

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 CONCERTE
DITE « DES COLLETES »**

Demande présentée par la Commune de DRAGUIGNAN

CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS

Le Commissaire Enquêteur
Mireille GAIERO

1 – Le rappel succinct du projet :

La Commune de DRAGUIGNAN souhaite modifier le règlement et le plan d'aménagement de zone de la Zone d'Aménagement Concerté dite « des Collettes ».

Cette modification 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 ».

2 – La procédure :

L'enquête a été organisée suivant les formes légales. L'affichage et la publicité ont été respectés..

L'enquête, quant à elle, s'est déroulée conformément à la réglementation.

3 – Les résultats de l'enquête :

Les observations enregistrées émanent essentiellement des voisins immédiats à la construction des immeubles projetés dans le quartier des Collettes, propriétaires de villas individuelles. La hauteur de ces immeubles est jugée trop importante. Ils souhaitent également que ces constructions se fassent dans d'autres quartiers que le leur.

Une demande est faite également par la commune pour rectifier une erreur matérielle dans le paragraphe consacré aux clôtures.

AVIS

Le projet porté par la commune de DRAGUIGNAN répond aux exigences des politiques gouvernementales, s'inscrit dans les objectifs des lois Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU), Grenelles 1 et 2, Accès au Logement et à l'Urbanisme Rénové (ALUR) et aux exigences du Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté d'Agglomération Dracénoise.

De plus, la ZAC des COLLETTES est effectivement une zone où l'habitat individuel est entouré d'immeubles de grande hauteur et destinée à plus ou moins long terme à muter en une urbanisation sous forme de collectifs.

Les doléances et remarques des voisins portent sur la multiplicité d'immeubles collectifs et contestent les hauteurs des bâtiments projetés.

On peut comprendre leurs objections et la crainte de voir leur cadre de vie et leur tranquillité actuelle perturbée par ces opérations.

Cependant, en tout état de cause, même si le projet de modification porté par la commune va entraîner des nuisances importantes pour les voisins, celui-ci répond aux exigences de développement des quartiers périphériques des centres ville, notamment le quartier des Collettes dans lequel le nombre de collectifs et de services publics est important.

Dans son mémoire, la commune a répondu aux préoccupations des personnes qui se sont manifestées durant l'enquête ainsi que sur mes observations.

Je reste néanmoins perplexe par le règlement du secteur ZDa dans son article 7 concernant la distance entre limites séparatives et demande à la commune, dans le cadre de mes recommandations, de veiller à diminuer au maximum les nuisances des voisins immédiats au projet porté par le Ministère de la Défense, même si le terrain ne se prête pas facilement à une opération de construction .

Au vu de ces éléments et après avoir attentivement étudié le dossier, discuté avec la commune, examiné les avis des personnes publiques associées et des intervenants, au regard des textes en vigueur et au vu du déroulement de l'enquête,

j'émet un **AVIS FAVORABLE** à la demande de modification numéro «3 du règlement et du plan d'aménagement de zone de la zone d'aménagement concerté dite « des Collettes »

Avec les recommandations suivantes :

- que le projet du Ministère de la Défense sur la parcelle cadastrée section AH numéro 274 soit examiné par la commune au mieux des intérêts des parcelles voisines afin de limiter au maximum les nuisances apportées par la construction d'un immeuble collectif en bordure de villas individuelles,

- que l'implantation des édicules techniques ou emplacements destinés à la collecte des déchets et les dispositifs intégrant les boîtes aux lettres soit déterminée de manière à ne pas gêner les propriétés voisines des projets de construction.

Fait à SAINT-RAPHAEL, le 14 août 2015

Le Commissaire-Enquêteur,

Mireille GAIERO