



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 DEL2024-105 en date du 11 juillet 2024, 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 12,6 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 un projet d'extension pérenne, d'intégrer l'activité d'une entreprise hors ZI et de réaliser un système d'assainissement collectif pour les activités de la zone industrielle existante et les futures entreprises de l'extension.

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. Le périmètre de la ZAD est donc constitué de l'extension de la ZI de Domazan, de l'intégration de l'activité d'une entreprise existante et de la création de la station d'épuration. 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 existante.

Illustration 1 – Périmètre de la ZAD (photo aérienne)



Echelle : 1 : 10 000 | Mai 2024 | 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. Le projet envisagé va répondre aux besoins actuels.

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 système d'assainissement collectif.

Illustration 2 – Périmètre de la ZAD (avec PLU)



Echelle : 1 : 10 000 | Mai 2024 | Périmètre de la ZAD et PLU



1.3. SITUATION PARCELLAIRE DE LA ZAD

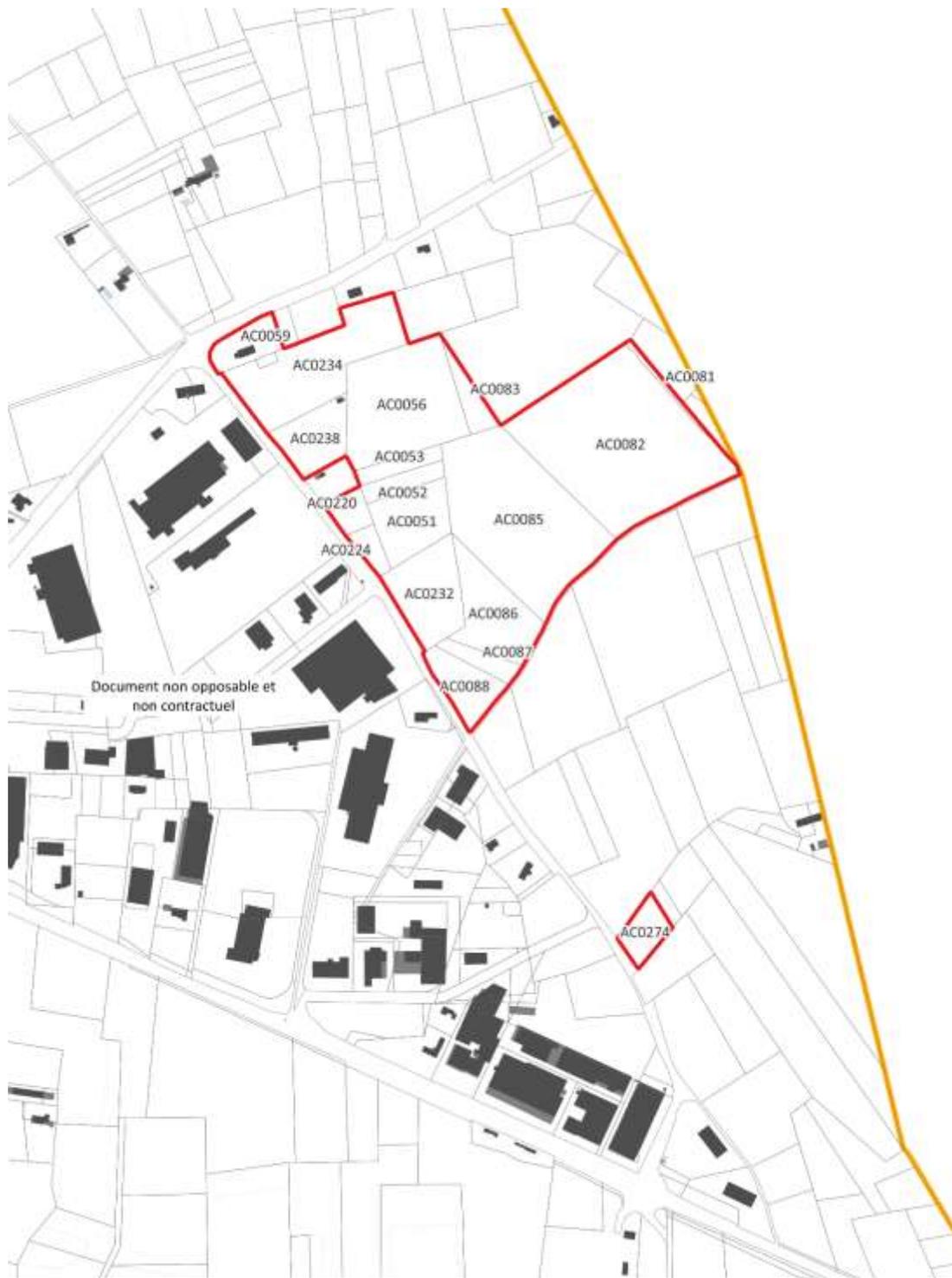
Le secteur de la ZAD se répartit sur 12,6 hectares environs, soit 18 parcelles entières et 1 partielle. Parmi ces parcelles :

- 10,7 hectares seraient à destination de l'extension de la zone industrielle ;
- 1,6 hectare correspondent à l'activité de DONNADIEU ;
- 2 537m² seraient à destination de la création de la STEP.

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.

Illustration 3 – Etat parcellaire de la ZAD



Echelle : 1 : 5 000 | Mai 2024 | Périmètre de la ZAD et PLU



Références cadastrales des parcelles :

Section AC, numéros : 51, 52, 53, 56, 58, 59, 81, 82, 83, 85, 86, 87, 88, 220, 224, 232, 234, 238, 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'activité de DONNADIEU et l'extension de la ZI nécessitera une évolution du PLU. En effet, les parcelles concernées se trouvent en zone agricole du PLU.

Hormis la parcelle AC0274, 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.