

REPUBLIQUE FRANÇAISE



VILLE DE DRAGUIGNAN

N°2015-107

Membres		
Membres afférents au Conseil Municipal	Membres en exercice	Votants
39	39	36

**MODIFICATION N°3 DU REGLEMENT ET DU PLAN D'AMENAGEMENT DE
ZONE DE LA ZAC DES COLLETTES**

Mairie de Draguignan

**EXTRAIT des Registres des Délibérations du Conseil Municipal
de la Ville de Draguignan**

Séance du 28 août 2015

L'An -deux mille quinze et le 28 août à 18h00, le CONSEIL MUNICIPAL, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, en séance publique, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Monsieur Richard STRAMBIO Maire.

PRESENTS:

RICHARD STRAMBIO, CHRISTINE PREMOSELLI, SYLVIE FRANGIN, DAVID SONNEVILLE, BRIGITTE DUBOUIS, ALAIN HAINAUT, CHRISTINE NICCOLETTI, FLORENCE LEROUX, STEPHAN CERET, MARC GUILLAUME, DANIELLE ADOUX COPIN, GUY DEMARTINI, ALAIN VIGIER, BRUNO SCRIVO, SYLVIANE NERVISITA, JEAN-YVES FORT, MARTINE ZERBONE, ISABELLE QUINQUENEAU, RICHARD TYLINSKI, FREDERIC MARCEL, SANDRINE MARY-BOUZEREAU, GREGORY LOEW, MATHILDE KOUJI-DECOURT, JEAN-JACQUES LION, MARIE-PAULE DAHOT, MARIE-CHRISTINE GUIOL, ALAIN MACKE, VALERIA VECCHIO, MARIE-FRANCE PASSAVANT

PROCURATIONS :

SOPHIE DUFOUR à CHRISTINE PREMOSELLI, GILBERT BOUZEREAU à SANDRINE MARY-BOUZEREAU, FRANCOISE JOSSET à JEAN-YVES FORT, SYLVIE FAYE à SYLVIANE NERVISITA, ERIC FERRIER à MARC GUILLAUME, OLIVIER AUDIBERT-TROIN à MARIE-CHRISTINE GUIOL, AUDREY GIUNCHIGLIA à MARIE-PAULE DAHOT

ABSENT(S) :

FRANCOIS GIBAUD, ANNE-MARIE COLOMBANI, JEAN-DANIEL SANTONI

Secrétaire de Séance : MATHILDE KOUJI-DECOURT

Publié le : 31 AOUT 2015

RAPPORTEUR : SYLVIE FRANCCIN

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, présence d'équipements et de service,
- foncier encore libre et tissu résidentiel mutable
- impact relativement modéré du PPRI.

Par arrêté municipal n°A-2015-474 en date du 28 avril 2015, la modification n°3 du règlement et du PAZ de la ZAC des Collettes a été prescrite afin de créer un sous-secteur permettant la construction de logements collectifs dont une partie sera affectée à du logement locatif social pour répondre aux objectifs fixés par l'article 55 de la loi dite SRU.

Deux sites, non bâtis, ont été identifiés de part et d'autre du boulevard Théodore Aubanel (l'un en contiguïté du centre des impôts et l'autre en contiguïté de la crèche « La Picholine ») sur lesquels pourraient voir le jour à très court terme des projets de construction de logements sous la forme de petits immeubles collectifs (R+2 et R+3 en attique). Mais ces secteurs de la ZAC, non bâtis ou au bâti peu dense, étaient réservés essentiellement à de l'habitat individuel. La modification a donc permis de définir un nouveau secteur ZDa, à vocation d'habitat collectif avec des règles spécifiques permettant la création d'une centaine de logements dont près de la moitié à caractère social.

Saisi par le maire, le président du tribunal administratif de Toulon a désigné, par décision n°E15000034/83 en date du 28 mai 2015, madame GAIERO en qualité de commissaire enquêteur. Puis, par arrêté municipal n°A-2015-603 en date du 3 juin 2015, a été prescrite la mise à enquête publique de la modification n°3 du règlement et du PAZ de la ZAC des Collettes pour une durée d'un mois, du 1^{er} juillet au 31 juillet 2015.

Le dossier soumis à enquête publique a été notifié pour avis aux personnes publiques associées suivantes le 26 mai 2015 : préfet, sous-préfet d'arrondissement, président de la Communauté d'Agglomération Dracénoise, président du Conseil régional, président du Conseil départemental, président de la Chambre de Commerce et d'Industrie, président de la Chambre d'Agriculture, président de la Chambre de Métiers.

Le Département du Var et la Chambre de Métiers et de l'Artisanat ont émis un avis favorable ; la Chambre d'Agriculture n'a pas formulé d'observation.

Durant l'enquête publique, le projet de modification et les avis des personnes publiques associées sont restés tenus à la disposition du public aux heures et jours habituels d'ouverture de la mairie annexe. Un avis au public a été mis en ligne sur le portail Internet de la Ville et publié dans Var Matin et la Marseillaise le 11 juin et le 8 juillet 2015. L'information a également été communiquée par voie d'affichage en mairie et sur le lieu de la modification le 11 juin 2015.

L'ensemble du projet de modification a été mis en ligne dès le début de l'enquête publique.

Comme l'indique le commissaire enquêteur dans son procès verbal de synthèse et son rapport, pendant les quatre permanences prévues, il y a eu 2 visites (personnes identiques pour les deux visites). Ces visites ont généré 3 courriers portant sur la déception des habitants de voir de nouveaux immeubles se construire à proximité de certaines villas et venant renforcer la

circulation routière et la population du quartier. Un courrier demande de revoir les distances aux limites séparatives et la hauteur des bâtiments. Un quatrième courrier émane de la Commune sollicitant la rectification d'une erreur matérielle dans les dispositions relatives aux clôtures.

A l'issue de l'enquête publique, le mercredi 5 août 2015, le commissaire enquêteur a rencontré le responsable du projet pour lui communiquer un procès-verbal de synthèse des observations reçues dans le cadre de l'enquête. La commune a transmis un mémoire en réponse le 6 août 2015 où elle souligne :

- les caractéristiques urbaines et fonctionnelles du quartier des Collettes propices au renouvellement urbain,
- la prise en compte de la qualité de l'environnement urbain des constructions existantes et futures avec l'édiction de règles permettant la construction de petits collectifs à la hauteur limitée par rapport aux collectifs déjà présents, de conserver des espaces de respirations entre les constructions et une ambiance végétalisée afin d'éviter le sentiment « d'oppression » des habitants déjà présents,
- la mise en place de règles permettant de répondre 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.

Dans son mémoire en réponse, la Commune replace cette modification dans le cadre de l'élaboration du PLU en cours ou une réflexion globale est conduite sur la mutation possible et nécessaire des tissus pavillonnaires.

Le commissaire enquêteur a émis un avis favorable à la modification n°3 du règlement et du PAZ de la ZAC des Collettes avec les recommandations suivantes.

La première recommandation prévoit que le projet de construction 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,

Le commissaire enquêteur recommande également 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.

Suite aux avis des Personnes Publiques Associées, aux observations du public et à l'avis du commissaire enquêteur, seule l'erreur matérielle constatée sur la réglementation des clôtures (article 11) a été rectifiée.

Par conséquent :

VU le code général des collectivités territoriales,

VU le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.311-7, L.123-12, L.123-13-1, L.123-13-2, R.123-24 et R.123-25,

VU le projet de modification n°3 du règlement et du PAZ de la ZAC des Collettes mis à disposition des conseillers municipaux qui comprend :

- Un bordereau des pièces
- Une notice explicative

- Un règlement
- Un Plan d'aménagement de zone (PAZ)

VU le rapport et l'avis du commissaire enquêteur prononçant un avis favorable en date du 14 août 2015 et mis à disposition des élus municipaux

CONSIDERANT que les remarques formulées par le public ne sont pas de nature à remettre en cause le projet de modification n°3 du règlement et du PAZ de la ZAC des Collettes qui a reçu un avis favorable sans réserve,

CONSIDERANT que la modification n°3 du règlement et du PAZ de la ZAC des Collettes corrigée uniquement pour rectifier une erreur matérielle est prête à être approuvée,

Il est demandé au Conseil Municipal de bien vouloir :

- approuver la modification n°3 du règlement et du PAZ de la ZAC des Collettes, conformément au dossier annexé à la présente délibération,
- autoriser Monsieur le Maire à signer tous documents nécessaires.

La présente délibération fera l'objet des mesures de publicité et d'information rendues obligatoires par les articles R.123-24 et R.123-25 du code de l'urbanisme.

Conformément à l'article L.123-10, le dossier approuvé de la modification n°3 du règlement et du PAZ de la ZAC des Collettes est tenu à la disposition du public aux heures et jours habituels d'ouverture en mairie de Draguignan et en préfecture du Var.

La présente délibération et les dispositions engendrées par la modification n°3 du règlement et du PAZ de la ZAC des Collettes ne seront exécutoires qu'à l'issue d'un mois suivant sa transmission au Préfet et après accomplissement des mesures de publicité et d'information.

Le Conseil Municipal, ouï l'exposé qui précède,
Par 35 voix Pour,
Par 1 Abstention (Madame Valeria VECCHIO),
A L'UNANIMITE,
DECIDE d'adopter cette délibération.

Fait à Draguignan, le 28 août 2015

Certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de la présente délibération,



Richard STRAMBIO

Maire de Draguignan