



Commune de Domazan



Communauté de communes Pont du Gard

# **CRÉATION D'UNE ZONE D'AMÉNAGEMENT DIFFÉRÉ (ZAD) À L'EST DE LA ZONE INDUSTRIELLE DU PLATEAU DE SIGNARGUES SUR LA COMMUNE DE DOMAZAN**

---

**Notice de présentation**

Par délibération DEL2023-029 en date du 1<sup>er</sup> septembre 2023, la Commune de Domazan sollicite Monsieur le Préfet du Gard pour l'instruction d'une Zone d'Aménagement Différé (ZAD) à l'est de la zone industrielle du plateau de Signargues à Domazan.

La présente notice a pour objet d'expliquer les raisons de cette demande compte tenu du contexte local et des volontés des politiques publiques.

## **1 – PRÉSENTATION DE LA ZAD ET DE SON ENVIRONNEMENT IMMÉDIAT**

---

### **1.1. L'ENVIRONNEMENT IMMÉDIAT**

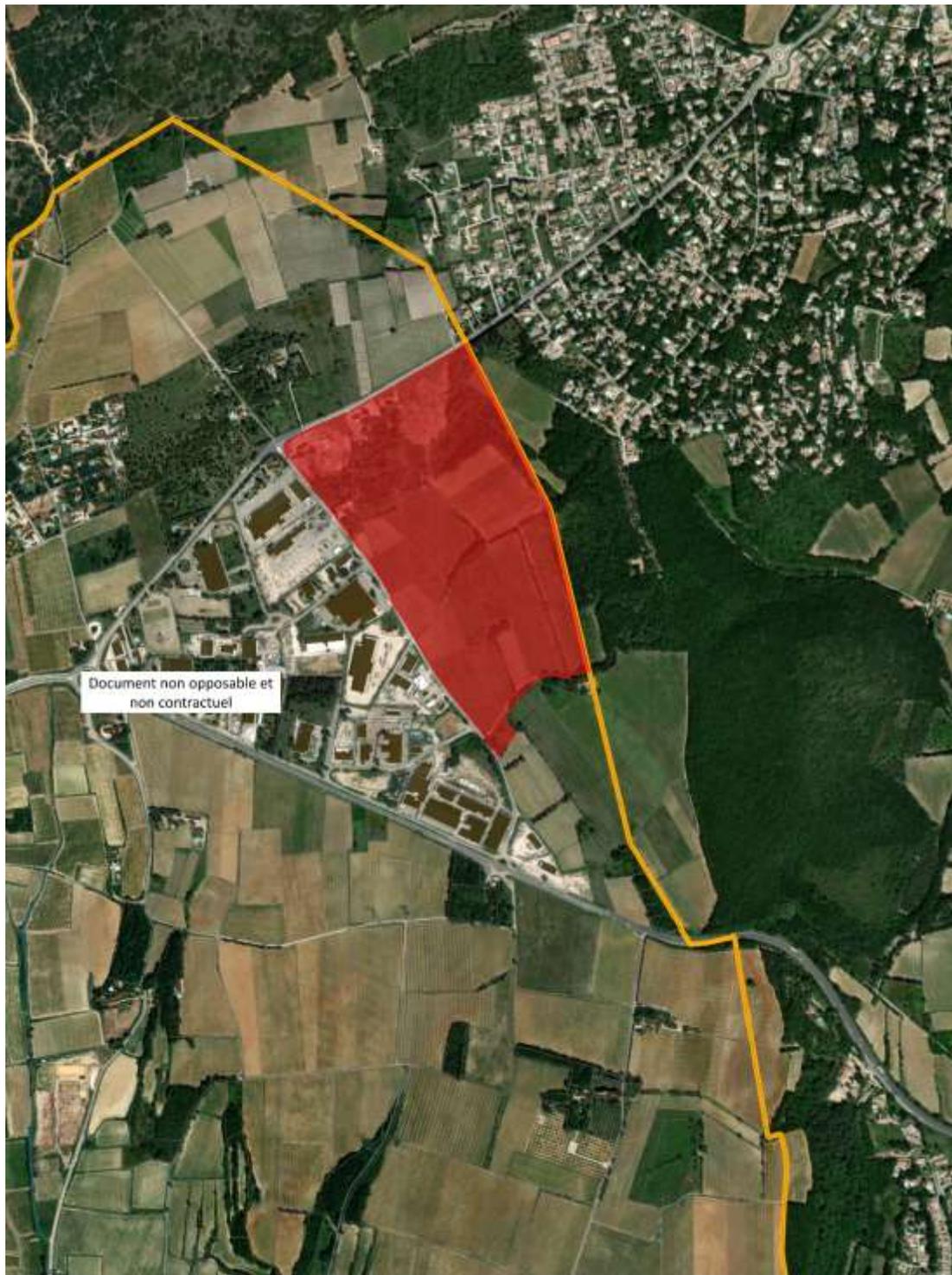
La zone industrielle du plateau de Signargues se situe au nord de la commune à proximité de la gare de péage de Remoulins, accessible par la RD976 et la N100. Elle est en assainissement autonome.

D'une superficie totale de 30 hectares environs, ce site de ZAD représente une réelle opportunité de développement économique du fait de sa proximité avec la zone industrielle de Domazan, et permettra ainsi d'effectuer des projets d'extension pérennes. Aujourd'hui, l'extension prévue comprend moins de 10 hectares (hors foncier pour la réalisation d'un système d'assainissement collectif).

En effet, la Communauté de communes du Pont du Gard, compétente en matière de développement économique souhaite poursuivre l'accueil d'activités économiques. A ce jour, l'intercommunalité ne dispose pas de foncier d'une superficie suffisante nécessaire à ce type d'activité.

La zone industrielle va être requalifiée par le biais de travaux de voirie, de réseaux, d'éclairage, de génie civil, de paysagisme etc. Une partie de la ZAD constituera donc l'extension de la ZI de Domazan et l'autre partie permettra éventuellement d'anticiper les besoins futurs et de créer des réserves foncières nécessaires à l'implantation d'activités économiques. Outre l'importance de la maîtrise foncière, la condition sine qua non de l'extension est la création d'une station d'épuration qui permettra également le raccordement de la ZI existantes

Illustration 1 – Périmètre de la ZAD (photo aérienne)



Echelle : 1 : 10 000 | Juillet 2023 | Périmètre de la ZAD



## 1.2. INTÉRÊT DU SECTEUR EST DE LA ZI À DOMAZAN

Le secteur à l'Est de la ZI constitue une réelle opportunité de développement économique puisqu'il se trouve dans la continuité de l'actuelle ZAE et poursuit l'urbanisation engendrée par quelques entreprises installées au nord du site. Ainsi, le périmètre de ZAD apparaît cohérent puisqu'il permet une poursuite de l'urbanisation dans la

continuité de l'existant. A noter que toute la ZAD ne sera pas urbanisée. Le projet envisagé va répondre aux besoins actuels, il sera développé sur une superficie d'environ 10ha hors station d'épuration.

Par ailleurs, ce secteur offre à la Communauté de Communes du Pont du Gard, compétente en développement économique, la possibilité de poursuivre l'accueil d'activités économiques. Le développement de ce secteur sera maîtrisé et optimisé (notamment compte tenu des enjeux du ZAN). Le secteur offrira un accueil qualitatif avec un assainissement collectif.

Illustration 2 – Périmètre de la ZAD (avec PLU)



### **1.3. SITUATION PARCELLAIRE DE LA ZAD**

Le secteur de la ZAD se répartit sur un peu moins de 30 hectares, soit 48 parcelles.

La zone Industrielle s'est développée de manière anarchique, sans procédure d'aménagement et sans phasage. Son développement s'est fait entre des infrastructures routières (RN100, RD976 et Route de l'Escale).

La ZAD s'inscrit dans la continuité. Elle est délimitée par la RD976 au nord, la Route de l'Escale à l'Ouest, la RN100 au sud et la limite communale à l'Est.

Illustration 2 – Périmètre de la ZAD (avec PLU)



Références cadastrales des parcelles :

Section AC, numéros : 51, 52, 53, 56, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 70, 74, 76, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 85, 86, 87, 88, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 104, 105, 220, 224, 232, 234, 236, 238, 266, 270, 273, 274.

## **2 – JUSTIFICATION DU PÉRIMÈTRE**

---

La ZI de Domazan est identifiée dans le SCOT Uzège-Pont du Gard comme étant une des zones d'activités économiques structurantes à l'échelle de l'intercommunalité. Le PADD explique qu'un des objectifs est de renforcer la vocation économique des ZAE locales pour favoriser l'emploi local non compatible avec la vie urbaine. Le DOO du SCOT stipule que les conditions d'extension des zones d'activités sont définies aux articles 251-5 et 251-6. Etant donné que le potentiel de densification de la ZI est limité, l'extension est justifiable et justifiée.

L'extension de la ZI nécessitera une évolution du PLU. En effet, les parcelles concernées se trouvent en zone agricole du PLU.

Une partie de la ZAD a fait l'objet d'inventaires faune-flore n'ayant pas révélé une incompatibilité avec un projet d'extension.

## **3 – JUSTIFICATION DE LA PROCÉDURE DE ZAD**

---

La Communauté de communes du Pont du Gard a pour objectif de conforter l'activité économique sur le territoire communautaire et communal. Les besoins de foncier pour développer et accueillir de nouvelles activités sont conséquents.

Le projet de ZAD a pour ambition de répondre aux besoins de fonciers pour des activités économiques souhaitant s'implanter sur le territoire, d'organiser le maintien, l'extension et d'accueillir des activités économiques conformément à l'article L.300-1 du code de l'urbanisme. L'actuelle ZI s'est développée de manière non maîtrisée, ainsi la Communauté de communes souhaite cette fois-ci maîtriser le projet de son extension et par la même occasion améliorer l'existant.

Le foncier dédié à l'activité économique est aujourd'hui consommé. Par conséquent, la Communauté de communes du Pont du Gard a besoin de se doter d'outils comme la ZAD lui permettant de préempter et ainsi maîtriser les transactions foncières pour se prémunir des phénomènes spéculatifs.

Pour toutes ces raisons, la commune de Domazan sollicite la mise en place d'une Zone d'Aménagement Différé.