

# COMMUNE DE DRAGUIGNAN

Département du Var - 83



## PLAN LOCAL D'URBANISME

### 7.15

## PÉRIMÈTRE DE PRISE EN CONSIDÉRATION D'UN PROJET D'AMÉNAGEMENT

### Secteur Azémar – Commanderie- Gare

Approuvé par délibération du Conseil Municipal	15 mai 2017
Mis à jour n°1 par arrêté municipal	31 mai 2018
Approbation de la modification n°1 par délibération du Conseil Municipal	12 septembre 2018
Approbation de la modification simplifiée n°1 par délibération du Conseil Municipal	6 février 2019
Approbation de la modification n°2 par délibération du Conseil Municipal	17 juillet 2020
Approbation de la modification simplifiée n°2 par délibération du Conseil Municipal	28 septembre 2021
Mis à jour n°2 par arrêté municipal	11 avril 2022
Mis à jour n°3 par arrêté municipal	20 septembre 2022
Approbation de la mise en compatibilité n°1 par délibération du Conseil Municipal	21 septembre 2022
Mise à jour n°4 par arrêté municipal	01 juin 2023
Approbation de la déclaration de projet n°1 emportant mise en compatibilité du PLU par délibération du Conseil Municipal	15 novembre 2023

*Dossier annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 15 novembre 2023*

Le Maire  
Richard STAMBIO



République Française



Ville de Draguignan

N° 2022-015

Membres		
Membres afférents au Conseil Municipal	Membres en exercice	Votants
39	39	38

**INSTAURATION D'UN PÉRIMÈTRE DE PRISE EN CONSIDÉRATION DANS LE  
SECTEUR AZÉMAR / COMMANDERIE / GARE**

Mairie de Draguignan

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

Séance du 3 mars 2022

L'An deux mille vingt et un, le 3 mars à 17H00, 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.

**PRÉSENTS :**

RICHARD STRAMBIO, CHRISTINE PRÉMOSELLI, GRÉGORY LOEW, FRANÇOIS GIBAUD, CHRISTINE NICCOLETTI, JEAN-YVES FORT, BRIGITTE DUBOIS, HUGUES BONNET, SYLVIE FRAN CIN, ALAIN HAINAUT, STÉPHAN CÉRET JACQUET, LISA CHAUVIN, BERNARD BONNABEL, MARIE-CHRISTINE GUIOL, ALAIN VIGIER, MICHEL PONTE, BRUNO SCRIVO, ANNE-MARIE COLOMBANI, CHRISTIAN MAMECIER, RICHARD DEVILETTE, SYLVIANE NERVI SITA, MARTINE ZERBONE, FRANÇOISE MAURICE, JEAN-PIERRE SOUZA, RICHARD TYLINSKI, OLIVIER GORDE, MAGALI TROIN DAL VECCHIO, LAURELINE AUBOURG BASTIANI, JEAN-DANIEL SANTONI, CHRISTINE VILLELONGUE, JEAN-BERNARD MIGLIOLI, CAMILLE DIQUELOU, FRANCK GRIGOLO, PHILIPPE SCHRECK, MATHIEU WERTH

**PROCURATIONS :**

SOPHIE DUFOUR à JEAN-PIERRE SOUZA, DANIELLE ADOUX COPIN à CHRISTINE PRÉMOSELLI, ÉVELYNE LORCET à MARTINE ZERBONE

**ABSENT :**

RENÉ DIES

**Secrétaire de Séance :**

CAMILLE DIQUELOU

Publié le :

/ 8 MARS 2022

## RAPPORTEUR : CHRISTINE PRÉMOSELLI

Dès l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme, le quartier de la Commanderie a été identifié comme un secteur à enjeu majeur.

Aussi, début 2016, une étude urbaine sur le devenir du quartier de la Commanderie a été menée par une équipe d'urbanistes-architectes.

Il s'agissait de proposer un cadre de référence permettant de redonner de la cohérence urbaine à ce quartier sans identité marquée et se situant en porte d'entrée de l'hypercentre tout en étant déconnecté de celui-ci car à l'arrière des boulevards centraux. Malgré une fonction résidentielle développée, de nombreux équipements structurants tels que la Maison de Sports et de la Jeunesse (MSJ) ou la gare routière, des espaces publics et une mobilité intense, l'urbanité du quartier était en panne. Des friches urbaines importantes étaient à mobiliser à travers un projet d'ensemble.

Cette étude devait tenir compte du développement de la complémentarité des fonctions urbaines à l'échelle de la Ville, de l'éventualité du déplacement de la gare routière sur le site de l'ancienne cave coopérative et de la réflexion en cours sur un projet ambitieux destiné à renforcer la centralité commerciale du centre-ville.

Dans l'attente d'un projet formalisé, le PLU approuvé en 2017 a inscrit dans son Projet d'Aménagement et de Développement Durables la nécessité d'élaborer un schéma directeur pour ce quartier et a défini un périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global (PAPAG) permettant de geler temporairement tout projet de construction pendant 5 ans. Ce PAPAG deviendra caduc en mai 2022 sans qu'un projet ne soit défini.

En effet, depuis l'approbation du PLU, le contexte territorial de ce quartier a évolué. Le projet de développement commercial a été abandonné de même que celui de la délocalisation de la gare routière. Cette dernière sera requalifiée et non plus déplacée.

Le centre ancien fait l'objet d'un programme d'actions global et transversal portant sur l'habitat, l'économie, le commerce, le patrimoine, l'environnement. Programme lauréat du plan national «Action Cœur de Ville» et formalisé dans la convention d'Opération de Revitalisation de Territoire (ORT) dont le secteur d'intervention prioritaire destiné à la revitalisation du centre-ville couvre le centre ancien et le quartier de la Commanderie.

Cette redynamisation est aussi tributaire des interactions existantes entre le centre historique et les réflexions en cours sur les secteurs connexes : la réorganisation des allées d'Azémar, une des portes principales du centre ancien, le renouvellement du quartier de la Commanderie et de la MSJ, la restructuration de la gare routière et l'opportunité d'embellir la porte Sud du centre-ville.

Face aux enjeux de renouvellement urbain du quartier Commanderie et de sa mise en synergie notamment avec la stratégie de reconquête du centre-ville, la Commune a mandaté récemment l'Agence d'Urbanisme de l'Aire toulonnaise et du Var afin d'apporter une réflexion plus actuelle sur le secteur Allées d'Azémar-Commanderie- Gare.

Cette étude, comme la précédente, insiste sur la nécessité de l'inscription de ce projet de renouvellement urbain dans la réflexion globale sur le territoire et réaffirme les enjeux de cet espace. Un secteur urbain en voie de mutation avec des sous-secteurs différenciés et aux enjeux multiples.

Les allées d'Azémar, espace au carrefour de plusieurs voies principales et en entrée du centre ancien, sont partagées entre un vaste parc de stationnement et un jardin public historique. La question peut être posée sur la place à accorder au stationnement et à la valorisation patrimoniale des espaces publics quand le centre ancien cherche à se redynamiser.

L'îlot «Commanderie » tourné sur lui-même présente des formes architecturales hétéroclites et peu qualitatives et un déficit de structuration par des voies ou espaces publics. L'existence d'un foncier mutable important attire la promotion immobilière avec trop souvent des projets qui répondent peu aux enjeux de ce secteur. La mutation de cet îlot devra être accompagnée, reste à déterminer la manière de le faire.

Dans le secteur allant de la MSJ à l'ancienne cave coopérative se pose la question de la mise à niveau des infrastructures sportives et culturelles, de la requalification des espaces publics, de l'amélioration du fonctionnement de la gare routière et de la destination future du site de l'ancienne cave coopérative.

Compte tenu de la pression urbaine existante, des enjeux de renouvellement urbain et du positionnement en centralité urbaine de ce quartier, il est proposé de mettre en place un périmètre de prise en considération d'un projet d'aménagement dans l'attente de la définition d'un projet global pour le quartier de la Commanderie.

Ce périmètre est annexé à la présente délibération. À titre indicatif, il recouvre les allées d'Azémar, le secteur de la Commanderie, le secteur de la gare routière et le site de l'ancienne cave coopérative.

L'instauration de ce périmètre n'a pas pour objectif de bloquer les projets ni de figer le tissu urbain, mais seulement de s'assurer que les futurs projets seront cohérents avec les objectifs définis ci-dessous.

Il permettra à la collectivité d'opposer, le cas échéant, un sursis à statuer aux demandes d'autorisations de travaux, de constructions ou d'installations, qui pourraient porter préjudice à la mise en œuvre du projet d'aménagement envisagé, dont les objectifs principaux sont :

- la mise en place d'une mixité sociale, urbaine et fonctionnelle complémentaire et non concurrentielle du centre-ville ;
- l'encadrement des formes bâties et des densités en privilégiant la qualité urbaine et architecturale, la réponse au réchauffement climatique et à la prise en compte du risque inondation ;
- la requalification ou la création d'espaces publics fédérateurs de liens et créateurs de qualité urbaine ;
- l'amélioration de l'accessibilité du quartier et de sa connexion avec les autres quartiers notamment par le développement des modes doux ;
- l'amélioration des équipements publics ;
- la définition d'un projet d'ensemble pour le foncier mutable et structurant.

**Vu** le Code de l'urbanisme et notamment les articles L. 424-1 et R. 424-24 ;

**Vu** le plan représentant le périmètre ci-annexé ;

**Entendu** le rapport de présentation ;

**Considérant** les réflexions sur les mutations à venir du secteur Allées d'Azémar – Commanderie-Gare et sa couture urbaine avec la ville, la pression foncière existante, sa place stratégique dans le cadre du renforcement du centre-ville et la possibilité d'y développer des projets de renouvellements innovants ;

**Considérant** les orientations fixées par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du Plan Local d'Urbanisme et notamment ses orientations et objectifs sur le rééquilibrage des quartiers et la nécessité d'encadrer le renouvellement urbain des quartiers à enjeux ;

**Considérant** que les règles du plan local d'urbanisme à caducité du PAPAG permettent à des promoteurs immobiliers de déposer des demandes de permis de construire pour des immeubles conséquents pouvant avoir un véritable impact sur le logement, la circulation voire les équipements publics ou l'attractivité du centre ancien ;

**Considérant** que ces mutations ne correspondront pas nécessairement au projet urbain de la Commune qui sera connu une fois les études achevées ;

**Considérant** la nécessité d'instaurer un périmètre de prise en considération permettant de surseoir à statuer sur les demandes d'autorisations d'urbanisme susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation du projet d'aménagement du secteur Azémar/Commanderie/gare.

Le Conseil Municipal, ouï l'exposé qui précède,

**Par 33 voix POUR,**

**Par 5 voix ABSTENTIONS** (*Mesdames Camille DIQUELOU, Christine VILLELONGUE Messieurs Jean-Daniel SANTONI, Jean-Bernard MIGLIOLI, Mathieu WERTH*)

À L'UNANIMITÉ

- prend en considération au titre de l'article L. 424-1 du code de l'urbanisme l'opération d'aménagement inscrite dans le périmètre annexé à la présente délibération (annexe 1) ;
- dit qu'il pourra être opposé un sursis à statuer sur toute demande d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation de cette opération d'aménagement ;
- dit que la présente délibération cessera de produire des effets si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, la réalisation d'une opération d'aménagement correspondante n'a pas été engagée.

Fait à Draguignan, le 03/03/2022

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



Richard STRAMBIO

Maire de Draguignan

Président de Dracénie Provence Verdon agglomération  
Conseiller Régional Région Sud Provence-Alpes-Côte d'Azur

## ANNEXE : PERIMETRE DE PRISE EN CONSIDERATION ALLES D'AZEMAR - COMMANDERIE - GARE

