



Callian: Touos Vignon: lotissement le Mas de Frantine:
on commence à en savoir plus.

AMAYENC RIGAUD & Associés

64 Chemin de Draguignan

83440 FAYENCE

04 94 76 11 42

ENTREPRISE

NATURE DU PROJET :

- ☐ DECLARATION PREALABLE
- ☒ PERMIS D'AMENAGER
- ☐ PERMIS DE DEMOLIR



ORDRE DES
GEOMETRES-EXPERTS

N°: PA 083 029 14 D0004

Date: 24 octobre 2014

Identité du (ou des) déclarant(s): M. SANTORINI Steve
et Mme SANTORINI Christine

Superficie du terrain: 5694 m²

Nombre de lots prévus: 2

Surface plancher: m²

Hauteur des constructions: m

Nombre de lots maximum: 2

Surface plancher à démolir: m²

Dossier consultable à la Mairie de: CALLIAN



SELAR LAMAYENC RIGAUD

GEOMETRES-EXPERTS ASSOCIES

DRAGUIGNAN

04 94 50 97 37

FAYENCE

04 94 76 11 42

FREJUS

04 94 51 36 04

EUROBORNES

☒ Permis d'aménager délivré le: 24 octobre 2014

☐ Non opposition à la déclaration préalable délivrée en date du:

☐ Non opposition tacite à la déclaration préalable obtenue en date du:

DROITS DE RECOURS:
(code de l'urbanisme - articles R600-1, R600-2 et R600-3)

Tout recours administratif ou tout recours contentieux doit, à peine d'irrecevabilité, être notifié à l'auteur de la décision et au bénéficiaire du permis ou de la déclaration préalable. Cette notification doit être adressée par lettre recommandée avec accusé de réception dans un délai de quinze jours francs à compter du dépôt du recours. Le délai de recours contentieux est de deux mois à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain du présent panneau. Aucune action en voie de l'annulation de la décision de non opposition à la déclaration préalable n'est recevable après l'expiration d'un délai de un an à compter de l'achèvement de l'aménagement (date de réception de la déclaration d'achèvement).

CHANTIER INTERDIT AU PUBLIC

27 oct. 2018

Au cours de cette semaine les travaux effectués par l'entreprise Taxil m'ont semblé être le raccordement au système d'assainissement collectif de la commune, en son extrémité nord sur

la route de Mons. On sait que les eaux usées de la commune sont désormais traitées à la station d'épuration intercommunale située au quartier Fondurane à Montauroux.

Fin de semaine, donc le 26 octobre, plus de semaines après le début des travaux, un panneau règlementaire en dimensions et en contenu a été posé. Il s'agit d'un permis d'aménagement d'un terrain de 5694m² déposé par les déclarants Mme Christine Santorini et MM. Steve et Chrisophe Santorini et accordé le 24 octobre 2014. Ce permis était valable 2 ans, donc il était périmé le 24 octobre 2017, sauf prolongations d'un an. Je suppose que les conditions de prolongation étant remplies, le permis a été prorogé une d'un an puis une deuxième fois (*); OUF, il était temps de commencer les travaux. [Voir la législation sur les permis d'aménager.](#)

(*) en 2014 la loi Alur était en vigueur; la commune était obligée de faire une délibération du CM pour accorder ce permis. [La loi Alur renforce l'encadrement de l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU](#)

Touos Vignon figure avec le N°933 sur le plan de zonages du PLU de Callian. C'est une zone 2AU donc zone d'urbanisation future à dominante habitation. Le permis d'aménagement a-t-il fait l'objet d'une délibération municipale comme l'impose la loi Alur? cf 1. [Voir plan.](#)

Le nombre de logements prévu est de deux avec une surface de plancher de 284 et 285m² pour chaque lot. La hauteur n'est pas précisée. [Voir extrait de l'arrêté municipal page 2.](#)

Le dossier est consultable en mairie. Je ne veux pas jouer les Elise Lucet ni cash investigation. Je veux comprendre via le blog et Facebook; je souhaite que le maire François Cavallier nous fasse un post sur FB; ce serait bien. Le panneau étant en place, les droits de recours par des personnes ayant intérêt sont ouverts. [Voir conditions précisées dans l'arrêté d'autorisation page 3.](#)

ça c'est Touos Vignon, une [surface en 2UA](#) sur le plan de zonages du PLU de Callian.

mais qu'en est-il pour les Touos Aussel lui en zone 1UA zone d'urbanisation future à dominante activités!

Cela dit, il paraît plus facile pour la commune d'engager une opération à Touos Vignon que sur Touos Aussel, l'ex ferme avicole désormais une friche. Touos Aussel est plus loin du village et de ses équipements que Touos Vignon.

Et pourtant, c'est une zone qui a été classée ZONE 1AU = constructible et proche des réseaux selon la délibération de modification du PLU; allez comprendre!

Pour être en 1AU, les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement sont à proximité de la zone AU et ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la

réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

En revanche les Touos Vignon sont en zone 2AU = non constructible et distante des réseaux. Les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone. Son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du Plan Local d'Urbanisme.

Ce classement est étrange et non conforme à la réalité du terrain. [Voir plan Touos Aussel](#). C'est une opération de réhabilitation de l'ex ferme qui est entourée de zones A et N.

Je rappelle qu'un projet de la réhabilitation de Touos Aussel a fait l'objet de la modification N°1 du PLU en date du 23/5/2016 OAP (Orientations d'Aménagement de Programmation des Touos Aussel) ... projet qui avait fait l'objet d'une enquête publique diligentée par Mr Bernard Larrieu ([rapport mars 2016](#))... Le projet a fait l'objet de recours de Mr Jacques Récy et de Mme Françoise Prault. Recours qui n'ont pas été reçus favorablement.

Mais depuis, le projet a été examiné dans le cadre de l'enquête publique du SCOT diligentée par Mme Brunet-Cavo. Celle-ci a donné un avis défavorable motivé, et en considération de l'avis des personnes publiques associées. [L'état a aussi donné un avis négatif \(*\)](#). C'est la nature du projet qui fait débat à savoir une opération immobilière et commerciale importante dans cette partie de la commune loin du centre et au milieu de zones A agricoles et N naturelles.

[\(*\) Voir aussi la lettre du préfet Portal 4/9/2015](#)

Le problème de Touos Aussel, c'est que c'est une friche agro industrielle, que l'exploitant n'a pas provisionné les coûts de réhabilitation, qu'il n'est pas obligé légalement de le faire; tout projet quelqu'en soit le contenu, nécessite des travaux de démolition et de remise en état du terrain. Les coûts de ces travaux sont élevés. De plus, vu l'éloignement du site depuis le réseau d'assainissement, un projet de lotissement nécessite une station d'épuration collective. Si le projet est un lotissement résidentiel, l'ensemble de ces coûts impose un nombre conséquent de logements à commercialiser. Il était question de 35 villas individuelles et 20 logements en un immeuble collectif dans le projet de modification N°1. Ce projet a été modifié et la société NEXITY a proposé 53 logements individuels sur petits terrains. La proposition NEXITY a été refusée par la commune sous l'effet de l'enquête publique du SCOT et de son avis défavorable. [Voir le point de vue du porteur de projet](#).

Remplacer cette ancienne ferme avicole par un lotissement dont la taille est fixée par le coût des travaux de démolition est donc le problème.

N'y a t il pas d'autres solutions? La collectivité ne peut-elle pas définir un projet bien commun. Comment faire? Voici des idées qui me paraissent intéressantes [LIEN](#). Et une centrale photovoltaïque?

NB: Les autres zones AU du PLU sont au nombre de 4: 2AU à côté de Notre Dame des Roses; 2AU le champ côté Est du centre des Muriers; 1AU puis 2AU entre le garage Renault Tranlovet et le Carrefour Market [Voir Orientations du PLU](#).

Plus:

1. [PLU de Callian historique](#)
2. [La loi Alur renforce l'encadrement de l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU](#)
3. [Zones AU à urbaniser: 1 proche des réseaux; 2 loin des réseaux.](#)
4. [Projet Touos Aussel modification N°1](#)
5. [Billets du blog sur Touos Aussel](#)
6. [Touos Aussel: l'état a aussi donné un avis négatif.](#)
7. [Touos Aussel projet NEXITY](#)
8. [Le point de vue de Mr Daniel Vajda porteur du projet Touos Aussel](#)
9. [Voir aussi la lettre du préfet Philippe Portal sur le projet Touos Aussel](#)
10. [Rapport de la commissaire enquêtrice du SCOT](#)
11. [Orientations du PLU.](#)