

**Conclusion et
Avis motivé**

**relatif à l'enquête publique
portant sur**

**La révision du Plan local d'Urbanisme de
la ville de Callian**

Daniel Constans
Commissaire enquêteur

Le 17 Août 2024

Conclusion et avis motivé relatif à la révision du plan local d'urbanisme de Callian

L'avis favorable émis au terme de l'enquête publique sur la révision du PLU de Callian repose sur une série de considérations :

- La procédure suivie a été régulière ;
- L'enquête publique s'est parfaitement déroulée ;
- Le projet correspond aux prescriptions législatives ;
- Le projet de PLU est compatible avec le SCoT du Pays de Fayence et le Sradet de la région PACA

Notre avis s'accompagne néanmoins des réserves suivantes :

1. La possibilité d'autoriser en zone A des logements pour les salariés agricoles doit être supprimée car contraire au code de l'urbanisme.
2. Les calculs relatifs à l'application du zéro artificialisation nette doivent être revus pour tenir compte des modifications législatives et réglementaires intervenues depuis le 20 juillet 2023, postérieurement à l'élaboration du projet.
3. Les erreurs factuelles de référence et de cartographie relevées par les autorités publiques partenaires doivent être corrigées.
4. Les engagements pris par la Mairie vis à vis de la préfecture et actés par cette dernière le 23 mai 2024 doivent être observés, plus particulièrement ceux concernant les demandes des services d'incendie et de secours.
5. Il en va de même des engagements souscrits à travers les réponses à la région de la Mairie.
6. La nécessité de mettre à jour les servitudes d'utilité publiques et d'améliorer leur cartographie est impérative.

Nous ferons en outre, sans que cela soit assimilable à des réserves, les observations suivantes :

1. Il doit être élaboré une procédure permettant aux administrés de connaître les modalités et surtout le calendrier de sortie de la crise d'approvisionnement en eau potable ayant conduit à la suspension des autorisations de construire pour 5 ans.
2. La question des terrains pouvant être considéré comme des « dents creuses » doit être examinée avec attention et, en cas de refus de modification du zonage la motivation de ce type de décision doit être étoffée pour mieux cadrer avec la jurisprudence du Conseil d'État.
3. Il convient, dans la mesure du possible, d'éviter qu'une propriété, parcequ'elle est étendue sur plusieurs parcelles ne soit éclatée entre plusieurs régimes juridiques correspondant à plusieurs zones.

4. La Municipalité doit garder une faculté d'appréciation des projets qui lui sont soumis et il n'est pas souhaitable d'alourdir les règlements rattachés au PLU de contraintes excessives qui craigneraient ultérieurement une compétence liée.
5. L'ONF demande le retrait de l'assimilation à un espace agricole de deux secteurs situés dans le canton du haut Serminier qui sont situés en forêt (parcelles K160,272 et 273)
Il est utile qu'une carte soit annexée au PLU afin de faire figurer les parcelles relevant du régime forestier

La procédure suivie n'appelle pas de réserves de notre part, les observations effectuées lors de l'enquête publique n'étant pas de nature à entraîner de nullité de cette dernière, comme exposé dans le rapport.

En effet, le PLU, en vigueur aujourd'hui, a été approuvé le 19 février 2013 par le Conseil Municipal. La Commune a initié une procédure de révision n°1 de son Plan Local d'Urbanisme (PLU) par délibération du Conseil Municipal du 16/11/2020.

Par délibération en date du 08/01/2024, le Conseil municipal a tiré le bilan de la concertation et a « arrêté » le projet de révision générale n°1 du PLU.

Une réunion publique s'est tenue vendredi 20 octobre 2023. Elle a permis de faire un point d'avancement sur la procédure et de présenter le futur zonage et points réglementaires principaux à la population.

Les personnes publiques associées ont donc ensuite été consultées par la Commune et ont rendu leur avis, qui a fait l'objet d'une analyse détaillée dans le rapport d'enquête publique.

L'arrêté de mise à l'enquête publique est intervenu le 29 mai 2024.

L'Enquête Publique s'est tenue du 18 juin au 18 juillet 2024, avec une parfaite collaboration des services municipaux.

Le travail accompli à toutes les phases de la procédure apparaît digne d'éloges, surtout si nous prenons en compte les moyens limités de la ville de Caillan.

Le rapport de présentation est clair et prend en compte le PADD et les documents avec lesquels la compatibilité doit être assurée. Si les avis des autorités partenaires sont sur ce point unanimes, elles évoquent néanmoins quelques difficultés qui devront être prises en compte et qui seront évoquées au chapitre suivant.

Nous avons vérifié que les objectifs principaux affirmés dans le SCOT du pays de Fayence et le STRADET de la Région PACA soient repris dans le projet de PLU, c'est d'ailleurs le sens des avis rendus par les autorités compétentes. **Nous estimons que ce rapport de compatibilité, qu'il ne faut pas confondre avec un rapport de conformité est réalisé.**

Plusieurs autorités ont émis le souhait que le PLU fasse référence à un document en particulier. Ce point mérite d'être regardé avec prudence, en effet le fait de faire référence à un document dans le PLU permet dans une certaine mesure à un plaideur de s'en prévaloir et, surtout si des documents comportent des contradictions entre eux, cela peut être source de confusions. Le Commissaire enquêteur recommande qu'en dehors des documents auxquels il est obligatoire de faire référence (lois, SCOT, Sradet etc.) il ne soit fait qu'un usage parcimonieux et prudent des références à d'autres documents.

Une rencontre entre la DDTM du Var et les représentants de la municipalité a eu lieu le 23 mai 2024, suite à l'avis émis par l'État le 2 avril 2024.

Les engagements suivants pris par la municipalité devront, des lors qu'ils ont été actés dans le relevé de décision être suivis de faits, en particulier

- Dans le cadre du rapport de compatibilité avec le SCOT le rapport de présentation du PLU fera référence au projet d'aménagement stratégique (PAS) débattu le 28 juin 2023.
- Le bureau d'étude reverra le chiffrage de la consommation d'espaces sur la période 2013-2023 ;
- **les préconisations du SDIS devront autant que possible être mises en œuvre, vu le risque d'incendie de forêt cette préconisation est particulièrement importante.**

L'amélioration du graphisme des zones à risque apparaît en outre souhaitable **mais la révision par l'État du Plan d'exposition aux risques devient une nécessité criante.**

La nécessité de mettre à jour les servitudes d'utilité publiques est également une nécessité, par exemple L'ONF demande le retrait de l'assimilation à un espace agricole de deux secteurs situés dans le canton du haut Serminier qui sont situés en forêt (parcelles K160,272 et 273) Il est utile qu'une carte soit annexée au PLU afin de faire figurer les parcelles relevant du régime forestier car leur situation implique la mise en œuvre de servitudes d'utilité publique ; de même il conviendra d'améliorer la représentation des ouvrages électriques et d'insérer en annexe au PLU les servitudes liées aux ouvrages électriques.

La Chambre d'agriculture demande le retrait total du paragraphe mentionnant la possibilité de créer en zone A des logements pour les salariés car contraire au code de l'urbanisme. Ce point est exact, nous l'avons vérifié.

L'élaboration d'un projet de révision du PLU dans le contexte et avec les contraintes pesant sur Callian est une œuvre difficile, il me semble que l'équipe en charge de cette tâche difficile l'a fait avec un brio certain du fait de moyens très limités et cela mérite d'être souligné.

Fait à Saint Raphaël le 17 Août 2024

Daniel Constans

Commissaire Enquêteur