

DEPARTEMENT DU VAR

**RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE A  
LA MODIFICATION NUMERO 3 DU REGLEMENT  
ET DU PLAN D'AMENAGEMENT DE ZONE DE LA  
ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ  
DITE « DES COLLETES »**

Demande présentée par la Commune de DRAGUIGNAN

Le Commissaire-Enquêteur,  
Mireille GAIERO

## **SOMMAIRE**

### **RAPPORT D'ENQUETE**

#### **I – OBJET ET CADRE JURIDIQUE DE L'ENQUETE**

A – Objet de l'enquête

B – Cadre juridique

#### **II – ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE**

A – Organisation et préparation de l'enquête

B – Déroulement de l'enquête

- a) Dossier et registre d'enquête
- b) Permanences
- c) Publicité et information du public
- d) Clôture de l'enquête

#### **III – SYNTHESE DU PROJET**

A – Composition du dossier d'enquête

B – Présentation de la commune

C – Présentation du projet

#### **IV – AVIS DES SERVICES DE L'ETAT, DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES ET OBSERVATIONS DU PUBLIC**

A – Avis des services de l'Etat et des Personnes Publiques Associées

B – Inventaire des observations et demandes du public

- a) Observations consignées dans le registre
- b) Observations reçues par courrier et par courriel

#### **V – OBSERVATIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

A – Observations sur le dossier

B – Observations sur la modification du plan d'aménagement de zone

C – Observations sur le règlement

VI – REPONSES DE LA COMMUNE ET COMMENTAIRES DU COMMISSAIRE  
ENQUETEUR

A – Réponses de la commune

B – Commentaires du commissaire enquêteur

LISTE DES PIECES ANNEXEES AU DOSSIER

## **RAPPORT D'ENQUETE**

### **I – OBJET ET CADRE JURIDIQUE DE L'ENQUETE**

#### **A – OBJET DE L'ENQUETE**

Le projet de modification numéro 3 du règlement et du plan d'aménagement de zone de la Zone d'Aménagement Concerté dite « des Collettes » de la Commune de Draguignan, tel qu'il est soumis à l'enquête publique, vise :

- à changer une partie de la zone ZB et une partie de la zone ZE en créant un secteur ZDa à destination de logements (modification du PAZ),
- à édicter des dispositions spécifiques au secteur ZDa (modification du règlement).

Ce nouveau secteur de collectifs, (ZDa) est créé de part et d'autre de l'avenue Théodore Aubanel sur deux terrains différents, l'un jouxtant le Centre des Impôts, l'autre près de la crèche « La Pitcholine ».

#### **B – CADRE JURIDIQUE**

Le cadre réglementaire de cette enquête est constitué par les Codes de l'Urbanisme et de l'Environnement :

- articles L.123-10 et R.123-19 du Code de l'Urbanisme relatifs à l'enquête publique des documents d'urbanisme,
- articles L.123-1 à L.123-19 du Code de l'environnement relatifs à l'enquête publique des opérations susceptibles d'affecter l'environnement, modifiés notamment par la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement,
- articles R.123-1 à R.123.-37 du Code de l'Environnement relatifs à l'enquête publique des opérations susceptibles d'affecter l'environnement, modifiés notamment par le décret n° 2011-2018 du 29 décembre 2011 portant réforme de l'enquête publique relative aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement.

A l'issue de l'enquête publique, le projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui sont joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire-enquêteur, est approuvé par délibération du Conseil Municipal.

### **II – ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE**

#### **A – ORGANISATION ET PREPARATION DE L'ENQUETE**

Par arrêté municipal en date du 28 avril 2015 (annexe 1), le Maire de la Commune de DRAGUIGNAN a décidé le lancement d'une procédure de modification du plan d'aménagement et du règlement de la Zone d'Aménagement Concerté des Collettes afin de créer un sous-secteur (ZDa) permettant la construction de logements collectifs dont une partie sera affectée au logement social.

La Sous-Préfecture de Draguignan a accusé réception de cet arrêté municipal en date du 29 avril 2015.

Par ordonnance en date du 28 mai 2015 (annexe 2), le Président du Tribunal Administratif

de TOULON me désigne en qualité de commissaire enquêteur titulaire pour mener l'enquête publique correspondante. Monsieur Jean François CANIONI est désigné en qualité de commissaire enquêteur suppléant.

Par arrêté municipal du 3 juin 2015 (annexe 3), le Maire de DRAGUIGNAN, Monsieur Richard STRAMBIO, prescrit l'ouverture de l'enquête publique concernant le projet de modification numéro 3 du règlement et du plan d'aménagement de zone de la Zone d'Aménagement Concerté dite des « Collettes. »

D'une durée de 31 jours, celle-ci se déroule du lundi 1<sup>er</sup> juillet 2015 au 31 juillet 2015 inclus.

Afin de recevoir les observations du public, plusieurs permanences du commissaire enquêteur sont prévues au service urbanisme situé au centre Joseph Collomp les :

- mercredi 1<sup>er</sup> juillet 2015 – 8 heures à 12 heures,
- vendredi 10 juillet 2015 – 8 heures à 12 heures et de 13 heures 30 à 16 heures,
- lundi 20 juillet 2015 – 8 heures à 12 heures,
- vendredi 31 juillet 2015 – de 8 heures à 12 heures et de 13 heures 30 à 16 heures.

En date du 2 juin 2015, j'ai réceptionné, par courriel, le dossier de l'enquête constitué de :

- la notice explicative,
- la note de présentation,
- la note concernant les textes qui régissent l'enquête publique et indication de la façon dont cette enquête s'insère dans la procédure de modification du PLU,
- le règlement de la ZAC – zone ZD,
- le plan d'aménagement de zone de la ZAC des Collettes modifié.

Le 12 juin 2015, je me suis rendue en Mairie de DRAGUIGNAN où j'ai rencontré :

- Monsieur Nicolas DEMULE, responsable du service Urbanisme,
- Madame Sylvie AUTIERO, chargée de mission PLU/AVAP.

Lors de cette rencontre, j'ai échangé sur le dossier.

Madame Sylvie AUTIERO m'a conduite sur les terrains, objet de l'enquête et j'ai vérifié l'affichage en Mairie principale, au service urbanisme situé au Centre Joseph Collomp (sur le panneau d'affichage et à l'entrée du service) ainsi que sur site.

## B – DEROULEMENT DE L'ENQUETE

### a) Dossier et registre d'enquête

Conformément à l'arrêté municipal du 3 juin 2015, le registre d'enquête à feuillets non mobiles, côté et paraphé par mes soins, a été mis à la disposition du public au service urbanisme – centre Joseph Collomp à DRAGUIGNAN pendant toute la durée de l'enquête, aux jours et heures d'ouverture dudit service, à savoir :

- les lundi – mardi et mercredi de 8 heures à 12 heures,
- le vendredi de 8 heures à 12 heures et de 13 heures 30 à 17 heures 30,

du mercredi 1<sup>er</sup> juillet 2015 au 31 juillet 2015 inclus.

Ce dossier était constitué :

1/ Dossier administratif contenant :

- une note de présentation,
- une note concernant les textes qui régissent l'enquête publique et indication de la façon dont cette enquête s'insère dans la procédure de modification du PLU,
- les courriers adressés avec avis de réception aux personnes publiques associées (annexes 15 à 22) avec les réponses :
  - en date du 1<sup>er</sup> juin 2015 de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat (annexe 23),
  - en date du 1<sup>er</sup> juin 2015 de la Chambre d'Agriculture (annexe 24),
  - en date du 23 juin 2015 du Conseil Départemental (annexe 25),
- l'arrêté prescrivant la modification de la ZAC des Collettes (annexe 1), la désignation du commissaire enquêteur (annexe 2), l'arrêté municipal d'enquête publique (annexe 3), l'avis d'enquête publique (annexe 4),
  - les mesures de publicité :
    - Var Matin du 11 juin 2015 (annexe 5),
    - La Marseillaise du 11 juin 2015 (annexe 6),
    - Var Matin du 8 juillet 2015 (annexe 12),
    - La Marseillaise du 8 juillet 2015 (annexe 13),
    - Le certificat d'affichage du 11 juin 2015 (annexe 7),
    - Le rapport de la Police Municipale du 11 juin 2015 (annexe 8),
    - Deux photos (annexe 9),
    - La parution sur le site Internet de l'avis d'enquête publique du 11 juin 2015 (annexe 10),
    - La mise à disposition des pièces du dossier sur le site Internet de la ville en date du 1<sup>er</sup> juillet 2015 (annexe 11).

2/ Dossier technique contenant :

- Une notice explicative,
- Le règlement de la Zone d'Aménagement Concerté – zone ZD,
- Le plan modifié de la Zone d'Aménagement Concerté des Collettes.

3/ Un registre d'enquête.

b) Permanences :

Pendant la durée de l'enquête, j'ai tenu mes permanences au service urbanisme (centre Joseph Collomp). Un bureau a été mis à ma disposition. Le service Urbanisme est situé au deuxième étage du bâtiment et accessible à tout public par un ascenseur.

Les permanences ont eu lieu les :

- mercredi 1<sup>er</sup> juillet 2015 – 8 heures à 12 heures,
- vendredi 10 juillet 2015 – 8 heures à 12 heures et de 13 heures 30 à 16 heures,
- lundi 20 juillet 2015 – 8 heures à 12 heures,
- vendredi 31 juillet 2015 – de 8 heures à 12 heures et de 13 heures 30 à 16 heures.

c) Publicité et information du public :

La publication officielle de l'enquête par voie de presse, a été réalisée dans deux journaux, à la rubrique « Annonces Légales » :

- VAR MATIN le 11 juin 2015 (annexe 5),
- LA MARSEILLAISE le 11 juin 2015 (annexe 6).

L'avis a été renouvelé dans :

- VAR MATIN le 8 juillet 2015 (annexe 12),
- LA MARSEILLAISE le 8 juillet 2015 (annexe 13).

En ce qui concerne l'affichage, celui-ci a été effectué dès le 11 juin 2015 en Mairie principale de Draguignan, au Centre Joseph Collomp, au service urbanisme, sur le site Internet de la ville et sur des panneaux d'affichage :

- installés et scellés au sol face au numéro 103 du boulevard Aubanel,
- fixé sur le grillage du Centre des Impôts face au numéro 150 du même boulevard (annexes 8 et 9).

Ces affiches étaient visibles depuis la voie publique.

Pour rappel, le dossier d'enquête était également consultable sur le site Internet de la Mairie.

La publicité de l'enquête a été parfaitement réalisée et il ne peut être reproché à la Commune une information insuffisante.

A chacune de mes permanences, j'ai vérifié que l'affichage sur les terrains étaient toujours en place.

d) Clôture de l'enquête :

L'enquête a été close le 31 juillet 2015 à 17 heures 30.

### III – SYNTHESE DU PROJET

#### A – COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUETE

Le dossier d'enquête publique est composé, comme précédemment signalé :

1/ Dossier administratif contenant :

- une note de présentation,
- une note concernant les textes qui régissent l'enquête publique et indication de la façon dont cette enquête s'insère dans la procédure de modification du PLU,
- les courriers adressés avec avis de réception aux personnes publiques associées (annexes 15 à 22) avec les réponses :
  - en date du 1<sup>er</sup> juin 2015 de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat (annexe 23),
  - en date du 1<sup>er</sup> juin 2015 de la Chambre d'Agriculture (annexe 24),
  - en date du 23 juin 2015 du Conseil Départemental (annexe 25),

- l'arrêté prescrivant la modification de la ZAC des Collettes (annexe 1), la désignation du commissaire enquêteur (annexe 2), l'arrêté municipal d'enquête publique (annexe 3), l'avis d'enquête publique (annexe 4),

- les mesures de publicité :

- Var Matin du 11 juin 2015 (annexe 5),
- La Marseillaise du 11 juin 2015 (annexe 6),
- Var Matin du 8 juillet 2015 (annexe 12),
- La Marseillaise du 8 juillet 2015 (annexe 13),
- Le certificat d'affichage du 11 juin 2015 (annexe 7),
- Le rapport de la Police Municipale du 11 juin 2015 (annexe 8),
- Deux photos (annexe 9),
- La parution sur le site Internet de l'avis d'enquête publique du 11 juin 2015 (annexe 10),
- La mise à disposition des pièces du dossier sur le site Internet de la ville en date du 1<sup>er</sup> juillet 2015 (annexe 11).

2/ Dossier technique contenant :

- Une notice explicative,
- Le règlement de la Zone d'Aménagement Concerté – zone ZD,
- Le plan modifié de la Zone d'Aménagement Concerté des Collettes.

J'ai également demandé que soit joint au dossier le règlement des zones ZB et ZE actuellement en vigueur sur les terrains objet de l'enquête (annexes 26 et 27).

## B – PRESENTATION DE LA COMMUNE

La commune de DRAGUIGNAN s'étend sur 5375 hectares et est située dans le centre Est du département du Var.

Son accessibilité, depuis l'échangeur autoroutier du Muy (A8), se fait par la route départementale 1555, qui traverse la ville et se prolonge au nord. La gare SNCF Les Arcs-Draguignan constitue un autre axe majeur de desserte du territoire communal.

Implantée dans une plaine agricole, la commune est limitée au nord par le massif du Malmont, à l'ouest par les reliefs du Seyran, au sud par le plateau des Selves et à l'est par le bois de la Vaugine.

La partie urbanisée de la commune s'étend sur environ 800 hectares au centre du territoire communal, soit un peu moins de 15 % de la superficie communale. La zone urbaine est concentrée essentiellement autour du centre ancien, autour duquel se sont développés des quartiers d'habitat collectif, dont la ZAC des Collettes, et de nombreuses administrations. Au-delà, l'habitat individuel prédomine. Les zones d'activités sont majoritairement localisées en bordure de la Nartuby et de part et d'autre de la RD 1555, au sud de la partie urbanisée centrale du territoire.

La commune de Draguignan occupe une fonction importante : administrative (sous-préfecture) et de services. Elle accueille la plus grande garnison de l'Armée de Terre dont le contingent a été renforcé avec l'arrivée en 2010 de l'Ecole d'Application de l'Infanterie de Montpellier.

Le parc de logements sociaux représente environ 18 % du parc des résidences principales, cependant la commune entend atteindre l'objectif fixé par la loi Solidarité et Renouvellement



Urbains (SRU) notamment dans la révision du document d'urbanisme qu'elle a engagé parallèlement à la présente modification.

## C – PRESENTATION DU PROJET

Les inondations du 15 juin 2010 ont partiellement ralenti la dynamique de construction sur la commune et réduit les possibilités en foncier non bâti. La commune devrait accueillir dans les prochaines années de nouvelles familles de militaires.

Afin de répondre aux besoins de la population présente et à venir, le potentiel constructible doit être optimisé dans les zones déjà urbanisées et hors risque inondation.

La ZAC des Collettes présente des caractéristiques favorisant l'émergence de projets de constructions nouveaux :

- Proximité avec le centre-ville et le site militaire du quartier Bonaparte,
- Bonne desserte en transports en commun,
- Tissu résidentiel mutable,
- Impact relativement modéré du PPRI.

Deux sites sont identifiés sur lesquels pourraient voir le jour à très court terme des projets de construction de logements sous la forme de petits immeubles collectifs.

L'un des terrains non bâti est actuellement destiné à de l'habitat individuel (zone ZB) et devrait accueillir une opération à destination de logement à caractère social pour les familles du Ministère de la Défense.

L'autre projet se situe au sud de l'avenue Théodore Aubanel, et est constitué d'une part d'un terrain communal et d'autre part d'une propriété privée sur laquelle est implantée une construction. Ces terrains sont en zone ZE dans la zone d'aménagement concerté des Collettes.

La création d'un secteur spécifique (ZDa) est demandée afin de disposer d'un règlement adapté aux programmes de logements projetés et d'assurer une transition architecturale entre les zones d'habitat collectif de grande hauteur à l'ouest et les secteurs d'habitat individuel à l'est du secteur d'étude.

## IV – AVIS DES SERVICES DE L'ETAT, DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES ET OBSERVATIONS DU PUBLIC :

### A – AVIS DES SERVICES DE L'ETAT ET DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

Ce projet de modification du règlement et du plan d'aménagement de zone de la ZAC dite des Collettes a été transmis, par lettre recommandée avec accusé de réception, pour avis le 26 mai 2015 :

- à la Préfecture du Var à Toulon (annexe 15),
- à la Sous-Préfecture du Var à Draguignan (annexe 16),
- au Conseil Régional à Marseille (annexe 17),
- au Conseil Départemental à Toulon (annexe 18),
- à la Chambre des Métiers à Toulon (annexe 19),
- à la Chambre d'Agriculture à Draguignan (annexe 20),
- à la Chambre de Commerce et d'Industrie à Toulon (annexe 21),
- à la Communauté d'Agglomération Dracénoise (annexe 22).

Les réponses sont les suivantes :

- le 1<sup>er</sup> juin 2015, la Chambre des Métiers et de l'Artisanat donne un avis favorable au projet (annexe 23),
- le 1<sup>er</sup> juin 2015, la Chambre d'Agriculture du Var n'émet pas d'observation (annexe 24),
- le 23 juin 2015, le Conseil Départemental n'émet pas de remarques sur le projet (annexe 25).

## B – INVENTAIRE DES OBSERVATIONS ET DEMANDES DU PUBLIC :

### a) Observations consignées dans le registre :

Mesdames FABRE et MEIFFRET sont venues me voir pendant mes permanences du 10 juillet et du 20 juillet 2015 et m'ont remis trois courriers que j'ai joint au registre d'enquête.

1 – Intervention de Madame MEIFFRET et de Monsieur et Madame FABRE du 15 juillet 2015. Ces personnes ont recueilli la signature de plusieurs habitants des Immeubles « LOU PASTRE », « Villas les Marquises », « HLM Sainte Barbe », voisins immédiats des projets, objet de la modification.

Sur les deux courriers identiques mais avec des signatures différentes, j'ai pu compter en tout 41 signatures.

Ces personnes font connaître leur mécontentement sur les projets de construction de collectifs qui « oppriment » leurs maisons individuelles.

Ils protestent également sur la circulation routière du boulevard Aubanel qui dessert le Centre des Impôts et l'Ecole Primaire Jacques Brel.

Ils évoquent le terrain communal de Sainte Barbe non urbanisé depuis 20 ans et qui pourrait être urbanisé en lieu et place des terrains des Collettes.

2 – Intervention de Madame MEIFFRET qui s'émeut que sa maison puisse faire l'objet d'une déclaration d'utilité publique et d'une expropriation. Elle souhaite que l'urbanisation se fasse également dans d'autres quartiers que celui des Collettes et me demande des précisions sur les projets, objet de la modification.

3 – Intervention de Monsieur et Madame FABRE qui s'inquiètent de la hauteur du projet de construction (12 mètres) sur un terrain adjacent à leur propriété, ce qui va entraîner une perte de la valeur de leur maison ainsi que des nuisances.

Ils demandent de revoir les conditions de hauteur ainsi que les distances par rapport aux limites séparatives.

4 – Intervention de la commune : qui sollicite la rectification d'une erreur matérielle dans le paragraphe relatif aux clôtures de la zone ZDa en ZD.

b) Observations reçues par courrier ou par courriel : aucune.

## V – OBSERVATIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

### A – OBSERVATIONS SUR LE DOSSIER

a/ A l'analyse du dossier d'enquête mis à ma disposition, je constate que l'objet de la modification, à savoir le changement de zones ZB et ZE en ZD puis création d'un sous-secteur ZDa, sont partiellement exposés. En effet, dans tout le dossier de modification, on ne parle de ces changements de zones que dans la page 12 de la notice explicative. Tout le reste du dossier ne prend en compte que la création d'un secteur ZDa avec les modifications réglementaires entre la zone ZD et le sous-secteur ZDa.

Il aurait été essentiel de développer ces changements qui sont importants notamment la modification de la zone ZB en zone ZD, soit d'habitat individuel en habitat collectif.

Afin de pouvoir analyser les modifications de règlement, j'ai demandé à la commune de joindre au dossier d'enquête les règlements respectifs des zones ZB et ZE (annexes 26 et 27).

b/ Dans le dossier technique, la notice explicative précise les différences de règlement entre zone ZD et secteur ZDa, il aurait été nécessaire de prévoir un tableau précisant les modifications d'une part entre la zone ZB actuellement applicable, la zone ZD et le sous-secteur ZDa (objet de la modification), d'autre part les modifications entre la zone ZE, la zone ZD et le sous-secteur ZDa.

Exemples de tableaux qui auraient dû être réalisés afin de porter à la connaissance du public les modifications substantielles du règlement :

#### Modifications entre Zones ZB – ZD et ZDa

Articles	Zone ZB	Zone ZD	Sous-secteur ZDa
Distance par rapport aux voies Article 6	4 m	Hauteur non supérieure à la largeur de la voie	5 m par rapport aux voies 4 m par rapport à la traverse Marcel Pagnol
Distance par rapport aux limites séparatives Article 7	4 m	5 m (si vue directe) 4 m (sans vue directe)	4 m Distances différentes pour : Edicules techniques Containers Boîtes aux lettres
Emprise au sol Article 9	30 %	Sans objet	50 %
Hauteur des constructions Article 10	7 m	12 m	R + 2 (voire R + 3) 9 m ou 12 m

Modifications entre Zones ZE – ZD et ZDa

Articles	Zone ZE	Zone ZD	Sous-secteur ZDa
Distance par rapport aux voies Article 6	5 m (sauf voies piétonnes). Non applicables aux locaux poubelle pour hauteur inférieure à 3m50	Hauteur non supérieure à la largeur de la voie	5 m par rapport aux voies 4 m par rapport à la traverse Marcel Pagnol
Distance par rapport aux limites séparatives Article 7	L = H 2 Mini 5 m	5 m (si vue directe) 4 m (sans vue directe)	4 m Distances différentes pour : Edicules techniques Containers Boîtes aux lettres
Emprise au sol Article 9	50 %	Sans objet	50 %
Hauteur des constructions Article 10	15 m	12 m	R + 2 (voire R + 3) 9 m ou 12 m

B – OBSERVATIONS SUR LA MODIFICATION DU PLAN D'AMENAGEMENT DE ZONE

La Commune souhaite que l'habitat individuel des années 70, présent sur la ZAC des Collettes, mute au bénéfice d'habitat collectif, conforme aux dispositions de la loi ALUR et du souhait du Gouvernement de voir « construire la ville sur la ville » au détriment de la création de lotissements de maisons individuelles, trop consommateurs de foncier.

La première modification concerne le changement de la zone ZB au profit de la zone ZD, puis du sous secteur ZDa, et est applicable la parcelle cadastrée section AH numéro 274, ainsi qu'au parking public en bordure de l'avenue Aubanel (AH 291).

La deuxième modification concerne le changement de la zone ZE au profit de la zone ZD, puis du sous-secteur ZDa, sur plusieurs parcelles dont un terrain communal cadastré section AH numéro 445 et une propriété privée sur laquelle est implantée une construction et cadastrée section AH numéro 413.

Si cette dernière n'appelle pas de remarques de ma part, je n'en dirais pas autant de la première.

En effet, cette zone ZB, insérée entre le Centre des Impôts et des immeubles collectifs dits du « Baouchet » concerne environ 13 parcelles. Il aurait été judicieux que cette enquête publique porte sur toute cette zone, même si pour l'instant, il n'existe qu'un projet portant sur la parcelle AH 274. Entre ces deux zones de collectifs, il restera une bande de terrain réservée à l'habitat individuel. Il aurait été souhaitable que cette modification soit pensée à l'échelle d'un ensemble et non d'un seul projet.

La commune étant en train d'élaborer son plan local d'urbanisme, j'ai sollicité cette dernière, dans le cadre du procès-verbal de synthèse pour connaître le devenir de ces terrains dans le futur document d'urbanisme.

## C – OBSERVATIONS SUR LE REGLEMENT

### a/ Hauteur de la zone ZDa (article 10)

La première modification concerne deux parcelles (dont l'une appartient à la commune) actuellement en zone ZB au PAZ de la ZAC des Collettes avec notamment des constructions dont la hauteur maximum est de 7 mètres. La nouvelle réglementation du secteur ZDa porte celle-ci, dans son article 10, à « 9 mètres par rapport à l'éégout du toit et le niveau moyen du sol définitif au pied de la dite façade, pouvant être dépassée par la création d'un niveau en attique de 3 mètres de hauteur totale à l'éégout du toit ou l'acrotère » soit une hauteur pouvant atteindre 12 mètres.

Ce nouveau règlement va avoir une incidence non négligeable sur les maisons voisines.

La deuxième modification, à l'inverse, baisse la hauteur prévue en zone ZE de 15 à 12 mètres, ce qui correspond à une densification logique pour intégrer ce projet dans l'urbanisation actuelle.

### b/ Implantation par rapport aux limites séparatives (article 7)

A la lecture de la zone ZD, actuellement applicable dans la ZAC des Collettes, il est mentionné que :

- « la distance comprise entre le bâtiment et la limite séparative devra être égale à la moitié de la hauteur du bâtiment avec un minimum de 5 mètres dans le cas de vue directe,
- « dans le cas de pignons, sans vue directe, l'espace à conserver peut être ramené au tiers de la hauteur avec un minimum de 4 mètres..... » .

Or, dans le règlement du secteur ZDa, cette notion de « vues directes » disparaît et l'implantation de la construction est réalisée de telle façon que la distance (L) mesurée horizontalement de tout point de la dite construction au point le plus proche de la limite concernée ne soit inférieure à 4 mètres ».

Il est préjudiciable pour les propriétaires voisins de la première modification (parcelle cadastrée section AH numéro 274) que cette différence de distance entre « vues directes » et « sans vues directes » soit supprimée, ce qui laisse sous-entendre que la nouvelle construction aura des vues directes sur leurs maisons. La distance d'implantation est donc fixée au mieux à 4 mètres des limites séparatives.

De plus, des distances différentes, sans aucune précision sur celles-ci, peuvent être imposées pour les édifices techniques ou emplacements destinés à la collecte des déchets et les dispositifs intégrant les boîtes aux lettres. Ce manque de précision au niveau des distances entre limites séparatives peut conduire le promoteur à implanter ces ouvrages en limite de propriété du voisinage.

Dans le cadre de l'instruction du permis de construire, j'en appelle à la vigilance du service urbanisme afin que l'implantation de ces locaux ne se fasse pas au détriment du voisinage, notamment au niveau du terrain cadastré section AH numéro 274, objet de la première modification.

Lors de l'enquête, j'ai demandé à consulter le projet prévu sur la parcelle AH 274. Il m'a été répondu par la négative, celui-ci n'étant pour l'instant qu'une esquisse.

## **VI – REPONSES DE LA COMMUNE ET COMMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

### **A – REPONSES DE LA COMMUNE**

Le 5 août 2015, j'ai remis à Madame Sylvie FRANCIN, adjointe à l'urbanisme de la ville DRAGUIGNAN un procès-verbal de synthèse sur les observations enregistrées pendant l'enquête publique et sur mes observations vis-à-vis du dossier. (annexe 28)

Par courrier en date du 6 août 2015, la commune de Draguignan me transmet le mémoire en réponse (annexe 29). J'ai repris, dans ce rapport, le texte intégral du mémoire.

« 1 - Réponse à l'intervention numéro 1 de Mesdames MEIFFRET et FABRE :

La ZAC des Collettes présente des caractéristiques favorisant l'émergence de projets de constructions nouveaux :

- a/ proximité avec le centre-ville et le site militaire du quartier Bonaparte,
- b/ bonne desserte en transports en commun, présence d'équipements et de service,
- c/ tissu résidentiel encore mutable et foncier résiduel encore libre,
- d/ impact relativement modéré du PPRI.

Cette modification met en place des règles favorables au renouvellement urbain permettant de répondre non seulement aux besoins en logements de la commune mais aussi de satisfaire les nouveaux objectifs en matière de logement et d'urbanisation introduits par la loi ALUR : atteindre un taux de 25% de logements sociaux et densifier raisonnablement les secteurs équipés et proches des services et équipements urbains.

L'habitat individuel de type pavillonnaire de la ZAC des Collettes se présente sous la forme de poches enkystées au sein d'un environnement urbain composé d'équipements publics, de services urbains et de collectifs. De par les caractéristiques urbaines et fonctionnelles du quartier et le nouveau cadre réglementaire mis en place par la loi ALUR (densification modérée et adaptée des espaces déjà urbanisés), ces poches d'habitat en individuel sont amenées à évoluer vers de l'habitat collectif.

Néanmoins, la commune soucieuse de la qualité de l'environnement urbain des constructions existantes et futures a édicté des règles permettant de conserver des espaces de respirations entre les constructions et une ambiance végétalisée afin d'éviter le sentiment « d'oppression » des habitants déjà présents. Ainsi, le règlement du secteur ZDa (petits collectifs) créé par la modification impose :

- a/ un recul minimum de 4 m par rapport aux limites séparatives en tout point de la construction (y compris les balcons). Ce recul est suffisant pour préserver l'ensoleillement des constructions voisines (maisons) et leurs intimités,
- b/ un pourcentage d'espaces verts plantés en pleine terre équivalent à 20 % de la parcelle,
- c/ des clôtures devant être constituées de haies vives permettant d'assurer une interface végétalisée avec les propriétés voisines et d'éviter la sensation d'enfermement qu'aurait procuré l'autorisation de mur plein,
- d/ une hauteur maximale de 9 m avec un dernier niveau en attique. Une hauteur volontairement inférieure aux constructions collectives avoisinantes et l'autorisation d'un dernier niveau en retrait permet une meilleure intégration dans le quartier (tissu pavillonnaire et collectif) en produisant un volume moins massif. En effet, les constructions en collectif situées à proximité de

l'habitat résidentiel pavillonnaire atteignent des hauteurs entre 12 et 15 m.

Les parcelles AH 274 et AH 291 (bordées par les maisons à l'Ouest et par le centre des impôts à l'Est) font l'objet d'un projet qui accueillera une opération de logements à caractère social majoritairement destinés aux familles de la Défense. Ce futur projet répond aux besoins des familles de militaires venant s'installer à Draguignan en proposant une trentaine de logement pouvant accueillir des familles nombreuses et une dizaine de logements (contingent préfectoral) répondant aux besoins des petits ménages (notamment ménages décohabitants).

Les discussions en cours avec la commune sur la définition du parti architectural ont permis de poser les grands principes d'agencement de la future construction :

- a/ le bâtiment épousera la topographie, plus bas dans la partie « aval » du terrain et plus haut dans la partie « amont » du terrain,
- b/ le retrait du dernier niveau concernera la façade Ouest tournée vers les pavillons et la façade de plus grande hauteur sera à l'Est en confront avec le centre des impôts,
- c/ L'interface avec les pavillons sera entièrement végétalisée avec la conservation des arbres existants et la plantation de nouveaux.

La commune s'engagera dans la même démarche qualitative pour les projets qui lui seront soumis concernant les terrains situés en contiguïté de la crèche de la Picholine.

Sur la circulation routière du Boulevard Théodore Aubanel, les difficultés constatées correspondent essentiellement aux déplacements liés aux équipements publics scolaires et de petites enfance et non pas à un calibrage inadapté de la voie. Ces difficultés ponctuelles sont communes à l'ensemble des quartiers accueillant des équipements publics. Elles ne devraient pas être accentuées par les futurs logements du secteur ZDa. La proximité des équipements et la présence de cheminements en mode doux permettent de privilégier la marche à pied à la voiture.

Sur le secteur de Sainte Barbe, il s'agit d'un secteur non urbanisé dont l'aménagement est de maîtrise intercommunale et qui se fera en collaboration avec la commune de Draguignan. Les réflexions actuelles n'y envisagent pas l'implantation de logement.

#### 2 – Réponse à l'intervention numéro 2 de Madame MEIFFRET :

Cette modification pose simplement les conditions réglementaires du renouvellement urbain. A aucun moment, il n'a été envisagé de procéder à une DUP ou des expropriations.

Sur les précisions sur les projets et une urbanisation à renforcer hors du quartier des Collettes, cf. réponse n°1 de la commune.

#### 3 – Réponse à l'intervention numéro 3 de Monsieur et Madame FABRE :

Cf. réponse n°1.

Sur les nuisances :

L'accès au terrain du projet porté par le Ministère de la Défense se fera par une servitude de passage sur le parking public. L'entrée se fera donc côté Est en interface du centre des impôts. Le ramassage des ordures ménagères, le positionnement des boîtes aux lettres, le stationnement, conditionnés par cet accès, se feront à l'opposé des pavillons. Sur les covisibilités cf. réponse n°5-c.

La commune a par ailleurs reçu Mmes Meiffret et Fabre le 5 août 2015 afin de leur apporter de vive voix les explications demandées et de les rassurer sur le fait qu'en aucun il ne s'agit d'expropriation ou de DUP.

#### 4 – Réponse à l'intervention numéro 4 de la commune :

La Commune corrigera l'erreur matérielle dans le paragraphe relatif aux clôtures.

#### 5 – Réponses aux observations du commissaire enquêteur :

a/ Les indications sur les changements de zonage étaient accompagnées d'un extrait du PAZ en vigueur et d'un extrait du PAZ avec les modifications envisagées permettant de visualiser les changements apportés au plan de zonage.

b/ Le renouvellement urbain du quartier des Collettes fait partie des réflexions engagées dans le PLU qui devrait être approuvé au plus tard le 26 mars 2017. Le futur PLU posera les conditions de ce renouvellement en supprimant notamment la spécificité des secteurs d'habitat individuel de la ZAC des Collettes et en harmonisant la réglementation de secteurs d'habitat collectif. Cela permettra une densification modérée de ce quartier répondant ainsi aux objectifs de la loi ALUR.

Le reclassement global des secteurs à destination d'habitat individuel en un zonage permettant la construction d'habitat collectif se fera au cours de la réflexion urbaine menée dans le PLU.

c/ Comme explicité dans la réponse n°1, les règles du secteur ZDa permettent à la fois de conserver une distance confortable entre les constructions et une ambiance végétalisée tout en répondant aux objectifs de densification maîtrisée de la loi ALUR.

Au vu de la configuration des parcelles (orientation N-S) et du respect d'une conception bioclimatique des constructions portées par la RT 2012/2015 où il faut favoriser l'éclairage naturel des pièces principales et éviter une surchauffe des chambres, le futur bâtiment comportera certainement les plus grandes ouvertures en façades Ouest soit vers les pavillons.

Néanmoins, la future construction sera implantée à l'arrière du parking public bordant le Bd Théodore Aubanel et suivra la topographie du terrain (cf. réponse n°1) aussi seules deux maisons seront concernées par des vues directes (l'une en totalité, l'autre partiellement). Pour les maisons implantées le long du Bd Théodore Aubanel, il s'agira de vues obliques. »

#### B/ COMMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

J'ai reçu lors de mes permanences Mesdames FABRE et MEIFFRET qui s'inquiètent de la construction d'immeubles collectifs à proximité de leurs habitations. Comme j'ai pu le leur expliquer les nouvelles lois gouvernementales prévoient une urbanisation sous la forme d'immeubles collectifs en lieu et place des maisons individuelles. La ZAC des Collettes s'inscrit dans ce mouvement avec la disparition progressive des constructions individuelles, notamment du fait de la rareté du foncier urbanisable sur la commune. Le Plan de Prévention des Risques Inondation approuvé, suite aux crues de juin 2010, a gelé une partie des zones constructibles.

Concernant le terrain de SAINTE BARBE, après une conversation avec Monsieur Nicolas DEMULE responsable du service de l'urbanisme, confirmée par le mémoire en réponse reçu de la commune, j'ai appris que celui-ci appartient à la Communauté d'agglomération de la Dracénie et qu'un programme de développement économique est en train d'être élaboré.

Pour répondre plus précisément à Madame MEIFFRET, il n'est pas question dans la procédure menée de déclaration d'utilité publique ou d'expropriation. Cela est confirmé par la commune dans son mémoire en réponse.

Lors des visites de Madame MEIFFRET, j'ai répondu à ses interrogations sur les caractéristiques des bâtiments, à savoir hauteur, emprise, distance avec les limites séparatives, etc...



J'ai sollicité dans mon procès verbal de synthèse le maire de Draguignan pour des précisions concernant le devenir des constructions individuelles actuelles, encadrées entre le futur projet du Ministère de la Défense et l'immeuble collectif « Le Baouchet ».

Dans son mémoire en réponse, la Commune précise que le renouvellement urbain du quartier des Collettes fait partie des réflexions engagées dans le futur plan local d'urbanisme qui devrait être approuvé au plus tard le 26 mars 2017. Ce futur document supprimera la spécificité des secteurs d'habitat individuel de la ZAC des Collettes. Comme j'ai pu le mentionner dans mon rapport, il est dommageable que cette modification n'ait pas englobé la bande de terrain constituée de deux villas individuelles.

En ce qui concerne la circulation du boulevard Aubanel, l'enquête publique ayant lieu pendant les vacances scolaires, je n'ai pas rencontré, à chacun de mes déplacements, de problèmes particuliers liés à la circulation automobile.

Concernant les réponses de la commune au regard du procès verbal de synthèse, celles-ci sont claires et motivées. Elles apportent des éclaircissements indispensables à l'enquête.

Je reste toutefois très préoccupée par les vues directes concernant les deux maisons individuelles (l'une en totalité, l'autre partiellement) et regrette cet état de fait.

Après avoir examiné et analysé le dossier, pris connaissance des observations des personnes publiques associées et du public, je suis en mesure de rédiger mes conclusions qui figurent dans le document ci-après.

Fait à SAINT-RAPHAEL, le 14 août 2015  
Le Commissaire-Enquêteur

Mireille GAIERO

## LISTE DES PIECES ANNEXEES AU DOSSIER

ANNEXES	DESIGNATION DES PIECES
	<b>DOSSIER ADMINISTRATIF</b>
1	Arrêté municipal du 28 avril 2015 décidant le lancement d'une procédure de modification du PAZ et du RAZ de la ZAC des Collettes
2	Désignation par le Tribunal Administratif de Toulon en date du 28 mai 2015 du commissaire enquêteur titulaire et du commissaire enquêteur suppléant
3	Arrêté municipal du 3 juin 2015 prescrivant l'enquête publique relative à la modification du PAZ et du RAZ de la ZAC des Collettes
4	Avis d'enquête publique
5	Publicité de l'enquête publique dans le journal VAR MATIN du 11 juin 2015
6	Publicité de l'enquête publique dans le journal LA MARSEILLAISE du 11 juin 2015
7	Certificat d'affichage du 11 juin 2015
8	Rapport de la Police Municipale de Draguignan le 11 juin 2015
9	2 photos constatant l'affichage sur le terrain
10	Parution sur le site Internet de la ville de l'avis d'enquête publique le 11 juin 2015
11	Mise à disposition sur le site Internet de la Ville des pièces du dossier en date du 8 juillet 2015
12	Publicité de l'enquête publique dans le journal VAR MATIN du 8 juillet 2015
13	Publicité de l'enquête publique dans le journal LA MARSEILLAISE du 1er juillet 2015
14	Certificat d'affichage du 11 juin 2015 au 31 juillet 2015
	<b>LETTRES AUX PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES ET AUTRES</b>
15	Courrier du 26 mai 2015 à la Préfecture
16	Courrier du 26 mai 2015 à la Sous-Préfecture
17	Courrier du 26 mai 2015 au Président du Conseil Régional
18	Courrier du 26 mai 2015 au Président du Conseil Départemental
19	Courrier du 26 mai 2015 au Président de la Chambre des Métiers
20	Courrier du 26 mai 2015 au Président de la Chambre d'Agriculture du Var
21	Courrier du 26 mai 2015 au Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie du Var
22	Courrier du 26 mai 2015 au Président de la Communauté d'Agglomération de la Dracénie
	<b>REPONSES DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES</b>
23	Courrier de la Chambre des Métiers du 1er juin 2015
24	Courrier de la Chambre d'Agriculture du 1er juin 2015
25	Courrier du Conseil Départemental du 23 juin 2015

<b>DOCUMENTS ANNEXES</b>	
26	Règlement de la zone ZB
27	Règlement de la zone ZE
28	Procès-verbal de synthèse établi par le Commissaire Enquêteur en date du 5 août 2015
29	Mémoire en réponse de la Mairie de DRAGUIGNAN du 6 août 2015