



Commune de CALLIAN

Plan Local d'Urbanisme

2.

PROJET D'AMENAGEMENT
ET DE DEVELOPPEMENT
DURABLE



PLU prescrit le

31 Juillet 2008

PLU arrêté le

4 Juin 2012

PLU approuvé le



[PORTEE ET CONTENU DU PADD



L'élaboration du PLU s'inscrit dans un nouveau cadre réglementaire :

- Loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU, décembre 2000)
- Loi Urbanisme et Habitat (UH, juillet 2003)
- Diverses lois en matière d'environnement

Pièce obligatoire du PLU, le PADD est un nouveau document imposé par la loi SRU du 13 décembre 2000.

Le PADD a pour fonction exclusive 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 à venir du dossier de PLU. Son contenu est défini aux articles L123-1 et R123-3 du Code de l'urbanisme (*version antérieure à la promulgation de la loi portant engagement national pour l'environnement*).

Article R123-3 du Code de l'Urbanisme :

«Le projet d'aménagement et de développement durable définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L110 et L121-1, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues pour l'ensemble de la commune.»

Par ailleurs, la loi impose au PADD de respecter la notion de « Développement Durable », dont les principes sont énoncés à l'article L121-1 du Code de l'Urbanisme :

1. *« **L'EQUILIBRE** entre le **renouvellement urbain**, un **développement urbain maîtrisé**, le développement de l'espace rural, d'une part, et la **préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières** et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable;*
2. ***LA DIVERSITE des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural**, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, 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;*
3. ***UNE UTILISATION ECONOMIQUE ET EQUILIBREE DES ESPACES naturels, urbains, périurbains et ruraux**, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, 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 naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.»*



**[LES CONCLUSIONS DU DIAGNOSTIC
TERRITORIAL PREALABLE**

SYNTHESE DU DIAGNOSTIC

Le diagnostic territorial préalable, enrichi par la concertation publique, a fait émerger **trois** points essentiels, caractéristiques de la commune et de son armature territoriale.

- **Les ressources patrimoniales sont bien préservées.** La vigueur et la densité des étendues forestières, recouvrant les espaces peu accessibles, imprègnent les extrémités Nord et Sud de la commune d'une atmosphère très confinée. L'activité agricole exercée sur le territoire communal recèle un caractère traditionnel s'exprimant sur les coteaux sous forme de cultures en restanques et sur certaines surfaces planes sous formes de reliques bocagères. Les éléments bâtis anciens clairsemés sur l'ensemble de la commune enrichissent le paysage : qu'il s'agisse d'une chapelle ou d'un lavoir, ils révèlent l'histoire de Callian.
- **Le processus d'urbanisation récent constitue le facteur dégradant de l'image de Callian.** Au delà-même de l'impact paysager généré, il cause des dommages considérables sur les espaces non bâtis. Le résultat s'observe d'ailleurs dans le paysage : parcelles agricoles résiduelles et enclavées au sein de zones d'habitation ainsi qu'espaces boisés progressivement morcelés et dégradés par le phénomène de mitage se généralisent sur l'ensemble du territoire communal. A tout cela s'ajoute une multiplication des sources de pollutions, en grande partie due aux installations d'assainissement autonome peu performantes mais beaucoup moins coûteuses que la mise en connexion au réseau d'assainissement collectif.
- **Des risques majeurs sont avérés sur certains secteurs du territoire communal et sont en grande partie d'origine naturelle.** Avec l'accélération de l'extension urbaine sous des formes très peu denses et en discontinuité du bâti existant, les aléas, en particulier ceux relatifs aux feux de forêt – ceux-ci n'étant pas réglementés par un PPR –, se transforment en risques parfois élevés. Les implantations de maisons dans les espaces semis-naturels constitués de boisements, certes peu denses mais aisément inflammables, accroissent l'exposition aux risques, après les avoir générés. A cela s'ajoute bien souvent le manque d'accessibilité qui amplifie la dangerosité des évènements.

LES GRANDS ENJEUX TERRITORIAUX

Les réflexions sur ces trois problématiques ont permis de mettre en lumière les **trois** grands enjeux du développement communal, qui sont le fondement des orientations générales du P.A.D.D. :

Enjeu 1 : LA PRESERVATION DE L'IDENTITE LOCALE

Celle-ci passe par la protection du paysage, garant de l'attractivité de la commune, et par la volonté de **stabiliser la croissance démographique** pour conserver son caractère villageois.

Enjeu 2 : LA STRUCTURATION DES ESPACES DEJA URBANISES

L'une des possibilités de conforter les espaces déjà urbanisés est la **promotion de formes d'habitat plus économes en espaces et en ressources**. Les zones urbanisées peuvent ainsi conforter leur développement sans étendre leur emprise sur le territoire communal.

Enjeu 3 : OPTIMISER LES ESPACES MOBILISABLES

Notamment pour accompagner et conforter le développement économique communal.

**ANTICIPATION SUR L'AVENIR :
ENTRE LE MAINTIEN ET LA MAITRISE DE LA PROGRESSION DEMOGRAPHIQUE**

L'hypothèse d'un scénario maîtrisée est celle qui a été privilégiée.

Il s'agit d'un scénario au sein duquel le processus d'urbanisation en matière de production de logements se voudrait effectivement maîtrisé, et le taux de variation annuelle moyen serait alors équivalent à **1,10%**. L'évolution démographique récente répond à un taux annuel moyen de variation de 2,85%. Cette hypothèse correspondrait donc à un fort ralentissement de cette croissance démographique.

Projection démographique en 2022

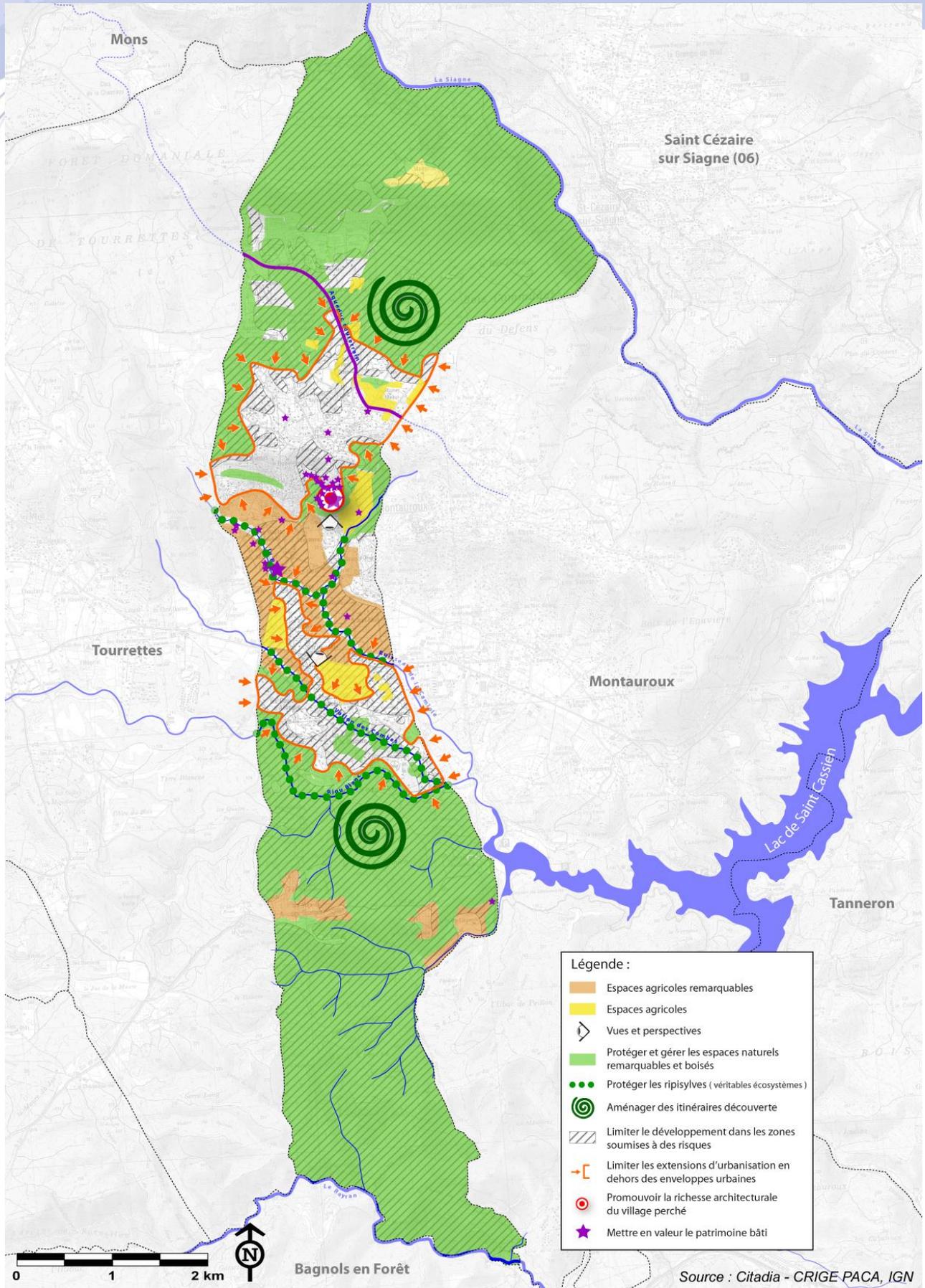
La population communale serait estimée à environ **3 660 habitants**, soit un gain démographique de 380 habitants pour le même horizon.

Il ne s'agirait donc plus de laisser produire que 160/170 logements supplémentaires, choix qui implique une réduction sensible des zones constructibles dévolues au développement résidentiel.

La maîtrise de la croissance de la population passe avant tout par la maîtrise du développement urbain conditionnée par une véritable stratégie en matière d'aménagement induisant des choix en matière d'espaces mobilisables, de formes urbaines, de niveaux d'équipements.



[ORIENTATIONS GENERALES
D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME



ORIENTATION 1 : PRESERVER LE CARACTERE IDENTITAIRE VIA UNE VALORISATION DES PAYSAGES ET DU PATRIMOINE

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 : PROTEGER ET VALORISER LES ESPACES NATURELS

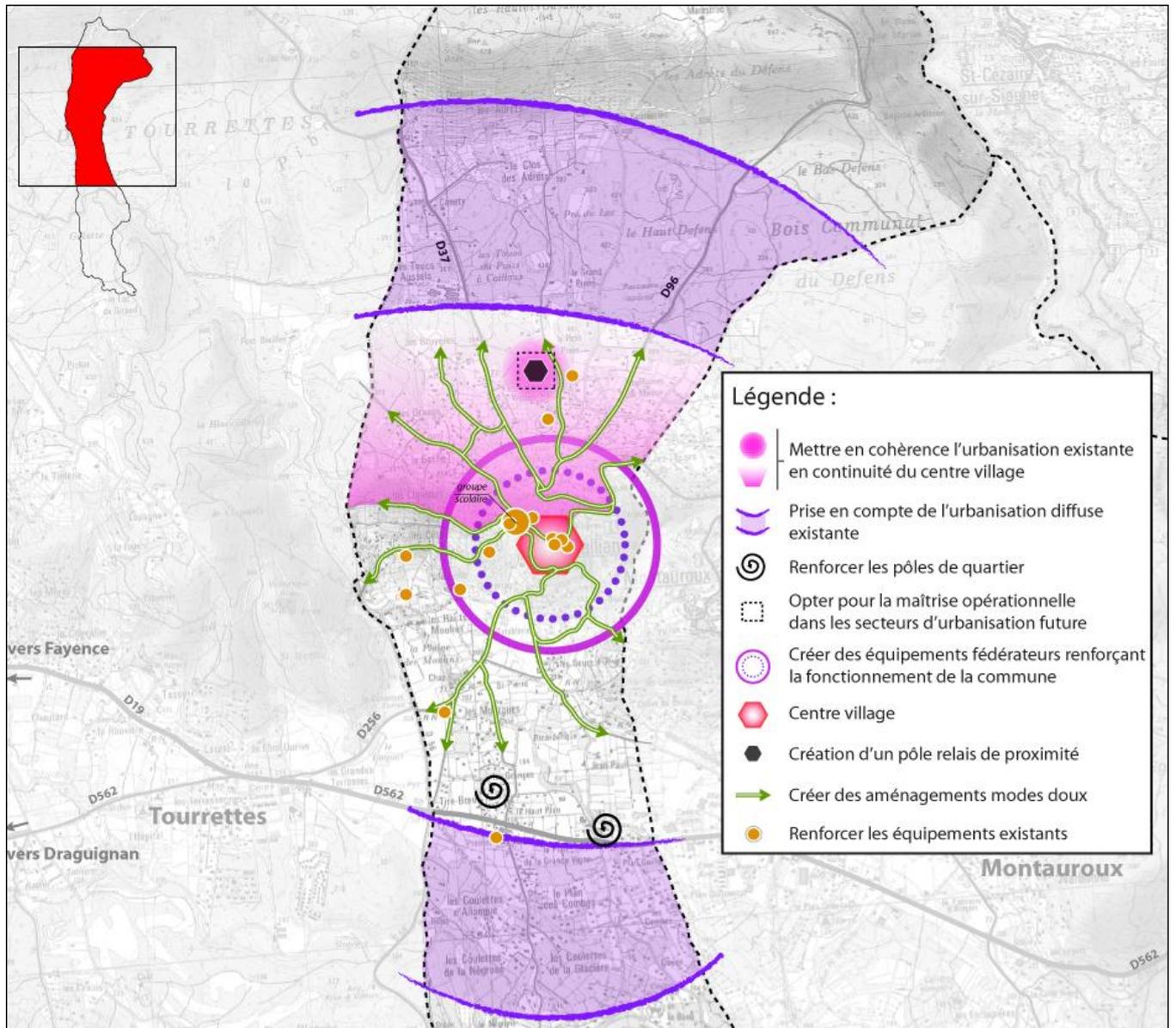
- Protéger et gérer les massifs boisés au Nord (Garamagnes) comme au Sud (Bois de l'Hermitte) dans le cadre d'établissement d'EBC ou du simple respect des dispositions Natura 2000
- Protéger les ripisylves de la Camiole, du Riou Blanc et de leurs affluents - véritables écosystèmes remarquables
- Protéger les éléments naturels de la trame verte et de la trame bleue
- Limiter les extensions de l'urbanisation en dehors des enveloppes urbaines déjà constituées et s'opposer à toute construction dans les secteurs soumis à un aléa fort d'incendie de forêt

OBJECTIF 2 : MAINTENIR ET PROTEGER LE PAYSAGE AGRICOLE

- Réhabiliter les reliques d'une trame agricole à caractère bocager au niveau de la plaine et constituées en terrasse au niveau des coteaux Nord
- Identifier les espaces agricoles remarquables participant à la spécificité du paysage communal
- Limiter les extensions de l'urbanisation au niveau de la plaine et ses coteaux, en dehors des enveloppes urbaines déjà constituées
- Préserver les espaces agricoles garants de la qualité des perspectives paysagères

OBJECTIF 3 : AFFIRMER L'IDENTITE DE LA COMMUNE EN VALORISANT SON PATRIMOINE BÂTI

- Promouvoir la richesse architecturale du village perché mais aussi de la plaine, via notamment l'affirmation de la qualité du patrimoine bâti vernaculaire
- Veiller à l'intégration paysagère et fonctionnelle des nouvelles opérations d'aménagement, par le maintien des repères patrimoniaux identitaires
- Protéger le patrimoine architectural et naturel (bergerie, parc communal, chapelle ...)
- Permettre la réécriture de l'architecture provençale à travers la promotion de la qualité architecturale et paysagère des constructions
- Favoriser l'utilisation des énergies renouvelables (géothermie, solaire thermique et photovoltaïque)
- Aménager des itinéraires de découverte du patrimoine



ORIENTATION 2 : ADOPTER UN DEVELOPPEMENT URBAIN COHERENT ET MAITRISE EN PRESERVANT LE CADRE DE VIE

La Commune de Callian se définit par une image pittoresque au cœur du Pays de Fayence. Il convient d'engager une politique consistant à réguler et organiser de manière sensée l'extension des zones urbanisées et ceci par l'accompagnement des constructions nouvelles. En termes d'équipements et d'infrastructures il convient donc d'adopter une politique de densification des espaces urbanisés, des espaces interstitiels non utilisés pour limiter le mitage et les flux de desserte.

OBJECTIF 1 : MAITRISE LE DEVELOPPEMENT DU CENTRE URBAIN DANS LA CONTINUITÉ DE L'EXISTANT

- Limiter la croissance démographique
- Utiliser les opportunités foncières à l'intérieur ou dans la continuité des enveloppes urbaines existantes (renouvellement urbain au niveau du centre historique)
- Limiter les extensions urbaines à certains secteurs spécifiques, notamment les secteurs présentant une bonne desserte et participant au fonctionnement urbain du village

OBJECTIF 2 : MAITRISE LES LIMITES DE L'URBANISATION ET PROGRAMMER LE DEVELOPPEMENT

- Programmer les extensions d'urbanisation pour permettre la réalisation des équipements rendus nécessaires par les besoins des nouveaux habitants
- Mettre en cohérence l'urbanisation diffuse existante en dehors du pôle villageois
- Respecter les limites du développement urbain imposées par les aléas feux de forêts, inondation

OBJECTIF 3 : PROPOSER UNE OFFRE DE LOGEMENTS DIVERSIFIEE

- Promouvoir les opérations de logements permettant de la mixité sociale, répondant aux objectifs de la loi SRU
- Opter pour la maîtrise opérationnelle des projets dans les secteurs d'urbanisation future
- Favoriser des typologies d'habitat plus économes (ressources foncières et énergétiques)
- Promouvoir la qualité architecturale et la performance environnementale des nouvelles constructions

OBJECTIF 4 : DEVELOPPER LES FONCTIONS URBAINES DU CENTRE URBAIN ET DE SES EXTENSIONS

- Créer des équipements fédérateurs et nécessaires au bon fonctionnement de la vie communale (médiathèque, halte-garderie, crèche...)
- Renforcer les équipements culturels, sportifs et de loisirs
- Aménager des espaces publics de convivialité au cœur du village perché comme au sein des nouvelles opérations immobilières
- Adapter le réseau de desserte routière au fonctionnement urbain et anticiper l'accessibilité des points d'arrêts des transports collectifs via des cheminements vecteurs de modes doux (piétons, vélos...).
- Générer des pôles de quartiers, notamment dans la zone NAb, dans les extensions situées au Nord du centre-historique

ORIENTATION 3 : GARANTIR UNE EXPANSION DE L'APPAREIL ECONOMIQUE VIABLE ET SOUTENABLE

Les principales caractéristiques de l'appareil économique de Callian se composent d'espaces d'activités économiques relativement jeunes, d'un secteur agricole encore dynamique, et d'un secteur touristique en devenir. L'extension de la ville 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 : MAINTENIR ET DIVERSIFIER LE TISSU ECONOMIQUE, ET TOURISTIQUE DE PROXIMITE, NOTAMMENT AU CŒUR ET AUX ALENTOURS DU VILLAGE

- Favoriser des activités compatibles avec l'image du village, sans nuisances, de type artisanal.
- 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
- Favoriser et diversifier les structures d'accueil touristiques (tourisme de passage et moyen ou long séjour)

OBJECTIF 2 : APPORTER DE LA COHERENCE URBAINE AUX ZONES D'ACTIVITES ACTUELLES ET FUTURES

- Remanier la zone d'activités de la plaine dont le développement peu structuré le long de la RD562 altère l'image de la commune
- Concevoir des opérations d'aménagement d'ensemble de qualité en matière d'intégration paysagère et de qualité architecturale
- Requalifier les entrées de villes Est ou Ouest sur la RD 562.

OBJECTIF 3 : AFFIRMER LA VOCATION AGRICOLE

- 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
- Permettre la reconquête des espaces agricoles dans les espaces contraints
- Favoriser le maintien des agriculteurs et l'installation de nouveaux exploitants.