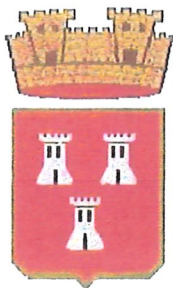


DEPARTEMENT DU VAR  
ARRONDISSEMENT  
DE DRAGUIGNAN

*MAIRIE*  
*de*  
**TARADEAU**



Monsieur BONADEI Gérard  
1190, rue du Malbousquet  
Villa Les Alizés  
83 600 FREJUS  
bonadei.gerard@orange.fr

Taradeau, le 11 juin 2021

Objet : Procès-verbal du 28/05/2021  
relatif à la révision n°1 du PLU  
Commune de Taradeau  
Réf : 11-06-2021/0631/SecGen/AD/MG

Monsieur le commissaire enquêteur,

Nous accusons bonne réception de votre procès-verbal daté du 28 mai 2021 relatif à l'enquête publique sur la révision générale de notre plan local d'urbanisme. Celui-ci retranscrit fidèlement les échanges et interrogations découlant du projet arrêté. Il appelle à plusieurs réponses de notre part.

Concernant l'enquête publique et les quatorze observations émises, vous rappelez que celles-ci sont relatives à la défense d'un intérêt privé :

- pour trois d'entre elles (n°2, 4 et 12), vous apportez des réponses directement aux interrogations des pétitionnaires.  
Nous n'avons pas de compléments à effectuer.
- pour 10 d'entre elles (n°1, 3, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 et 14), vous précisez que ces demandes ne sont pas recevables au regard du projet porté par le PLU au regard notamment du PADD.  
Nous partageons parfaitement votre analyse pour les raisons citées. Il convient néanmoins de préciser que la révision générale du PLU (dont le PADD) est élaborée sous un cadre réglementaire contraint, en particulier sur les thématiques de l'environnement (SRADDET-SRCE, SCoT...). Ce faisant, le PLU doit veiller à préserver les espaces agricoles et naturels (trame verte, bleue et jaune) de son territoire et veiller à maintenir un équilibre entre ces espaces. Les ouvertures à l'urbanisation nouvelles doivent ainsi être limitées, considérant de plus la position des services de l'Etat à ce sujet.  
Au-delà de l'aspect réglementaire, cette « philosophie » est largement partagée et assumée par notre équipe municipale à travers les politiques publiques que nous mettons en œuvre, notamment en termes agricoles avec la zone agricole protégée.
- pour une d'entre elle, le STECAL Château Rasque, la création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) est demandée, conformément aux avis de la DDTM et de la chambre d'agriculture. Nous renouvelons auprès de vous notre volonté de créer une OAP sur ce secteur afin de veiller à la bonne intégration des constructions dans l'environnement et le paysage.

Concernant les avis des Personnes Publiques Associées, nous vous avons précisé par courrier nos intentions premières de prendre en compte, sur la forme et sur le fond la quasi-totalité des remarques, avec trois sujets spécifiques relatifs à la prise en compte du risque incendie, sur la zone 2AU et l'ER n°15 et sur les questions des sensibilités écologiques. Ces sujets sont rappelés dans votre procès-verbal :

- Concernant la question du risque incendie et les OAP n°1 (château) et n°2 (chaberts) plus particulièrement, nous confirmons notre intention de mieux conditionner leur mise en œuvre à un respect strict des dispositions règlementaires édictés par le SDIS 83 dans le cadre du Règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie (RDDEFI). Ce règlement sera annexé au PLU et le règlement du PLU ainsi que les OAP pourront y faire utilement référence. Cette mesure permettra de contraindre les possibilités d'aménagement dès lors que les conditions permettant la défense incendie ne sont pas réunies.

Notre commune s'avère, par ailleurs, favorable à la réalisation d'un Plan de Prévention des Risques Incendie / feux de forêt, dont l'initiative est à la charge de la préfecture. Un tel document permettrait de s'appuyer sur des études objectives de caractérisation des aléas et des risques et ainsi que permettre à l'ensemble des acteurs de se prononcer. En effet, l'interdiction d'une urbanisation ou d'une construction au motif simple de la proximité d'un boisement ne constitue pas à ce jour une justification suffisante au titre d'un principe de précaution, en particulier devant le juge qui attend des études précises.

- Concernant la zone 2AU en entrée du village, il convient tout d'abord de rappeler que la commune a entrepris un important effort de réduction du foncier constructible sur son territoire : les zones constructibles U et AU passent de 137 ha dans le PLU de 2011 à 120 ha dans le PLU révisé, soit une réduction de plus de 17 ha (environ -12%). Cela correspond principalement aux ajustements des zones urbaines à l'existant, à la réduction de la zone AU de la vallée de La Florièye et à la suppression des zones AU de Saint-Anne et de La Pouponne.

Le maintien du foncier résiduel (en zone U et en zone AU) se justifie par la volonté de la commune de respecter une croissance démographique ne dépassant pas le seuil de 2 100 habitants et nécessitant une production de l'ordre de 150 à 160 logements. Ces besoins estimés tiennent compte à la fois de l'augmentation de la population mais également de la décohabitation des ménages.

Pour y parvenir, le PLU a déterminé les conditions (règlementaires) permettant d'assurer cette production de logements, tout en veillant à préserver l'environnement. Le foncier mobilisé dans le projet de PLU révisé permet ainsi de produire environ 155 logements.

Contrairement à l'interprétation faite par les services de l'Etat dans leur avis, la zone 2AU d'entrée de ville n'est pas identifiée dans le PLU comme devant accueillir de l'habitat. En effet, il est bien précisé page 228 du rapport de présentation (tableau ci-contre), que la production de logement prévue n'inclut pas la mobilisation foncière de cette zone.

	Surface disponible ha	Nombre de logements estimé	dont LLS
UA	0,25	26	7
UB	0,18	10	3
UCa	0,76	16	
UCb	1,18	17	
UCc	0,34	5	
UCp	3,15	21	
<b>Total zones U</b>	<b>5,86</b>	<b>95</b>	<b>10</b>
1AUa Château	1,25	15	4
1AUb Chaberts	0,72	12	3
2AU*	2,19	33	9
<b>Total zones AU</b>	<b>4,16</b>	<b>60</b>	<b>16</b>
<b>Total zones U et AU</b>	<b>10,02</b>	<b>155</b>	<b>26</b>

\* non comprise la zone 2AU de l'entrée du village

Coefficient de rétention :

30% dans les zones UA, UB, UC et 2AU

L'installation de cette nouvelle cave est aujourd'hui incertaine, mais le foncier, acquis par la commune, ne peut être abandonné. Il semble pertinent à ce titre de conserver ce foncier afin de pouvoir répondre à termes à des besoins complémentaires, comme potentiellement des équipements, ou pallier aux résultats des études faune-flore qui pourraient limiter la constructibilité dans d'autres zones AU de la commune. Cela nécessite de maintenir cet espace qui était déjà constructible dans le PLU en vigueur (classement en zone UV).

Vigilante à la qualité de son entrée de ville, le projet de PLU révisé maintient l'importante bande qui devra être végétalisée le long de la future voie de contournement. Cette voie est par ailleurs à l'étude par les services du Département.

- Concernant l'Emplacement réservé n°15, le foncier a déjà été acquis par la commune, il pourra donc être supprimé dans le cadre de l'approbation du PLU.
- Concernant la prise en compte de la biodiversité, les études faunes-flores nécessaires à la mise en œuvre des projets seront réalisées dans le respect du cadre réglementaire.

Vous évoquez en complément le STECAL Domaine de Rasque. La réponse que nous souhaitons apporter est détaillée préalablement.

Mes services et moi-même nous tenons à votre disposition pour vous apporter tout complément d'information que vous jugerez utile.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le commissaire enquêteur, l'expression de mes salutations distinguées.

Le Maire,  
Albert DAVID

