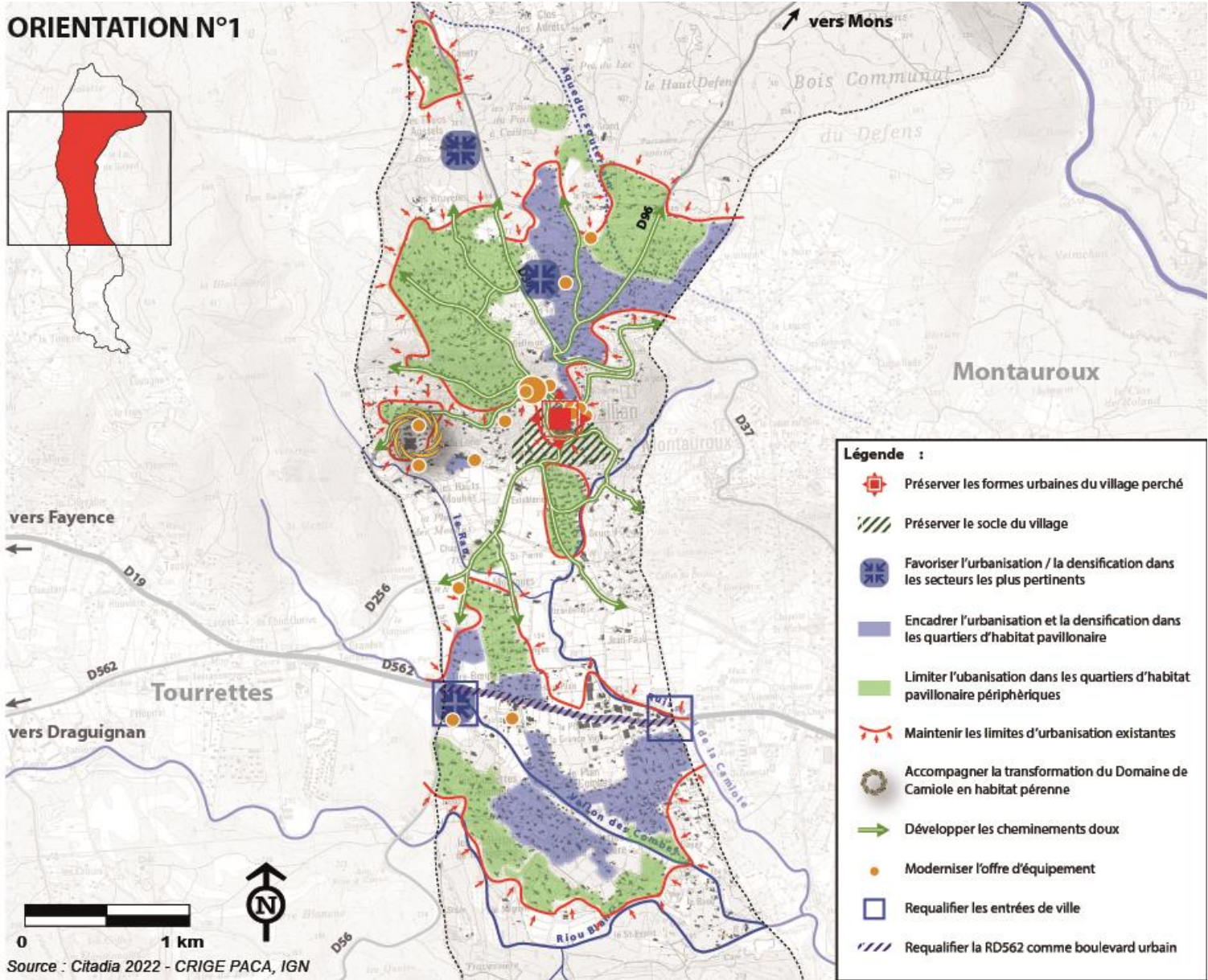
(intégration / sécurisation des déplacements piétons et cyclistes, qualification de l'espace public, lisibilité des transports en commun, etc.) ;

- Requalifier les entrées de villes et valoriser les différentes séquences paysagères des axes structurants. Dans ce cadre, requalifier la RD562 comme boulevard urbain par des aménagements urbains et paysagers structurants ;

- Renforcer l'offre de stationnement dans les espaces déjà densément bâtis, notamment dans le village afin d'améliorer l'accessibilité pour les habitants, les acteurs économiques et les visiteurs
- Assurer le développement des communications numériques pour favoriser l'égalité d'accès au numérique dans un objectif d'égalité d'accès à la culture, à l'information et aux services et faciliter le télétravail afin de réduire les déplacements. Programmer en amont la desserte « très haut débit » (THD) des nouvelles opérations de construction et d'aménagement ;



## ORIENTATION N°1



## ORIENTATION N° 2 : RENFORCER ET DÉVELOPPER L'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE, TOURISTIQUE ET AGRICOLE

L'appareil économique de Callian se compose d'espaces d'activités économiques relativement jeunes, d'un secteur agricole dynamique, et d'un secteur touristique à exploiter davantage. Le développement de la commune par la création ou le renforcement des activités économiques doit respecter les qualités urbaines et paysagères, par l'optimisation et la gestion raisonnée de l'espace.

### *Objectif 1 : Conforter l'agriculture*

- Maintenir et valoriser les activités agricoles participant à la spécificité du paysage communal : typologie des cultures en terrasses, cultures florales, oliveraies...
- Préserver les espaces agricoles cultivés et/ou de valeur agronomique (AOC notamment) de la pression foncière pour permettre le maintien, l'implantation ou la reconquête agricole ;
- Favoriser le maintien des agriculteurs et l'installation de nouveaux exploitants ;
- Permettre la diversification économique des exploitations existantes ;
- Favoriser la diversification des productions locales adaptées aux besoins locaux et complémentaires (circuits-courts) ;

### *Objectif 2 : Maintenir et diversifier le tissu économique, notamment au cœur et aux alentours du village*

- Favoriser des activités compatibles avec l'image du village, sans nuisances, de type artisanal / commerce de proximité.
- Renforcer et affirmer le caractère commercial du village perché
- Renforcer la lisibilité du tissu commercial et économique notamment par l'amélioration des conditions d'accès

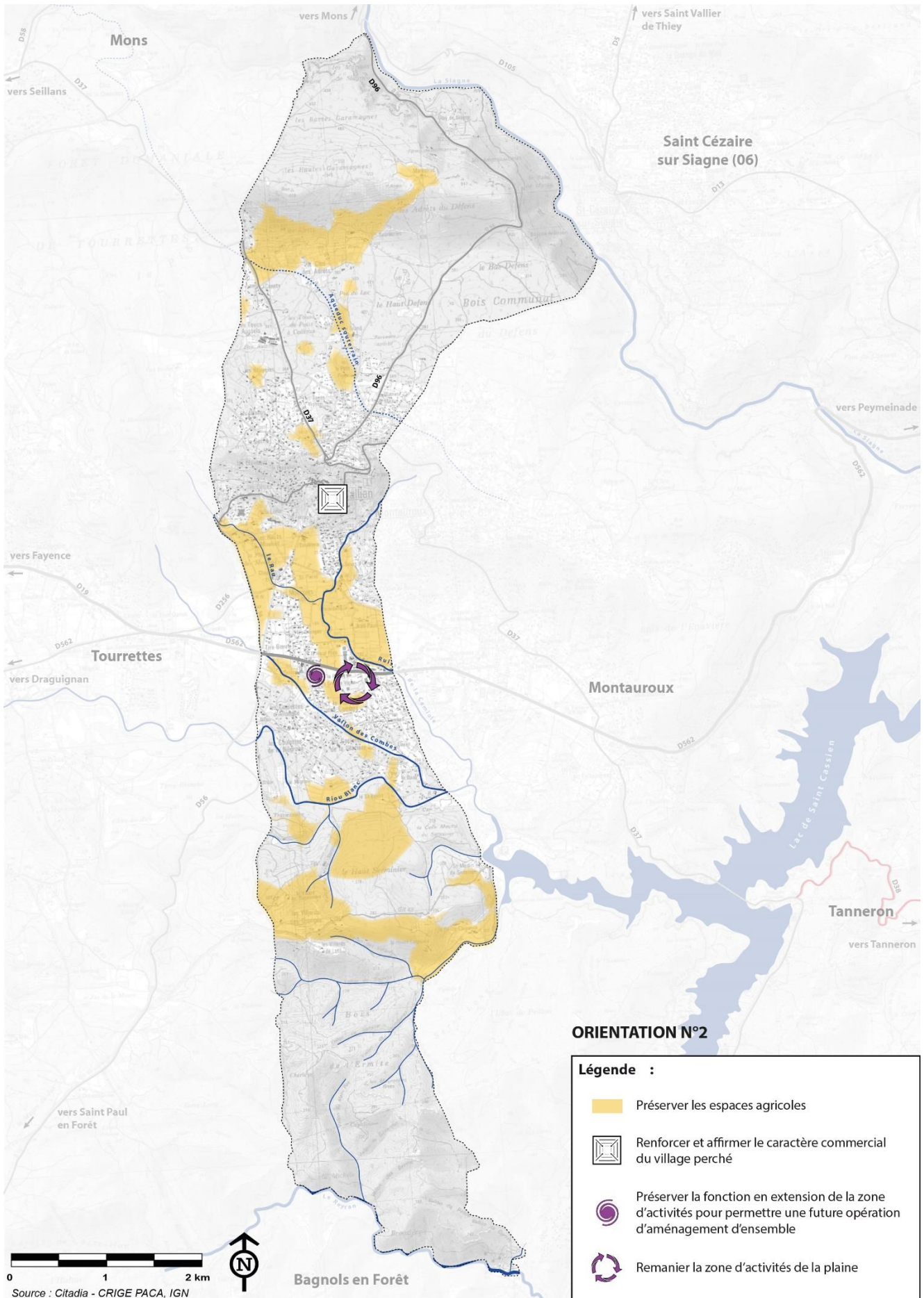


### *Objectif 3 : Conforter les zones d'activités*

- Améliorer le traitement urbain de la RD 562 :
  - Requalifier les entrées de villes Est ou Ouest sur la RD 562 ;
  - Traiter paysagèrement l'ensemble de la RD 562 ;
  - Encadrer le développement des enseignes, pré-enseignes et publicités ;
- Remanier la zone d'activités de la plaine (La Grande Vigne) dont le développement peu structuré le long de la RD562 altère l'image de la commune en :
  - favorisant sa densification
  - améliorant son architecture
- Préserver le foncier en extension de la ZA de la Grande Vigne (identifié en Urbanisation Nouvelle Complémentaire au SCoT) pour concevoir une future opération d'aménagement d'ensemble ;

### *Objectif 4 : Promouvoir le développement d'un tourisme durable*

- Favoriser et diversifier les structures d'accueil touristiques (tourisme de passage et moyen ou long séjour)
- Encourager le développement d'un agrotourisme structuré autour des productions locales ;
- Valoriser et poursuivre la création des sentiers de randonnée et de VTT, améliorer leur lisibilité, notamment sur le circuit de la Camiole.
- Encourager le tourisme à l'année notamment en maintenant et en renforçant les équipements et l'offre culturelle.



## ORIENTATION N° 3 : LA PRÉSERVATION ET LA VALORISATION DU CADRE DE VIE ET DE L'ENVIRONNEMENT

Les espaces naturels et agricoles présentent des potentiels environnementaux et paysagers de grande valeur. La prise en compte de la dimension durable du paysage comme ressource à long terme constitue la garantie de la sauvegarde du cadre de vie mais aussi de l'économie touristique. La protection et la valorisation des composantes qui font la richesse identitaire de Callian doivent être entreprises.

### *Objectif 1 : Préserver la matrice écologique et paysagère*

- Préserver les grandes entités naturelles de la commune notamment celle du bois de l'Ermitte et du secteur du Riou Blanc au Sud ainsi que celle du bois du Défens, du secteur de la Garamagnes et de la vallée de la Siagne au Nord ;
- Protéger et valoriser le paysage de la plaine agricole et des espaces agrestes en :
  - réhabilitant les reliques d'une trame agricole à caractère bocager au niveau de la plaine et constituées en terrasse au niveau des coteaux Nord ;
  - identifiant les espaces agricoles remarquables participant à la spécificité du paysage communal ;
  - limitant les extensions de l'urbanisation au niveau de la plaine et ses coteaux, en dehors des enveloppes urbaines déjà constituées ;
  - préservant les espaces agricoles garants de la qualité des perspectives paysagères et du potentiel productif du territoire, en anticipant la mise en œuvre d'une Zone Agricole Protégée ;
  - traitant les espaces paysagers le long des espaces agricoles ;
- Préserver et valoriser les ouvertures visuelles sur le paysage local, notamment depuis le village perché sur la plaine et inversement de la plaine sur les massifs et le village ;
- Maintenir et renforcer les connexions écologiques Nord-Sud du territoire, notamment en préservant les espaces agricoles et naturels et en protégeant/renforçant les ripisylves des Gorges de la Siagne, les berges de la Camiole et du Riou Blanc ou encore le Vallon des Combes ;

- Promouvoir la nature dans les espaces déjà urbanisés en l'adaptant aux spécificités des quartiers ;
- Trouver un équilibre entre développement urbain et préservation des espaces de sensibilités écologique et paysager.

### *Objectif 2 : Dessiner les lisières urbaines et être attentif aux espaces d'interface*

- Donner des limites d'urbanisation claires, programmer les extensions urbaines en veillant à la qualité des lisières urbaines ;
- Valoriser les interfaces urbaines/naturelles ;
- (Re)nouer le lien entre les habitants et le contexte paysager, (a)ménager un cadre de vie valorisant et partagé : penser de nouveaux espaces de proximité (jardins partagés, boulodromes, espaces de loisirs de plein air...) propices à la rencontre des habitants et des visiteurs, aux actions collectives...
- Préserver la densité végétale des quartiers et limiter leur évolution pour certains notamment en ce qui concerne le village perché.

### *Objectif 3 : S'engager pour la qualité urbaine et architecturale/ refuser la standardisation*

- Respecter les formes urbaines et valoriser la perception de la silhouette du village historique ;
- Valoriser le patrimoine bâti et paysager de la commune en :
  - protégeant le patrimoine architectural existant emblématique et vernaculaire : Chapelle Notre Dame, Eglise Paroissiale Notre-Dame de l'Assomption, maisons, fontaines, lavoirs, moulins, ponts etc.
  - veillant à l'intégration paysagère et fonctionnelle du patrimoine existant et des nouvelles opérations d'aménagement, par le maintien des repères patrimoniaux identitaires
  - promouvant la diversité de l'architecture par la promotion de la qualité architecturale et paysagère des constructions
  - aménageant des itinéraires de découverte du patrimoine
- Préserver une trame verte au sein des quartiers et poursuivre le traitement qualitatif des espaces publics ;

### *Objectif 4 : Favoriser les initiatives durables et économes en énergie*

- Soutenir les démarches durables (architecture bioclimatique, énergies renouvelables – géothermie, solaire... –, performance énergétique des bâtiments...) tout en veillant à l'intégration urbaine et paysagère des projets ;
- Tendre vers une réduction des consommations énergétiques et promouvoir la production d'énergie renouvelable en valorisant et confortant le parc photovoltaïque ;
- Réduire les émissions de GES dans le secteur résidentiel notamment en développant les mobilités douces.
- Promouvoir et soutenir les initiatives ambitieuses sur le plan énergétique :
  - Favoriser une moindre consommation énergétique à travers le choix des morphologies urbaines, l'utilisation des modes de déplacements doux, l'efficacité énergétique des bâtiments, etc ;
  - Accompagner l'ambition environnementale portée sur la qualité des constructions, en complément de la réglementation thermique en vigueur (RE2020)
  - Maintenir le parc photovoltaïque existant ;
  - Permettre aux entreprises, notamment dans la zone d'activités, de développer les énergies renouvelables tout en préservant les perspectives paysagères.
  - Soutenir les projets de développement des Energies Renouvelables permettant de tendre vers l'autonomie énergétique de la commune

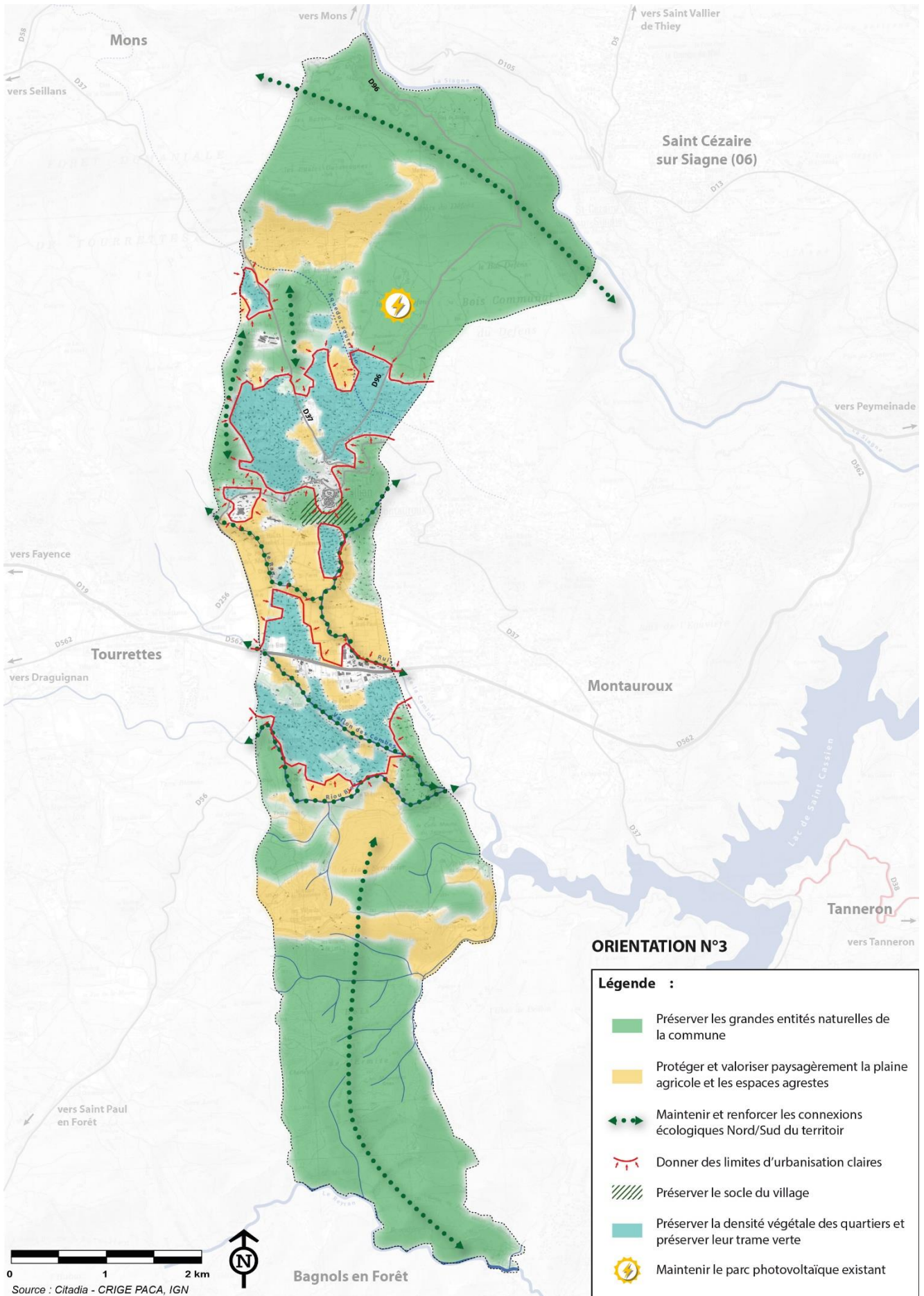


### **Objectif 5 : Limiter l'exposition des personnes et des biens**

- Limiter l'urbanisation dans les secteurs soumis au risque inondation/incendie, et fixer les limites de développement urbain des espaces exposés à ces risques naturels (piémonts...);
- Prendre en compte le risque de feux de forêt, en particulier en renforçant les obligations de desserte et d'équipements en DECI dans ces espaces.
- Intégrer les risques inondation et incendie dans les choix d'aménagement : espaces agro-naturels pare-feu, sylviculture, etc ;
  
- Intégrer la gestion des eaux pluviales dans les projets d'aménagement en limitant l'imperméabilisation des sols et en compensant l'imperméabilisation par la rétention des eaux sur la parcelle ou dans des bassins de rétention ;
  
- Limiter les risques sur la santé humaine des sites potentiellement pollués ;
  
- Limiter ou réduire l'exposition des personnes aux nuisances notamment au regard de l'exposition au Bruit

### **Objectif 6 : Préserver les ressources**

- Améliorer la ressource en eau potable tout en préservant la capacité de gestion des eaux usées ;
  
- Interdire l'urbanisation dans les périmètres de captage de l'eau ;
  
- Préserver les terres agricoles de l'urbanisation et favoriser la reconquête agricole afin de demeurer un territoire fertile ;







## **PARTIE 3 :**

# **OBJECTIFS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN**

## OBJECTIFS QUALITATIFS

La limitation quantitative des réserves foncières destinées à être urbanisées ne peut constituer à elle seule un objectif pour maîtriser la consommation d'espace et l'étalement urbain. Le parti d'aménagement doit permettre de répondre aux besoins de la commune et de ses habitants en termes de logements, d'activités, d'équipements... Il doit aussi respecter les caractéristiques paysagères et morphologiques du tissu urbain. Ainsi, la modération de la consommation d'espace doit nécessairement s'intégrer à une politique plus vaste d'utilisation raisonnée et réfléchie de l'espace.

Les objectifs ci-après s'inscrivent dans ceux définis par le SCoT du Pays de Fayence qui prévoit un maximum théorique annuel de 187 logements à se répartir entre les communes de Seillans, Fayence, Tourettes, Callian et Montauroux.

Fort des orientations déclinées précédemment, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la commune de Callian prévoit de :

- **optimiser les espaces déjà urbanisés**, ceux qui se prêtent le mieux à une densification ou à du renouvellement urbain, sans altérer le paysage et le cadre de vie,

- **maîtriser et encadrer les extensions urbaines en cours notamment en favorisant les opérations d'aménagement d'ensemble** en promouvant des formes urbaines acceptables sur le territoire et en optimisant les espaces libres de toute occupation par des aménagements paysagers,

- **programmer le développement communal**, dans le temps et dans l'espace, à plus long

terme en optimisant les espaces consommés, et en limitant les extensions urbaines

### OPTIMISER LES ESPACES DÉJÀ URBANISÉS

Le premier objectif consiste à prioriser le développement de la Commune en optimisant les espaces déjà urbanisés, ou prévus de l'être, dans les secteurs qui s'y prêtent le plus, notamment dans les secteurs dont les équipements sont suffisamment dimensionnés.

### MAÎTRISER ET ENCADRER LES EXTENSIONS URBAINES EN COURS

Le deuxième objectif consiste à instaurer des Orientations d'Aménagement et de Programmation pour garantir la qualité et l'efficacité de la consommation foncière des opérations d'aménagement.

### PROGRAMMER LE DÉVELOPPEMENT COMMUNAL

Le troisième objectif consiste à programmer les opérations dans le temps et dans l'espace en prenant en compte les capacités territoriales (techniques, financières, ...) et garantir durablement le cadre de vie communal.

## **OBJECTIFS QUANTITATIFS**

Les objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace sont nécessairement conditionnés par les scénarios de développement indiquant la croissance démographique attendue, le nombre de logements à produire pour l'accueil de nouveaux habitants, les besoins recensés en matière de développement économique, des loisirs... et les incidences foncières induites.

Face à ces enjeux, la commune entend maîtriser son urbanisation et préserver les espaces naturels et agricoles de son territoire, **en tendant à réduire de 50% au minimum la consommation foncière conformément aux préconisations du SCOT et du SRADDET.**