

ENQUETE PUBLIQUE
Référéncée E 21000073/30

Modification n°3 du PLU de DOMAZAN

LE RAPPORT ET LES CONCLUSIONS

Préambule

Le document comprendra deux parties distinctes et regroupées, le rapport et les conclusions motivées.

La commune de Domazan est située dans le département du Gard (30390) à mi-distance entre Nîmes et Avignon. Elle est entourée des communes de Théziers, d'Aramon, de Saze, de Rochefort du Gard et d'Estézargues. La commune est ainsi intégrée à la communauté de communes du Pont du Gard (CCPG). La population, d'environ 950 habitants, est composée notamment d'agriculteurs et la commune a vu son territoire classé en Appellation d'Origine Contrôlée "Côtes du Rhône". La commune d'une superficie de 11,42 km² a son village situé dans la partie sud de la commune qui est traversé par la RD 108 et la RD 235. Il est également à l'est traversé par le ruisseau nommé le Briançon. Le centre village est concerné par l'enveloppe risque inondation mais n'est pas soumis au risque glissement de terrain.

En 2015, le PLU de la commune de Domazan a été approuvé (délibération 2015-273).

En 2017, la modification n°1 du PLU de la commune a été approuvé (délibération 2017-501).

Une modification simplifiée n°1 du PLU est en cours.

La modification n°2 du PLU n'existe pas.

Le projet de modification n°3 du PLU annule et remplace la modification n°2.

Site web :

<http://www.domazan.fr>

<https://domazan.fr/urbanisme-et-environnement/urbanisme-plu/>

1. Rappel de l'objet et du cadre juridique :

Par arrêté du Maire N° 2021-724 en date du 29 Juin 2021, la commune de Domazan (Gard) décidait le lancement de la procédure devant conduire à la troisième modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune, approuvé le 25 août 2015 (délibération 2015-273).

La mission régionale d'autorité environnementale a décidé le 02 septembre 2021 de la dispense d'évaluation environnementale, après examen au cas par cas en application de l'article R. 104-28 du Code de l'urbanisme, sur la modification n°3 du PLU de la commune. L'article 1 (n°MRAe : 2021DKO188) définit que le projet de modification n°3 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Domazan (Gard), objet de la demande n°2021 - 009569, n'est pas soumis à évaluation environnementale.

L'article 2 mentionne que la présente décision sera publiée sur le site internet de la mission régionale d'autorité environnementale Occitanie (MRAe) :
www.mrae.developpement-durable.gouv.fr.

Le 06 Septembre 2021, le Maire demandait au Tribunal Administratif de Nîmes de bien vouloir désigner un Commissaire Enquêteur, conformément aux articles R. 123-19 du code de l'urbanisme et aux modalités du décret n°2011-2018.

Le 13 septembre 2021, le Tribunal rendait sa décision référencée E21000073/30, permettant au Maire de prendre le 14 octobre 2021 l'arrêté de mise à l'enquête n° 2021-111 en remplacement du 2021-102.

C'est dans ce cadre que se déroule la présente enquête, en application du Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L 153-36 à L 153-43, et du Code de l'Environnement et notamment ses articles L 123-1 et suivants (L.123-15) et R123-2 et suivants (R123-19 à R123-21).

2. Composition du dossier d'enquête :

Le dossier mis à disposition du public comprend les documents suivants ;

Le sommaire des pièces du dossier avec une note sur l'antériorité du dossier

- I. La délibération du conseil municipal N° 2021-724 prescrivant la modification n° 3 du PLU de Domazan
- II. Pièce 1 : Notice de présentation
- II. Pièce 2 : Extrait règlement – Zone 2AU
- III. Pièce 3 : Zonage village (Cartographie)
- IV. Pièce 4 : OAP
- V. Formulaire cas par cas DREAL accompagné de l'avis de la DREAL
- VI. Avis des personnes publiques associées (insertion selon date d'arrivée)
- VII. Publications légales (journaux Midi Libre-Sé Dis Que)
- VIII. Registre d'enquête

3. Organisation et déroulement de l'enquête :

Le commissaire enquêteur a rencontré les équipes de la mairie le 28 septembre 2021 en vue de l'organisation de l'enquête publique.

Le 14 octobre 2021, monsieur le Maire de Domazan a pris l'arrêté n° 2021 – 111 portant ouverture et organisation d'une enquête publique dans le cadre de la modification N° 3 du Plan Local d'Urbanisme de la commune.

L'arrêté n°2021 – 102 a été annulé et remplacé pour des raisons de délais réglementaires.

L'enquête publique est prévue pour une durée de plus de 30 Jours, du lundi 8 novembre à 8 h 00 au vendredi 10 décembre 2021 à 12 h 00. L'affichage public a ainsi démarré le 18 Octobre 2021. Les affichages et publicités ont été valablement effectués, les extraits de presse ont été inclus dans le dossier d'enquête. Le certificat d'affichage est visible en annexe du rapport. Les services municipaux ont facilité, avec réactivité en toute occasion, le fonctionnement de l'enquête. Le dossier d'enquête a été mis à disposition du public pour téléchargement libre via le site internet de la commune.

Le commissaire enquêteur a effectué une visite de terrain le 04 Novembre 2021 afin de prendre la mesure du projet. Des photographies ont été prises lors de la visite.

La première permanence s'est tenue au sein de la mairie de Domazan le mercredi 10 novembre de 9h00 à 12h00. La permanence d'ouverture a donné lieu à quatre visites de propriétaires soucieux de vérifier l'impact du projet vis-à-vis de leurs habitations et/ou parcelles et de mieux comprendre le contenu du dossier d'enquête pour en formuler une ou plusieurs observations.

La deuxième permanence s'est tenue le vendredi 26 novembre de 9h00 à 12h00, également en Mairie de Domazan, mais qui n'a connu que très peu de visiteurs. Un visiteur est revenu s'assurer que sa remarque rédigée dans le registre cumulée à l'envoi d'observations sous recommandé avec accusé de réception avait été convenablement réceptionné et ajouté au registre d'enquête publique.

Une troisième permanence s'est tenue le vendredi 10 décembre 2021 de 9h00 à 11h45. Lors de la permanence finale avant la clôture d'enquête, de nouvelles visites de propriétaires à proximité des secteurs concernés sont venus compléter la liste de visiteurs. Plusieurs consultations du dossier entre les permanences ont donné lieu notamment à un dépôt d'observations sur papier libre, tamponné, daté par les services de la mairie et rattaché au registre d'enquête publique. Aucune observation n'a été envoyée à l'adresse email dédiée à l'enquête publique.

4. Le projet :

La modification n° 3 du PLU de Domazan a pour but de répondre aux besoins de développement de la commune en matière de création de logements à l'échelle du PLU (10 ans) définis dans le PADD (Plan d'Aménagement et Développement Durable). Le projet est spécifiquement guidé par une logique de développement de diversité des typologies d'habitat. Il doit permettre d'assurer le développement de la commune en proposant des logements pour toutes les catégories de la population (logements adaptés aux besoins des plus fragiles (personnes âgées, jeunes ménages, ménages modestes).

1. La municipalité souhaite permettre l'ouverture à l'urbanisation de deux zones 1AU en impliquant deux secteurs (1 et 2) qui se trouvent à proximité du centre ancien du village.

Le secteur 1, d'une superficie de 2 ha, est composé à la fois de parcelles en friches et de parcelles cultivées. Ce secteur, entouré en partie de maisons individuelles, est situé au Nord de la route d'Estézargues (RD235).

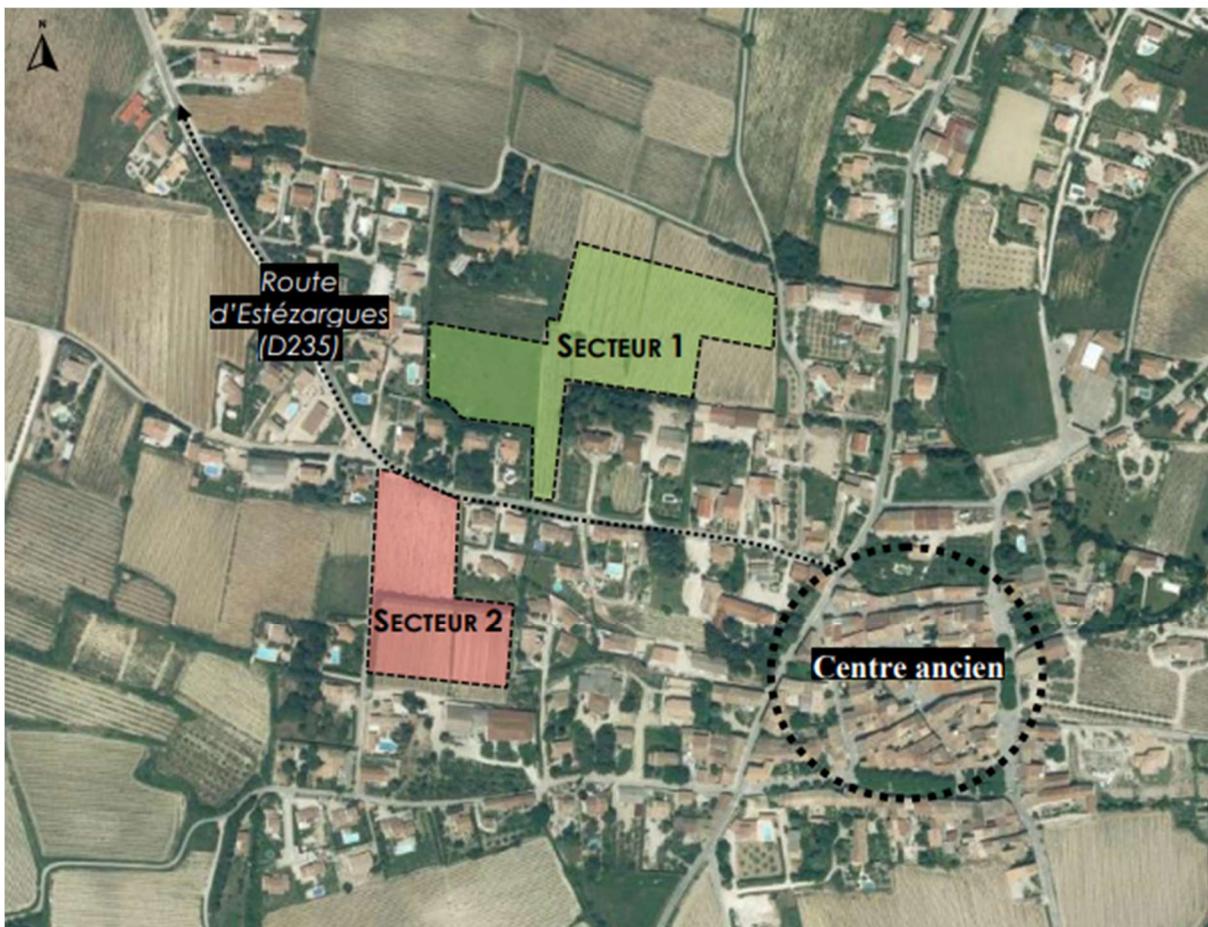
Le secteur 2, sous la forme d'une poche non bâtie au sein du tissu urbain, est lui situé au sud de la RD235 avec une superficie de 1,2 ha. Il est également partiellement composé de surfaces cultivées.

Pour permettre l'urbanisation, la municipalité souhaite :

- modifier les zonages par la réduction du périmètre de la zone 1AU, zone fermée à l'urbanisation car composée de secteurs insuffisamment desservis ou non desservis par les équipements publics
- prescrire en contrepartie deux nouvelles zones, 2AU et 2AUb pour permettre l'urbanisation des secteurs choisis. Respectivement le secteur 1 (visé par un phasage) est concerné par la zone 2AU. Le secteur 2 (visé également par un phasage) est concerné par la zone 2AUb, avec un emplacement réservé au nord du secteur
- inscrire une servitude de logement L1 dans le nord du secteur 2 pour établir un programme spécifique. Cette opération permet la création de logements comprenant des logements locatifs à loyers maîtrisés pour seniors (type Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI), Prêt Locatif à Usage Social (PLUS) ou Prêt Locatif Social (PLS))
- Supprimer des emplacements réservés (ER 11 et 25)
- Réduire un emplacement réserve (ER 26)

2. La municipalité souhaite créer un nouveau règlement de la zone à urbaniser 2AU
3. La municipalité souhaite modifier l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)
 - La modification du schéma d'aménagement et des principes d'aménagement pour les secteurs 1 et 2

Carte extraite de la pièce n°1 : Notice de présentation (page 3)



5. Synthèse des remarques et avis formulées au cours de l'enquête :

Thème par thème, la synthèse des remarques est suivie de l'avis du Maître d'ouvrage, puis de l'avis du Commissaire Enquêteur

a) Synthèse des observations déposées par le public.

A l'heure de clôture de l'enquête, le 10 Décembre 2021 à 12 h 00, nous avons enregistré plusieurs observations écrites sur le registre, ainsi que plusieurs observations transmises par l'intermédiaire de documents libres, également annexées au registre. Ces observations ont fait l'objet d'une visite préalable de chaque auteur lors des permanences du 10 Novembre, 26 Novembre et 10 Décembre 2021. Les personnes souhaitaient également s'assurer que les informations avancées seraient en relation directe avec l'objet de l'enquête publique.

- Les avis déposés par email avant la clôture de l'enquête :
Aucun (0) avis n'a été envoyé sur l'adresse email dédié à l'enquête publique
- Les avis rédigés par écrit sur le registre d'enquête publique :
Quatre (4) avis ont été déposés sur le registre d'enquête publique
- Les avis déposés sur papier libre et annexés au registre d'enquête :
Trois (3) avis ont été rédigés sur papier libre et par email

Observation N°1 parvenue par écrit sur le registre dédié à l'enquête publique, émanant d'**une propriétaire en limite du secteur 1**. L'intervenante, propriétaire de la parcelle cadastrale n°0197 située au Nord Est du secteur 1, attire l'attention sur le fait que sa parcelle risque d'être enclavée par le projet, notamment vis-à-vis de l'existence d'une servitude de passage à vérifier. La servitude traverserait le secteur 1 de l'angle Sud Est de la parcelle 0197 jusqu'à la route RD235.

L'intervenante demande, au regard des éléments ci-dessus, un changement de destination de sa parcelle située actuellement en zone A (Ap) au regard du PLU, pour devenir constructible et ainsi inclure le zonage 2AU.

[Objet n°3]

Réponse de la mairie :

Le classement d'une zone A (agricole) en zone 2AU (A Urbaniser) ne rentre pas dans le cadre d'une procédure de modification, mais relève de la procédure de révision du PLU. Ce point ne peut pas être pris en compte aujourd'hui. Il sera étudié lors d'une prochaine révision du PLU.

Avis du Commissaire Enquêteur

L'observation ne concerne pas le projet d'enquête publique car décrit une observation hors secteur concerné mais soulève par ailleurs une vigilance à apporter vis à vis de l'existence d'une servitude, à vérifier. Je prends acte de la volonté du maître d'ouvrage informant que l'observation sera étudiée lors d'une procédure ultérieure.

Observation N°2 parvenue par écrit sur le registre dédié à l'enquête publique, émanant d'un habitant de la commune de Domazan. L'intervenant souhaite obtenir la confirmation sur la capacité de traitement des eaux par la station d'épuration actuelle, au regard de l'augmentation du nombre d'habitants engendrée par le projet de modification n°3 du PLU. L'intervenant questionne également sur la capacité d'accueil dans les établissements scolaires de la commune.

La personne demande si l'ouverture de ces nouvelles zones à urbanisation fait suite à une campagne complète d'intensification de l'enveloppe urbaine actuelle.

La personne s'intéresse aussi à la compensation des terres agricoles suite au changement d'affectation.

La personne pour finir questionne le projet dans sa réalisation sur les secteurs 1 et 2, car note d'une part une insuffisance d'informations sur l'implantation de bassins de rétentions et d'autre part relève une insuffisance d'évolution des voiries et de gestion des flux futurs, notamment sur la RD 235.

[Objet n°2]

Réponse de la mairie :

La capacité des équipements (STEP, groupe scolaire, ...) est suffisante pour gérer le futur développement démographique.

Depuis l'approbation du PLU, l'essentiel des constructions se sont faites en densification du tissu existant, et les capacités sont aujourd'hui limitées. En outre, l'ouverture de ces zones AU visent à proposer des typologies d'habitats différents de ce qui se fait en densification du tissu (logements pour les personnes âgées, locatifs à loyers maîtrisés, logements pour les jeunes ménages, ...).

Le conseil municipal va réfléchir à la compensation des terres agricoles. Les zones AU ont été délimitées lors de l'élaboration du PLU de manière à limiter au maximum l'impact sur les espaces cultivés.

En matière de gestion des eaux pluviales, des dispositions s'imposent (règlement et OAP), et les modalités opérationnelles seront définies au niveau des autorisations d'urbanisme, dans le respect de ces règles.

Les voiries sont adaptées aux projets et permettront de répondre aux besoins actuels et futurs.

Avis du Commissaire Enquêteur

Je prends acte de la confirmation de la municipalité en ce qui concerne les capacités des voiries et des équipements de la commune à accueillir une augmentation des habitants suite à l'urbanisation projetée. Je note également la volonté de la municipalité à réfléchir à la compensation des terres agricoles sans propositions immédiates. Les modalités opérationnelles en termes de gestion des eaux seront examinées lors des phases d'études à l'autorisation d'urbanisme et sont réglementées.

Observation N°3 parvenue par écrit sur papier libre et adressée par lettre recommandée avec avis de réception N°1A 171 890 5758 9 à l'attention de Monsieur le maire de Domazan. Il s'agit ici d'une observation complémentaire à l'observation N°1 car émanant de la même personne, **une propriétaire en limite du secteur 1**. L'intervenante souhaite explicitement que sa parcelle n°0197 (cadastre) soit classée en terrain constructible eu égard la juxtaposition de sa parcelle avec la zone à urbaniser du secteur 1 et la légitimité de sa demande en vue de construire deux habitations familiales. L'intervenant déclare par évidence qu'il est judicieux d'anticiper cette démarche du fait d'être enclavée et d'avoir un droit de passage en tréfonds perpétuel sur le secteur 1.

[Objet n°3]

Réponse de la mairie :

Cf réponse observation point 1. Un terrain ne peut pas être enclavé. Les servitudes de passage et tréfonds ne relèvent pas du PLU, mais d'accords privés entre propriétaires.

Avis du Commissaire Enquêteur

L'observation n°3 complète l'observation n°1 et n'apporte pas d'éléments précis au dossier d'enquête publique. Le sujet ne permet pas une analyse dans le cadre de ce rapport.

Observation N°4 parvenue par écrit sur papier libre suite à un dépôt en mairie par **un propriétaire en limite du secteur 2**. L'intervenant souhaite tout d'abord mettre en

évidence une différence entre les informations mentionnées dans la notice de présentation en page 28 et son analyse. Il apparaît pour l'intervenant que le secteur ne soit pas entouré principalement par de la maison individuelle à deux niveaux (R+1) mais par des habitations en rez-de-chaussée.

Dans la suite de ses observations, l'intervenant se focalise sur la hauteur maximum des constructions du secteur 2. L'intervenant précise au regard du règlement applicable en zone 2AU, article 10 « La hauteur des constructions et installations ne pourra excéder 7 m à l'égout des toitures et 9.5m au faîtage ». Il demande pourquoi la hauteur maximum au faîtage lorsque l'implantation des constructions est en limite séparative n'est pas précisée, avec une proposition à 4 m maximum tel que visible dans de nombreux lotissements comme mentionné.

L'intervenant alerte sur la discordance, au sein de la pièce n°1, entre le schéma d'aménagement du secteur 2 visible en page 31 et le schéma d'aménagement du secteur 2 visible en page 33. Le propriétaire demande pourquoi le schéma d'aménagement de la page 31 n'est pas maintenu car il permettrait de limiter les nuisances visuelles des riverains vis-à-vis des futures constructions. L'impact visuel est souligné comme majeur et sans protection. D'autant plus qu'il est clairement décrit dans la page 30 au sein du paragraphe « Le traitement paysager ». Pourquoi le traitement paysager n'est pas maintenu ?

[Objet n°1]

[Objet n°2]

[Objet n°4]

Réponse de la mairie :

Le secteur 2 est entouré d'un tissu mixte composé de constructions en R+0 et de constructions en R+1. Cette précision pourra être intégrée.

Il pourrait être effectivement intéressant de limiter la hauteur des constructions (à 1 niveau) lorsqu'elles sont implantées en limite séparative.

Lors de l'élaboration du PLU, des principes donnés à titre indicatifs avaient été mentionnés dans les OAP. Au regard des besoins actuels de la commune et des nouvelles dispositions réglementaires à prendre en compte (SCOT, ...) ces OAP ont été affinées et précisées. Elles sont aujourd'hui beaucoup plus précises que celles définies initialement et permettent d'améliorer l'intégration de ces projets dans le site. Les précisions sont les suivantes : Bande d'implantation des constructions plus précises, perméabilité dans la continuité du bâti, répartition plus aérée sur le site, possibilité de réalisation de logements individuels, traitement végétal et paysager sur les franges.

Avis du Commissaire Enquêteur

Je prends acte de la volonté municipale de proposer la rectification des données relatives aux typologies de constructions mentionnées dans le dossier et par la même occasion de limiter la hauteur des constructions lorsqu'elles sont implantées en limite séparative.

Je note que l'évolution des deux schémas d'aménagement visibles dans le dossier d'enquête démontre une volonté de la part du maître d'ouvrage de mettre en évidence les précisions nécessaires au secteur 2. En effet, le traitement paysager massif proposé dans le premier schéma n'est plus compatible avec les dispositions réglementaires et les nouveaux besoins de la commune.

Observation N°5 parvenue oralement lors d'une visite en permanence et retranscrit sur le registre d'enquête publique. La retranscription a fait l'objet d'une relecture et d'une validation anonyme. L'intervenant est **un propriétaire en limite du secteur 1** qui présente ses inquiétudes vis-à-vis des nuisances multiples qui peuvent être engendrées par l'ouverture à urbaniser des secteurs 1 et 2, et notamment pour le secteur 1. L'intervenant demande de respecter les insertions paysagères préconisées dans le dossier d'enquête.

[Objet n°3]

Réponse de la mairie :

Les principes d'insertion paysagères seront respectés.

Avis du Commissaire Enquêteur

Je prends acte de la prise en considération de la remarque formulée.

Observation N°6 parvenue par écrit et remis en main propre pour être annexé au registre d'enquête publique. L'intervenant, représentant **les indivisaires de la partie sud du secteur 2**, demande de motiver plus clairement trois (3) constatations vis-à-vis des dispositions présentées dans le dossier d'enquête publique, notamment la pièce n°1.

Premièrement, les indivisaires demandent pourquoi l'emplacement réservé n°11 situé sur le chemin des moulins à vent, en limite du secteur 2, est supprimé en faveur des principes d'aménagement incluant un retrait de 4m à respecter par rapport au domaine public sur cette même portion. Les indivisaires se questionnent notamment sur le retrait qui n'est pas global et ainsi prolongé jusqu'à la RD 235.

Deuxièmement, les indivisaires demandent de supprimer l'échéancier de l'opération d'aménagement du secteur 2, pour obtenir le droit à urbaniser de la partie sud du

secteur 2 en simultanée avec la partie nord. Les indivisaires remarquent que l'échéancier peut être motivé par les articles L 151-7 et R 151-20 du code de l'urbanisme. Au regard de l'ensemble des équipements existants et de l'absence de réalisation d'équipement interne pouvant impacter l'ouverture de la zone, les indivisaires dénoncent cette appréciation d'échéancier. Par ailleurs, l'observation souhaite souligner que le maintien de l'échéancier étalerait dans le temps de multiples nuisances pour les riverains et que l'ouverture à urbaniser du secteur 1 serait favorisée pour une commercialisation sans concurrence. Les indivisaires remarquent que cette situation pourrait être entachée de détournement de pouvoir dans l'unique intérêt d'un tiers, à savoir la société de promotion immobilière engagée.

Troisièmement, les indivisaires demandent pourquoi la densité de logements prévues sur l'ensemble des secteurs est inférieure à l'ambition 2.2.3 (polariser le développement dans les enveloppes urbaines) du projet d'aménagement et de développement durables de l'Uzège Pont du Gard (PADD) rendu exécutoire le 21 février 2020. Les indivisaires avancent les données de L'ambition prévoyant pour la commune de Domazan, située au sein de l'entité Confluence, une densité moyenne nette de 22. Les intervenants démontrent par des calculs confrontant les surfaces des secteurs et le nombre de logements que l'OAP est en deça de cette ambition. Les intervenants notent également une densité plus faible sur leur partie et demande de revenir sur la densité de la partie sud du secteur 2.

[Objet n°1]

[Objet n°2]

[Objet n°4]

Réponse de la mairie :

L'ER est supprimé dans la mesure où la volonté du conseil municipal n'est plus d'élargir cette voie. Le retrait est destiné à ne pas avoir des constructions implantées à l'alignement de la voie. Au nord, le retrait est matérialisé différemment (bande d'implantation des constructions), et il n'y a pas de retrait par rapport au domaine public, dans la mesure où celui-ci pourra être amené à évoluer (élargissement).

L'objectif du phasage est de faire en sorte que l'opération, et les aménagements publics, sur la partie nord soit terminés avant que la phase 2 ne débute pour que cette seconde phase soit desservie convenablement. Il s'agit ainsi d'assurer une urbanisation progressive de cet espace. Les justifications dans la notice de présentation concernant ce point seront développées.

Comme cela est indiqué par le PETR, les densités définies sont compatibles avec les objectifs définis dans le SCOT.

Les typologies sont différentes entre la partie nord et la partie sud. Sur la partie nord, la densité sera plus forte car il s'agit de proposer des logements plus petits, destinés à des

catégories de population particulières (séniors, locatifs à loyers maîtrisés, ...) contrairement à la partie sud où les contraintes sont moindres.

Avis du Commissaire Enquêteur

Je prends acte de la volonté municipale de supprimer l'ER 11 pour éviter l'implantation de construction à l'alignement de la voie.

Je note que la mairie souhaite un phasage afin de maîtriser la progression de l'urbanisation du secteur 2, notamment pour que la phase 2 soit desservie convenablement après l'achèvement de l'opération sur la partie nord. Je prends acte de la prise en compte effective de cette deuxième remarque d'importance pour l'observateur n°6 et pour laquelle les justifications seront développées par la mairie, en complément de la notice de présentation.

Je note que les densités définies par le SCOT seront respectées au travers de l'opération d'urbanisation.

Observation N°7 parvenue par écrit sur le registre d'enquête publique. Les intervenants, **propriétaires d'une parcelle agricole en limite du secteur 1**, demandent à évaluer la situation enclavée de cette parcelle cadastrée AI 210. Les intervenants expliquent qu'en l'état ils ne pourront plus exploiter la terre du fait de la proximité des habitations futures. Les intervenants demandent une revalorisation par le maître d'ouvrage pour ne pas perdre les bénéfices de cette terre vis-à-vis de la modification n°3 du PLU.

[Objet n°3]

Réponse de la mairie :

La parcelle AI210, n'est pas enclavée car elle est desservie par le chemin des aires vieilles. Des dispositions ont été introduites pour limiter l'impact du projet sur les espaces cultivés mitoyens.

Avis du Commissaire Enquêteur

Je prends acte de la volonté municipale de limiter l'impact du projet sur les espaces cultivés mitoyens afin d'en laisser la culture possible.

b) Synthèse des observations formulées par les Personnes Publiques Consultées

- Ont été consultées et ont formulé un avis avant la clôture de l'enquête :
La MRAE, la préfecture du Gard, le Syndicat Mixte du PETR Uzège Pont du Gard, la CCI, le Conseil Départemental du Gard, la Chambre d'Agriculture.
- Ont été consultées sans émettre d'avis avant la clôture de l'enquête :
Le Conseil Régional, la Communauté de communes Pont du Gard.

REMARQUES EMISES PAR LA PREFECTURE DU GARD

- **Objet N°1 : Coordination dans la documentation**

Demande de rectifier les documents du dossier car il s'agit de la modification n°2 et non de la n°3.

- **Objet n°2 : Notice de présentation**

Demande d'apporter des éléments d'appréciation complémentaires pour justifier l'ouverture à urbaniser des zones visées par la modification du PLU suite au constat du manque de disponibilité foncière au sein de l'enveloppe urbaine. Il est notamment rappelé l'intérêt d'apporter des justifications vis-à-vis de l'article 223-1 du DOO du SCOT de l'Uzège et du Pont du Gard.

- **Objet N°3 : Secteur 1**

Le choix de maintenir fermé une partie de la zone pourrait s'avérer non conforme vis-à-vis de la réglementation (article R151-20 du code de l'urbanisme). Demande de compléter les justifications de la notice de présentation afin de démontrer la conformité du projet.

A défaut, dans l'objectif de contrôler l'urbanisation, il est demandé d'inclure dans l'OAP un phasage en débloquent l'urbanisation de la partie Est qu'après réalisation d'un certain pourcentage dans la partie Ouest.

Réponse de la mairie :

Cette rectification sera apportée. Elle sera numérotée n°2, et non 3.

Ces éléments complémentaires d'explication seront intégrés.

La justification sera développée concernant le maintien en zone fermée de la partie est du secteur au regard :

- du niveau de desserte par les équipements,
- des besoins en matière de logements,
- du respect des orientations du PADD.

Avis du Commissaire Enquêteur

Je prends acte de la volonté municipale de respecter la numérotation, en renommant la modification en numéro 2. Cette rectification de numérotation n'a pas d'incidence sur la procédure car ne modifie en aucun cas le contenu de l'enquête publique.

La mairie affirme qu'elle apportera les éléments de justification demandés par la DDTM concernant le manque de disponibilité foncière.

Je prends acte du souhait de la mairie de maintenir en zone fermée la partie est du secteur au regard de la conformité réglementaire et d'une volonté municipale claire d'aménagement cohérent.

REMARQUES EMISES PAR LE DEPARTEMENT DU GARD

- **Objet N°1 : Coordination dans la documentation**

Le département demande de coordonner dans les documents les retraits souhaités des secteurs.

Pour le secteur 1,

Le rapport de présentation précise un retrait de 20 mètres par rapport à l'axe de la RD235 et un retrait de 3 mètres par rapport aux surfaces agricoles au nord. Alors que le règlement 2AU6 règle à 4 mètres minimum de l'alignement ce retrait pour la RD235.

Pour le secteur 2,

L'alignement à la RD235 n'est pas repris dans l'OAP alors qu'il est mentionné dans le règlement de la zone 2AU. De plus, l'OAP indique un retrait sur la voie communale à contrario du règlement.

- **Objet n°2 : Notice de présentation**

Aucune analyse du SCOT n'est proposée à l'échelle du secteur 1 pour envisager la compatibilité de cette procédure.

- **Objet n°3 : Secteur 1**

Le département rappelle de formuler une autorisation au gestionnaire de voirie pour l'aménagement d'une desserte au sud sur la RD235.

Le département se questionne sur la logique des futures connexions et dessertes au nord et à l'est vis-à-vis de l'aménagement du secteur 1.

- **Objet n°4 : Secteur 2**

Le département rappelle de formuler une autorisation au gestionnaire de voirie pour l'aménagement d'une desserte au sud sur la RD235.

Le département note favorablement l'instauration d'une servitude L1 afin de permettre la création de logements à caractère social.

Réponse de la mairie :

Les OAP viennent apporter des compléments ou précisions particulières au règlement qui s'applique à la zone de manière générale. Ainsi, la notice de présentation détaille ce qui s'applique sur chacun des secteurs, à savoir le règlement + l'OAP (disposition la plus restrictive qui s'applique).

La compatibilité avec le SCOT est effectuée pour l'ensemble de la modification : Secteurs 1 et 2 (pages 48 et 49 de la notice de présentation).

Il s'agit de laisser la possibilité éventuelle de créer des connexions si une extension future devait avoir lieu au nord de ce secteur. Cela n'implique pas qu'une voie soit réalisée immédiatement.

Avis du Commissaire Enquêteur

La mairie affirme qu'elle apporte les éléments de justification soulevés par le département concernant la compatibilité du projet et a précisé s'engager dans la coordination des données de retrait.

Je prends acte pour le secteur 2 du souhait de la mairie de maintenir en zone fermée la partie est du secteur au regard de la conformité réglementaire et d'une volonté municipale claire d'aménagement cohérent. Ce secteur 2 semble même être surdimensionné pour l'OAP.

REMARQUE EMISE PAR LA CCI

Avis favorable sans remarque

Avis du Commissaire Enquêteur

Je prends acte de l'avis favorable de la CCI.

REMARQUES EMISES PAR LA CHAMBRE D'AGRICULTURE DU GARD

- **Objet N°1 : Coordination dans la documentation**

La chambre d'agriculture demande de coordonner dans les documents le retrait souhaité du secteur 1 au nord en bordure des surfaces agricoles.

- **Objet n°2 : Notice de présentation**

La chambre d'agriculture regrette la perte de surfaces agricoles qualitatives au sein de l'aire d'appellation Côtes du Rhône et dont la majorité sont déclarées à la PAC.

La Chambre d'agriculture du Gard, bien que non soumis réglementairement, demande une compensation volontaire agricole en respect de la charte départementale pour la préservation et la compensation des espaces agricoles (décret n°2016-1190).

Avis favorable à la mention de retrait et de traitement paysager aux abords des zones agricoles.

- **Objet n°3 : Secteur 1**

Le chambre d'agriculture demande d'augmenter le retrait des zones d'aménagement à 10 mètres en conséquence d'une situation en bordure de vignes.

Réponse de la mairie :

Cette correction sera apportée au niveau des pages 9 et 10 l'OAP

Le Conseil municipal va réfléchir à ce principe de compensation

La demande sera prise en compte

Avis du Commissaire Enquêteur

La mairie va apporter la correction au sujet des retraits mentionnés dans le document et je note que le conseil municipal réfléchira sur le principe de compensation agricole proposé par la chambre d'agriculture.

Je prends acte de la volonté municipale de prendre en compte la remarque formulée par la chambre d'agriculture sur l'augmentation du retrait des zones d'aménagement à 10 mètres en bordure de vignes.

REMARQUES EMISES PAR LE PETR UZEGE PONT DU GARD

- **Objet n°2 : Notice de présentation**

Le PETR souligne la cohérence globale du projet de modification n°3 du PLU malgré une densification prévue sensiblement en deçà des objectifs globaux prévus par le DOO du SCoT. (20 logements/ha).

Le PETR demande toutefois de recevoir les précisions suivantes :

- La cartographie du risque inondation du PPRI et tout renseignement complémentaire sur ce point
- La cartographie du risque incendie feu de forêt et le cas échéant de tout autre risque existant, et tout renseignement complémentaire sur ce point
- La surface artificialisée sur l'ensemble de la commune au cours de la décennie écoulée (article 211-2 du DOO)

- **Objet n°3 : Secteur 1**

Le PETR note que la commune prévoit un plafond de logements individuels fixés à 66%.

Le PETR demande que le secteur soit équipé d'espaces de stationnement, y compris pour le stationnement des vélos. Ces espaces de stationnement devront être perméables.

Le PETR demande de recevoir les informations complémentaires suivantes :

- La densité exacte ainsi que la part exacte des logements orientés vers le locatif et/ou les jeunes ménages / ménages modestes
- Des précisions concernant les modalités de liaison vers le centre ancien, en particulier les voies de transports doux
- Des données concernant la couverture numérique (article 243-1 du DOO)

- **Objet n°4 : Secteur 2**

Le PETR demande que le secteur soit équipé d'espaces de stationnement, y compris pour le stationnement des vélos. Ces espaces de stationnement devront être perméables.

Le PETR demande également les informations suivantes :

- La densité exacte ainsi que la part exacte des logements orientés vers le locatif et/ou les jeunes ménages / ménages modestes
- Des précisions concernant les modalités de liaison vers le centre ancien, en particulier les voies de transports doux
- Des données concernant la couverture numérique (article 243-1 du DOO)

Réponse de la mairie :

Ces éléments seront introduits dans le dossier.

Avis du Commissaire Enquêteur

Je prends acte de la volonté municipale d'apporter les informations demandées dans le dossier.

9. Le point de vue du Commissaire Enquêteur :

a) sur le déroulement de l'enquête :

L'enquête a été organisée de manière satisfaisante, avec une information réalisée dans les formes légales. Le caractère ciblé de l'objet de la modification n° 3 du PLU de Domazan explique probablement un engouement mesuré du public, sur des secteurs prévus à cet effet et insérés dans le tissu urbain.

b) sur la pertinence du projet :

La procédure de modification du PLU permet par les objectifs visés de mettre en place les dispositions désirées relative l'OAP et le désir d'étoffer la typologie des logements sur la commune. L'intégration de changements plus conséquents aurait nécessité une procédure plus lourde aux délais incompatibles avec le projet de logements adaptés, ayant motivé le lancement de la modification.

ENQUETE PUBLIQUE
Référéncée E 21000073/30

Modification n°3 du PLU de DOMAZAN

LES CONCLUSIONS MOTIVEES ET
L'AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

La modification n°3 du PLU de Domazan présente un objectif principal de création de zones de construction, préalablement identifiées lors du PLU de 2015. L'objectif est motivé par la volonté de développer la diversification des habitats. Les disponibilités dans le tissu urbain s'épuisent et la municipalité souhaite favoriser des logements "adaptés" en diversifiant le parc de logements. L'objectif s'inscrit dans une logique d'intégration car ces nouvelles zones se trouvent à proximité du centre ancien du village.

Le projet de modification a été soumis avec la numérotation n°3 alors que la numérotation n°2 est vraisemblablement disponible. Je confirme qu'après consultation des services municipaux et des services de la DDTM, la rectification est possible et connue des parties prenantes. C'est pourquoi la rectification de numérotation est envisagée par la municipalité pour une inscription n°2 en accord avec les services compétents. Cette rectification numéraire n'est toutefois pas de nature à remettre en cause ni la compréhension, ni le contenu complet du dossier de l'enquête publique et n'entache aucunement la procédure complète de l'enquête publique.

La municipalité présente la faisabilité opérationnelle de ce projet en raison de plusieurs éléments:

- L'inscription des secteurs dans une logique de développement souhaitée par la commune dans le cadre de la réalisation du Plan Local d'Urbanisme.
- La réalisation de travaux sur la route d'Estézargues et le chemin du moulin à vent permettant de déclasser ces zones vis à vis d'une inaccessibilité rectifiée.
- La desserte par tous les reseaux permettant leur viabilisation

Plusieurs personnes publiques consultées ont émis le souhait que soient mieux justifiées l'ouverture à urbanisation vis-à-vis de la densification non chiffrée. Cette interrogation peut se comprendre, mais la nature même de la procédure engagée pour les zones sélectionnées que j'ai pu visiter démontre une cohérence entre les disponibilités très limitées voire épuisées, la localisation de ces nouvelles zones au sein du tissu urbain et le nombre de logements visé.

Plusieurs remarques observées par le public démontrent par ailleurs ces mêmes interrogations additionnées de doutes sur les capacités de la commune à accueillir une augmentation de la population. D'après les données confirmées par la municipalité, cette modification n°3 ne remettra pas en cause le plan dans sa globalité, ni ne portera atteinte à

l'économie générale du plan car les installations communales et les équipements seront opérationnels et en capacité pour l'ouverture maîtrisée de ces zones.

Le public et les personnes publiques consultées s'interrogent aussi sur les phasages des secteurs choisis. Ces formulations sont retranscrites en conséquence d'une volonté de la mairie d'ouvrir uniquement la partie Ouest en phase 1 pour le secteur 1 et d'ouvrir uniquement la partie Nord en phase 1 pour le secteur 2 ; tel que décrit dans le dossier d'enquête. Dans cette démarche, la volonté municipale principale reste d'optimiser les parties des secteurs ouverts et de maîtriser la desserte des équipements. Il faut se féliciter de la volonté municipale d'y intégrer un emplacement réservé « L1 », pour y accueillir un programme de logements introduisant au moins 8 logements locatifs à loyers maîtrisés pour seniors au sein du village. Par la suite, la commune présentera son souhait d'ouvrir uniquement si nécessaire la partie Est du secteur 1 et d'ouvrir dès 2023 la partie Sud du secteur 2, pour des logements libres pour cette dernière. Je comprends la volonté municipale de vouloir maîtriser le calendrier et les installations techniques pour ces secteurs. D'un point de vue de l'optimisation des travaux et des nuisances de voisinage, je trouverais aussi cohérent d'ouvrir la partie sud du secteur 2 en même temps afin de maîtriser de manière globale le secteur 2 (poche non bâtie entièrement inscrite dans le tissu urbain).

En outre, l'ouverture à urbanisation ne remet pas en cause la vocation de telles zones définies lors de l'approbation du PLU et ce malgré la présence de parcelles viticoles à ce jour.

En ce qui concerne la compensation agricole et les marges de retrait vis-à-vis des parcelles agricoles voisines qui resteront en activité, il faut se féliciter de la volonté municipale d'agir en faveur des remarques exposées. Pour cela, la commune s'engage à réfléchir à une compensation agricole ainsi qu'à réglementer un retrait de 10 mètres pour les constructions à proximité des vignes qui resteront cultivées.

Le nouveau règlement 2AU ne fait état d'aucune remarque fondamentale. Les typologies de constructions mentionnées dans le dossier démontrent des implantations possibles en limite et une remarque du public vient la souligner. Cette observation est intéressante et la volonté municipale semble être de limiter la hauteur des constructions lorsqu'elles sont implantées en limite séparative. Pour les constructions en limite, je trouve utile de limiter les hauteurs maximales, de manière à limiter les effets d'écran vis-à-vis des habitations existantes et de satisfaire les besoins en termes de construction.

La modification du schéma d'aménagement et des principes d'aménagement pour les secteurs 1 et 2, et les modifications apportées aux emplacements réservés cités dans le dossier sont de nature à améliorer avec cohérence l'aménagement du village. Les remarques émises au cours de l'enquête ont bien été analysées par la municipalité.

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Ayant pris connaissance des pièces du dossier soumis à l'enquête,

- **m'étant rendu sur place,**
- **ayant rencontré le maître d'ouvrage,**
- **ayant pris connaissance des avis des Personnes Publiques consultées,**
- **ayant pris connaissance des remarques formulées par le public,**
- **ayant pris acte des engagements et des axes de réflexion de la mairie,**

je suis conduit à donner un AVIS FAVORABLE à la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de Domazan.

Fait à Nîmes, le 15 Janvier 2022

Le Commissaire Enquêteur

CYRIL BERAUD