

DOCUMENTS N° 2

CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVES

Le rapport d'enquête indique que le Plan Local d'Urbanisme repose sur quatre piliers fondamentaux :

- Les obligations légales (Codes de l'Urbanisme et de l'Environnement).
- Les obligations réglementaires imposées par l'Etat (organe de contrôle).
- La volonté communale d'organiser son territoire.
- La consultation du public durant la mise en oeuvre du projet.

Les obligations légales mises en oeuvre par le Bureau d'Etude, à la demande du Maître d'Ouvrage, ont encadré toute la procédure de consultation et d'élaboration du projet.

Les pièces du dossier établies par le Bureau d'Etude ont suivi les prescriptions des Codes de l'Urbanisme et de l'Environnement, ainsi que des textes associés.

Elles font l'objet d'études de compatibilité, d'analyses environnementales, de diagnostics humains et territoriaux, de risques et de consommation d'espace, prévues par la loi (Cf.dossier d'enquête).

Les obligations réglementaires imposées et contrôlées par les services de l'Etat engendrent des observations qui sont susceptibles de remettre en cause la légalité du document.

La Préfecture émet un avis défavorable en demandant la suppression de la zone 2AU entrée de village.

La Préfecture émet également deux réserves concernant les OAP du Château et des Chaberts.

Le Commissaire Enquêteur a bien pris en compte les préconisations de la Préfecture et autres services. Il a également émis des préconisations suite aux réponses de la commune sur les avis des PPA.

Le Commissaire Enquêteur a également intégré dans ses conclusions la lettre du 11 juin 2021 de la commune en réponse au PV de synthèse.

Concernant la zone 2 AU entrée de village, vous écrivez dans votre courrier du 11 juin 2021 que la commune a entrepris un effort important de réduction de foncier disponible. Cela est souligné également par le CE dans son PV d'enquête. Dans votre courrier vous précisez que la commune a fait également un effort important pour les zones agricoles. Actuellement un projet de ZAP est en cours d'achèvement, ce qui justifie un effort indéniable pour la viticulture qui pourrait être renforcé par l'abandon de la zone 2AU au profit de l'agriculture.

La zone 2AU dans votre Projet de PLU est maintenue en zone urbanisée sous forme de réserve foncière, comme dans le précédent PLU.

Le Commissaire Enquêteur prend acte de l'argumentation précisée dans votre courrier du 11 juin 2021, qui stipule que cette zone 2 AU n'est pas identifiée comme devant accueillir de l'habitat dans l'immédiat et conserver comme précédemment en réserve foncière.

Le projet décrit pour cette zone pourrait comporter des logements ou activités dans le futur. (Ref Rapport de présentation) et se trouver en contradiction avec votre PADD

Donc de fait vous pouvez sans aucun problème rendre cette zone à l'agriculture, et ainsi éviter de dépasser le seuil de 1% de croissance démographique comme édicté dans votre PADD.

Le Commissaire Enquêteur s'est rendu à trois reprises sur l'OAP du Château et des Chaberts.

Il s'est longuement entretenu avec le responsable prévision du DDISS.

Concernant l'OAP du Château le Commissaire Enquêteur a constaté que cette zone est vraiment trop proche de la forêt.

Cette enclave dans la forêt présente un risque important pour les populations futures.

Dans cette zone qui est une enclave au sein de la forêt le risque incendie n'a pas été suffisamment pris en compte comme cela a été fait dans les autres quartiers.

Lors de l'entretien avec le responsable du service du DDISS, nous avons convenu qu'il s'agissait d'un risque supplémentaire dans ce quartier très boisé.

Vous indiquez dans votre courrier du 11 juin, que vous liez l'implantation au respect strict des dispositions réglementaires édictées par le SDDIS83 dans le cadre du règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie. Le Commissaire Enquêteur prend acte de la volonté de la commune de contraindre les constructions futures au respect strict de la réglementation et des moyens réglementaires de défense.

L'implantation future au sein de cette OAP doit être en adéquation avec la volonté de garantir la sécurité des biens et des personnes.

Concernant l'OAP des Chaberts cette zone ne semble pas présenter les mêmes risques, car déjà plus éloignée de la forêt.

Nous avons convenu avec le responsable du service prévision du DDISS que l'OAP des Chaberts entourée d'habitations ne présente pas un risque supplémentaire dans ce quartier au regard de la défense incendie.

Il en demeure cependant bien évident que l'application stricte du règlement incendie en matière de moyens de lutte et de réglementation doit être appliquée à la lettre.

Les autres prescriptions mentionnées dans les avis des PPA seront respectées par la commune.

La volonté communale d'organiser son territoire s'est traduite par un règlement et un découpage des zones, adaptés aux nouvelles orientations.

Le Commissaire Enquêteur a procédé dans son rapport à l'énumération (non exhaustive) des objectifs et thématiques du Plan d'Aménagement et de Développement Durable, pour indiquer que ce projet de révision du Plan Local d'Urbanisme répond à de nombreuses études techniques, réglementaires, détaillées, minutieuses, longues, nécessitant de nombreux échanges. Ces études, explicitées dans le rapport de présentation, constituent :

« *La carte d'identité communale* ».

Ce projet est adapté à la volonté de partager un environnement de qualité, de préserver le terroir viticole de la commune et de dynamiser le coeur du village.

Le présent projet de révision du Plan Local d'Urbanisme a également intégré lors du découpage des zones, la prise en charge du risque incendie et inondation. Ce projet est donc un support protecteur pour l'environnement et pour la protection des biens et des personnes.

Ce projet met également en valeur les couloirs de biodiversité de la commune et confirme l'identité rurale, sur un terroir viticole, riche d'un patrimoine historique tel que défini dans le PADD.

Durant l'enquête les observations du public ont fait l'objet d'une étude complète, dans laquelle le Commissaire Enquêteur a intégré l'acceptabilité sociale et environnementale du projet.

Les nombreuses observations recueillies font l'objet d'une réponse individuelle. (Cf. Etude des observations du public).

Le Commissaire Enquêteur, dans cette étude, a rappelé :

- Les contours du projet.
- Son rôle durant l'enquête.
- La manière dont il a conduit son étude.

Il est resté particulièrement attentif à ce que :

- L'intérêt général et l'utilité publique soient préservés.
- La publicité de l'enquête soit respectée.
- Les conditions matérielles mises à la disposition de l'enquête ont été satisfaisantes.

En résumé les prescriptions du Code de l'Environnement sur,

- L'affichage
 - Les parutions
 - L'information du public
- ont été strictement respectées.

Tous les moyens ont été mis en place afin que le public puisse être informé et participer à cette enquête publique dans les meilleures conditions.
Les différents contacts avec le personnel de la mairie et le Maître d'Ouvrage ont été excellents et efficaces.

En conséquence vu l'arrêté A2021-25 du 23 mars 2021 de monsieur le Maire de la commune de TARADEAU, prescrivant une enquête publique du 19 avril au 21 mai 2021 inclus, visant à recueillir l'avis du public sur le projet de révision n°1 du Plan Local d'Urbanisme communal.

Vu les réponses de la commune concernant les avis des PPA et le maintien de la zone 2AU (entrée de village) en réserve foncière et la volonté de réaliser l'OAP du Château malgré l'avis réservé de la Préfecture.

J'émets un avis favorable avec deux réserves.

1ere réserve :

**La zone 2AU entrée de village doit être rendue à l'agriculture, et conserver son intérêt agricole (AOC) comme souligné par la Préfecture
Conserver cette zone 2AU en réserve foncière est en contradiction avec le PADD à savoir la volonté de maintenir un taux de croissance démographique inférieure à 1% et le maintien des grands ensembles agricoles.**

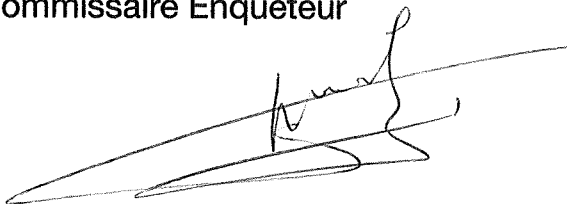
2eme réserve :

L'Etat relève une incompatibilité entre le massif forestier trop proche et la présence d'habitations dans le futur.

L'implantation des habitations futures au sein de l'OAP du Château devra se conformer de manière stricte aux exigences réglementaires édictées par les services incendie de la Préfecture.

La raison et la prudence doivent l'emporter au regard du développement urbain.

Gérard Bonadei
Commissaire Enquêteur



A Fréjus, le 18 juin 2021