



Touos Aussel: le fond du problème est celui-ci selon moi.



Le propriétaire du terrain, la famille Vajda par la SARL AVI-Sud, cherche à vendre ce terrain depuis des années. Ce terrain était le foncier servant à leur exploitation avicole de 150000 poules pondeuses. En 2010, la chambre agricole du Var avait fait une étude dans laquelle ils concluaient que l'exploitation n'était pas rentable aux conditions du moment. C'était le moment où l'UE imposait des changements dans ces exploitations au nom du bien-être animal [LIEN](#). La mise aux normes devait avoir eu lieu avant 2012. AVI-Sud n'a pas voulu faire cette mise aux normes, au vu de l'étude de la chambre d'agriculture; l'exploitation s'est donc arrêtée. Depuis, le terrain est devenu la friche industrielle qu'on connaît.

Le prix d'achat de ce terrain par un porteur de projet quelqu'il soit (*), lors d'une tractation avec le vendeur, tient compte de l'état du site, des bâtiments en structure métallique qu'il contient et des travaux d'aménagement, y compris la destruction totale éventuellement. L'acheteur achète le terrain en l'état à un prix négocié et son projet intègre donc ce prix.

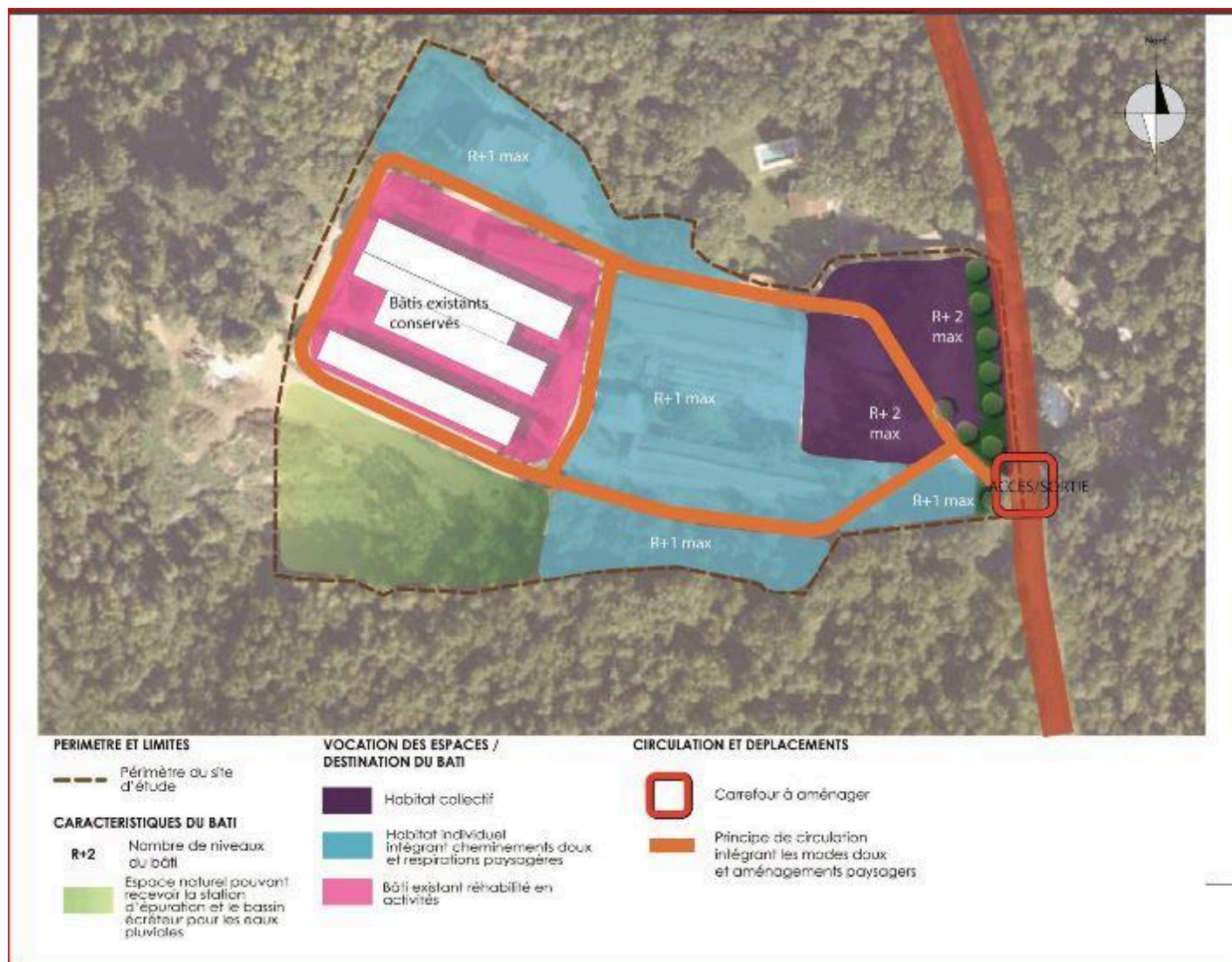
(*) je rappelle qu'il y avait eu un projet de ferme photovoltaïque, mais que la famille Vajda avait refusé.

Puisque c'est le projet NEXITY qui est l'objet de ce billet, NEXITY va aménager le terrain, faire la voirie, délimiter les lots, créer des espaces verts et offrir 53 lots à la vente en liberté de construire - et un % de logements sociaux qui affecte le prix des lots commercialisés. Chacun

prendra alors le constructeur de son choix. Ce sera donc un lotissement classique comme d'autres sur le pays de Fayence. Pour rentabiliser son opération, NEXITY doit offrir tant de lots à la vente; la loi ALUR et la commune de Callian lui permettent de délimiter autant de lots, 53 en l'occurrence. C'est la condition de rentabilité pour NEXITY.

Le projet est donc soumis à la commune de Callian; il sera évalué par elle selon son PLU et l'OAP (*) qui en est partie - et instruit par la communauté de communes. Quel sera le cahier des charges des constructions, hauteurs, façades, conception architecturale... selon le règlement du PLU et celui de l'OAP et la relation avec le SCOT. Le cas échéant, NEXITY peut modifier son projet en cas de refus..

(*) Orientation d'aménagement de programmation. [Cf cette OAP sur le site de Callian](#) dont voici le plan masse.



On observe ici les effets de la loi SRU renforcée par la loi ALUR pour la densification de l'habitat. Alors que le PLU de Callian, élaboré après l'élection municipale de 2008, avait pour objectif de limiter la hausse de la population à 1.1% par an et le nombre de permis à 500. La loi ALUR équivaut donc à l'obligation de ne pas appliquer cette politique. Cette position est dénoncée dans de multiples communes de France confrontées au même problème [LIEN](#)..