

C O M M U N E de DRAGUIGNAN



ENQUETE PUBLIQUE du 17 Novembre 2016 au 19 Décembre 2016

Portant sur la modification n°10 du POS ayant pour objet l'aménagement d'un îlot urbain en vue d'y recueillir une résidence pour séniors, du logement individuel et collectif, dont une partie sera destinée au logement locatif social et d'un équipement d'intérêt collectif.

CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE

DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

RAPPEL DE L'OBJET DE L'ENQUETE :

La Commune de DRAGUIGNAN fait partie de la CAD (Communauté d'agglomération Dracénoise) dont le SCoT est en cours d'élaboration. Pas encore arrêté.

L'objet de l'enquête publique est la modification n° 10 de la zone UCc afin de rendre compatible cette zone avec pour objet l'aménagement d'un îlot urbain en vue d'y accueillir une résidence pour séniors, du logement individuel et collectif, dont une partie sera destinée au logement locatif social, et un équipement d'intérêt collectif.

Le site est partiellement propriété de la commune, la commune est propriétaire de la seule parcelle AW366.

La zone sera dans le secteur UB, en sous-section UBa. Cette sous-section UBa autorisera une urbanisation plus dense ainsi qu'une hauteur plus importante.

La modification du Plan d'Occupation des Sols est conçue pour être en adéquation avec le Plan Local d'Urbanisme futur document d'urbanisme et de planification de la commune.

Les inquiétudes des riverains sont légitimes. Outre les changements d'habitudes qui seront provoqués par cet afflux de monde et de constructions et qui apporteront tout ce que peut apporter une zone urbaine au milieu d'une zone pavillonnaire, il se pose des questions plus inquiétantes quant à la minéralisation du sol d'une part et des exhaussements et affouillements d'autre part.

Les particularités de ce site situé en bord de route, le bassin de rétention, le dénivelé, les canaux secondaires, l'insuffisance apparente des réseaux d'eaux pluviales et d'assainissement en contre bas, les règles de recul par rapport aux voies bruyantes, font que ce projet paraît bien surdimensionné. Le nombre de places de stationnement minéralisant hautement les sols.

L'importance du projet pourrait ne pas satisfaire aux dispositions des articles L.153-36 et L.153-41 à L.153-44 suivants du code de l'urbanisme dans l'alinéa « ne comporte pas de graves risques de nuisance ». En effet, les exhaussements du terrain pourraient aggraver la situation des maisons situées au bord du projet et celles de l'impasse des roseaux.

AVIS MOTIVE

La modification n° 9 du Plan d'Occupation des Sols est justifiée.
Le projet ne déséquilibre pas l'économie générale de la commune.

Le projet est d'intérêt public, puisque le centre médico-social sera implanté sur ce site, le centre de secours ayant trouvé sa place par ailleurs, ainsi que la résidence Séniors et les logements sociaux.

Toutefois ainsi que je l'ai exprimé dans mes conclusions, le projet me semble surdimensionné pour un site avec une telle configuration. Bien que le PLU ait projeté deux bassins de rétention un peu plus loin à l'est du projet, les sens de la pente des parcelles font craindre une aggravation des eaux de ruissellement.

Je donne un **avis favorable** à la modification n° 10 du Plan d'Occupation des sols, en demandant de réduire le projet et de veiller à ce que les places de stationnement soient le moins imperméabilisées possible.

A La Roque Esclapon, le 19 Janvier 2017
Le Commissaire- Enquêteur,

DB. CAVO