

## **REPONSE AU PV DE SYNTHESE REALISE PAR MONSIEUR DANIEL CONSTANS COMMISSAIRE ENQUETEUR**

En premier lieu, je tenais à vous remercier pour la qualité de votre travail fourni à l'occasion de la tenue de l'enquête publique dans le cadre de la révision du PLU de la commune de Callian.

Dans votre PV vous décrivez, à juste titre, la question délicate de l'erreur manifeste d'appréciation qui pourrait être soulevée par des administrés remettant en cause la restriction du droit à construire au regard de la notion de parti d'urbanisme.

À cet effet, je souhaite revenir sur les deux demandes pour lesquelles vous avez souhaité un réexamen :

- Le propriétaire d'une parcelle située à proximité du chemin des Granges. Cette parcelle se situe actuellement en zone UDb du PLU en vigueur, et passera en zone Ur du futur PLU. De prime abord, ce terrain possède un accès règlementaire, pas de dénivelé... Cependant, certains points sont à considérer. La desserte par le réseau d'eau, au vu du manque de ressource actuel, constitue le principal critère du caractère restrictif du futur PLU. D'autre part, il n'y a pas de borne incendie située à proximité de la parcelle en question. Il est bon de constater que tout le quartier passe en zone Ur. Par conséquent, le fait de laisser une parcelle constructible pourrait être qualifié de « pastillage », par le juge.
- Le propriétaire d'une parcelle chemin de Camiole. Cette parcelle est située en zone N au PLU actuel. Cette propriété est certes située en limite du zonage UD. Cette parcelle bénéficie d'un accès règlementaire et d'une protection incendie, ce qui aurait rendu la requête de ce propriétaire justifiée au moment de la mise en œuvre du PLU en 2013.

Or, le terrain concerné est situé en zone naturelle depuis plus de 10 ans, dans le contexte actuel aucun terrain inconstructible au PLU actuel ne deviendra constructible dans le cadre de la présente révision.

Pour argumenter le positionnement de la commune et revenir sur le manque de ressource en eau qui constitue un point important, pris en compte dans cette révision, il convient de se référer à la jurisprudence datée du 23 février 2024 du tribunal administratif de Toulon, qui indique que « le manque de ressource en eau relève de la notion de « sécurité publique ».

En ce sens, il paraît justifié non seulement de ne rendre aucune parcelle constructible mais également de modifier le zonage d'une parcelle classée en zone UD, en zone Ur.

Également, la notion de « dents creuses » ou de parcelles situées en limite d'une zone constructible ne pourrait à mon sens être suffisante pour contester un zonage restrictif en matière de constructibilité.

D'autre part, les requêtes soulevées par l'avocat d'une administrée et concernent des points précédemment cités sur le passage d'une zone UDb au zonage Ur. Il s'agit d'une zone à forte déclivité entraînant des risques importants de ruissellement en cas d'orage violent. Une étude a d'ailleurs été menée par la commune sur ce secteur et que vous trouverez en pièce jointe.

Je vous remercie également d'évoquer la loi « zéro artificialisation nette » qui se doit d'être prise en considération par la commune dans le cadre de cette révision.

Concernant les avis de l'architecte des Bâtiments de France, je salue votre travail car vous avez tout à fait pris la mesure de la situation délicate dans laquelle se trouve la commune lors du traitement des dossiers concernés par le périmètre des ABF.

Il me semble en effet que les positions rigides prises dans certains avis sont en contradiction avec l'esprit du code de l'urbanisme pour des raisons d'interprétations très subjectives. La commune souhaite donc pouvoir conserver une marge de manœuvre dans le traitement de ces demandes.

Sur votre demande de réviser la cartographie des SUP à propos du périmètre de 500m autour des ruines du village de Puy Bresson : ce périmètre sera bel et bien mis à jour lors de la constitution du dossier d'approbation, si la donnée est disponible sur le Géoportail de l'urbanisme ;

Concernant la demande de création des fiches détaillées présentant les éléments de patrimoine bâti, listés dans la liste jointe au règlement écrit : ce travail nécessite un temps important et la collaboration d'un architecte, sans la contribution des ABF, il nous sera impossible de fournir une fiche détaillée par élément du patrimoine avant l'approbation du document, en raison notamment de leur nombre conséquent. Néanmoins, le PLU pourra être mis à jour après un travail abouti, lors d'une prochaine procédure ;

A propos des contributions de l'ABF : une fiche pourra être annexée au règlement reprenant les dispositions et règles proposées par l'ABF afin de renseigner les administrés sans que celles-ci ne privent les autorités locales de toute possibilité d'adaptation en fonction des circonstances.

Concernant les projets de parkings, il conviendra de travailler en amont avec l'Architecte des Bâtiments de France, afin de trouver des solutions communes car il s'agit d'une thématique récurrente notamment en centre village. Certains d'entre eux sont d'ailleurs déjà réalisés comme le parking de Saint Donat dont les travaux viennent de s'achever. Ces emplacements seront actualisés.

Pour revenir sur la question de l'approvisionnement en eau, il s'agit d'un problème persistant depuis la sécheresse de l'été 2022. A cet égard il est bon de noter que les pluies intervenues ce printemps n'ont absolument pas réglé le problème car les nappes phréatiques n'ont que très peu réagi. La régie des eaux du Pays de Fayence a été sollicitée par vous-même afin d'obtenir de plus amples informations sur les solutions envisagées par cette dernière concernant l'avenir de la ressource en pays de Fayence. Hélas, la commune ne dispose d'aucun autre élément que ceux indiqués dans la délibération intitulée « Plan Marshall » datant du 1<sup>er</sup> février 2023 et dans le rapport « bilan besoins/ressources » de 2022.

Je ne vois, d'autre part, aucun inconvénient à ce qu'un ou plusieurs emplacements réservés soient actualisés en fonction des différents projets communaux. Cependant, il faut noter la volonté de la commune de conserver en emplacements réservés la plupart des chemins communaux en raison de l'augmentation de la population qui impacte fortement le trafic automobile sur les voies de circulation. Chaque année, la commune réalise d'importants travaux visant à rénover les chemins les plus utilisés pour des raisons de sécurité.

Enfin, le Plan de Prévention des Risques mériterait d'être actualisé car c'est un document qui date de plusieurs années. Ses effets sont nombreux. Il remet en cause dans certains quartiers une possible constructibilité, ou même la création ne serait-ce que d'un mètre carré de surface de plancher, et cela même dans le cadre d'une fermeture de terrasse. De plus, dans les secteurs classés en zone 2 secteur 2, le PPR prévoit une distance à respecter de 20 mètres entre toutes constructions. Cette

disposition impacte les administrés ayant des projets de confort de leur habitation, notamment en zone naturelle, où notre règlement actuel prévoit afin de conserver le caractère naturel de la zone, l'implantation des annexes à l'habitation dans un rayon de 20 mètres autour de la construction principale. De plus la carte est ancienne, et en ce sens elle n'est donc pas facile d'utilisation lors de l'instruction des demandes.

Enfin certaines parcelles se situent dans des zones de risques naturels alors que depuis plus de vingt ans aucun sinistre n'a été constaté. C'est une notion qui est donc de moins en moins bien acceptée par les pétitionnaires.

C'est pour ces raisons que la commune a pris l'attache, à plusieurs reprises, de la préfecture afin de demander une actualisation de ce document.

Restant à votre disposition,

Cordialement.

Callian le 29 juillet 2024

Le Maire  
François CAVALLIER

