



Département du Gard

Commune de DOMAZAN

Plan Local d'Urbanisme

Projet d'Aménagement et de Développement Durables



| | |
|-----------------------|------------|
| APPROBATION | 08/04/1988 |
| MODIFICATION | 06/09/1996 |
| MODIFICATION | 29/10/1997 |
| MODIFICATION | 04/03/1999 |
| MODIFICATION | 19/05/2000 |
| MODIFICATION | 07/11/2003 |
| PRESCRIPTION REVISION | 01/04/2005 |
| APPROBATION | |

| | |
|--------------|--|
| Conçu par la | COMMUNE |
| Dressé par | HABITAT & DEVELOPPEMENT de VAUCLUSE |
| B. WIBAUX | Ingénieur aménagement rural Direction animation |
| JB.PORHEL | Chargé de Mission Urbanisme |

PLAN LOCAL D'URBANISME

22/07/2015

SOMMAIRE

| | Pages |
|-------------------------------------|-----------|
| PREAMBULE | 1 |
| ORIENTATIONS GENERALES | 2 |
| CARTE DE SYNTHESE | 10 |



PREAMBULE

LES ENJEUX POUR LA COMMUNE

Commune rurale située à l'est du département du Gard, Domazan, territoire marqué par une viticulture de qualité, offre un cadre de vie attractif et bénéficie de la proximité d'agglomérations importantes (Avignon et Nîmes), offrant ainsi dans un rayon proche les services et équipements nécessaires pour répondre aux besoins de la population. La commune est soumise à une pression foncière de plus en plus importante issue du développement actuel de l'habitat résidentiel en milieu rural qui offre un cadre de vie très prisé aujourd'hui. Elle doit également intégrer la question du risque inondation et notamment la problématique des eaux de ruissellement lors de fortes précipitations qui impactent le village.

LE PROJET

A partir du diagnostic qui identifie les besoins et enjeux, la commune a mis en place un projet d'ensemble dans une logique de développement durable. Le développement de l'urbanisation et les perspectives d'évolution devront tenir compte de la capacité des équipements publics de la commune et notamment de la capacité du nouveau dispositif de traitement des eaux usées qui vient d'être installé (1 000 EH). La population de Domazan n'a cessé de croître depuis les années 1968. Elle a ainsi atteint un taux de croissance annuel moyen de près de 2,5% entre 1999 et 2009.

L'objectif poursuivi par les élus pour les 10 années à venir, serait de maîtriser cette croissance démographique pour assurer un développement raisonné de la commune, et ainsi d'accueillir environ **130 habitants supplémentaires en 10 ans** (soit un TCAM de 1,3%), ce qui correspond à environ 55 nouvelles constructions à usage de logement (en comptant 2,4 personnes par logement en moyenne).

De plus, il convient d'inclure dans les besoins en logement, pour les 10 années à venir, le phénomène de desserrement des familles qui demande la création d'environ 20 constructions à usage d'habitation.

Ainsi, un total de **75 nouvelles constructions** seront nécessaires pour répondre au projet des élus.

Depuis plus de 20 ans, la densité moyenne des constructions à usage de logements réalisées sur Domazan est estimée autour 10 logements par hectare. En se fixant comme objectif de modération de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain, une **densité moyenne de 18 logements par hectare**, la densité est presque doublée par rapport aux 20 dernières années. Ainsi, en réalisant en moyenne 18 logements par hectare, **6 hectares environ (dents creuses et extensions) seront nécessaires pour atteindre les objectifs de développement** (en ayant inclus la rétention foncière, la superficie nécessaire aux voiries,...).

L'objectif de la municipalité vise à maintenir la vitalité du village et à soutenir le petit commerce et les services communaux en accueillant une population nouvelle. Le projet d'aménagement et de développement durables de la commune de Domazan consiste à préserver l'image du territoire d'une part, à travers le paysage, l'agriculture, le patrimoine, et à dynamiser l'usage du territoire d'autre part, à travers une urbanisation maîtrisée.

LES ORIENTATIONS GENERALES DU PADD



LES ORIENTATIONS GENERALES DU PADD

La commune de Domazan a ainsi opté pour un projet de développement raisonné s'articulant autour de 5 axes.

I – Intégrer le risque inondation dans le projet de développement

Bien localiser les zones de développement
Réduire les incidences du ruissellement sur le village

II – Conserver le caractère villageois de Domazan

Maîtriser le développement démographique
Poursuivre l'accueil d'une population variée
Encourager des formes d'habitat pour tous

III – Favoriser un mode de développement raisonné

Renforcer les polarités existantes
Maîtriser la consommation de l'espace
Mettre en oeuvre un urbanisme durable

IV – Permettre un développement des activités économiques

Encourager le dynamisme du village
Maintenir l'activité économique issue de l'agriculture
Répondre aux besoins d'implantations d'activités sur le territoire

V – Protéger le caractère rural du territoire

Contribuer au maintien des espaces agricoles
Valoriser les espaces naturels
Assurer la mise en valeur des paysages

I – Intégrer le risque inondation dans le projet de développement

Le souhait des élus de Domazan est d'intégrer la problématique de l'hydraulique dans le développement de la commune. En effet, lors de fortes précipitations, le village connaît des problèmes de gestion des eaux pluviales dus au ruissellement constaté depuis les coteaux situés au nord du village. La municipalité souhaite donc intégrer cet élément afin, d'une part, de ne pas aggraver ce phénomène par l'urbanisation de secteurs inappropriés, et d'autre part, par la mise en place de règles permettant de traiter la question des eaux pluviales. Le territoire communal est également contraint par la présence d'un risque inondation.

Bien localiser les zones de développement

- × Eviter d'étendre les secteurs d'urbanisation à l'est et au sud du centre ancien ;
- × Limiter le développement de l'urbanisation sur les espaces de coteaux au nord du village ;
- × Veiller à assurer une cohérence dans la gestion des eaux entre les opérations d'aménagement ;
- × Limiter l'urbanisation sur les espaces qui ne permettent pas d'assurer une évacuation correcte des eaux pluviales ;
- × Privilégier le développement de l'urbanisation à l'ouest du village.

Réduire les incidences du ruissellement sur le village

- × Limiter l'imperméabilisation des espaces urbanisés situés en amont du centre du village ;
- × Mettre en place des règles permettant d'assurer la gestion des eaux pluviales dans les opérations d'aménagement ;
- × Prévoir les aménagements permettant l'écoulement des eaux pluviales dans les exutoires au sud du village ;
- × Maintenir des secteurs boisés en amont du village.

II – Conserver le caractère villageois de Domazan

Le souhait de la municipalité de Domazan est de maîtriser la croissance de la population afin de conserver le caractère villageois de la commune. Depuis quelques années, la commune de Domazan subit une pression croissante, avec un rythme de croissance très soutenu. La population reste relativement jeune. L'ambition des élus est donc de modérer la dynamique de croissance démographique tout en disposant d'une offre en logements diversifiée, inscrite dans une logique de parcours résidentiel, pour répondre aux besoins de sa population actuelle et future.

Maîtriser le développement démographique

- × Maintenir la population actuelle et maîtriser la croissance démographique ;
- × Permettre l'accueil d'environ 130 nouveaux habitants d'ici 10 ans (soit un TCAM de 1,3 %) ;
- × Permettre par conséquence la construction d'environ 75 logements supplémentaires d'ici 10 ans (accroissement démographique et desserrement des ménages) ;
- × Contrôler le rythme de l'urbanisation.

Poursuivre l'accueil d'une population variée

- × Maintenir une mixité au sein de la population ;
- × Assurer l'accueil et le maintien de jeunes sur la commune ;
- × Inciter l'accueil d'une population active ;
- × Permettre aux personnes âgées de pouvoir rester sur Domazan.

Encourager des formes d'habitat pour tous

- × Encourager le développement de logements locatifs, notamment les logements à loyers maîtrisés et favoriser l'accèsion à la propriété ;
- × Proposer des alternatives au logement individuel pur ;
- × Développer l'offre de logements en accession à la propriété pour les jeunes ménages et les primo-accédants ;
- × Optimiser l'utilisation de l'espace au centre du village et privilégier la création d'habitat individuel ou de semi-groupé dans les autres secteurs, dans le respect du tissu urbain existant.

III – Favoriser un mode de développement raisonné

Domazan s'organise autour d'un centre villageois qui constitue le cœur de la commune. Outre le village, la commune possède deux noyaux d'habitat déconnectés du centre ancien: le hameau de Saint-Sylvestre et le hameau de Signargues. Les élus de la commune de Domazan souhaitent recentrer l'urbanisation sur les espaces situés à proximité du cœur historique dans une logique de limitation des coûts d'équipements, de maîtrise de la consommation de l'espace et de protection des espaces agricoles. L'objectif est donc de privilégier l'urbanisation des dents creuses déjà équipées et de développer l'urbanisation en continuité des pôles existants. Ce parti pris d'aménagement, plus responsable, permettra à Domazan de conserver son âme de village.

Renforcer les polarités existantes

- × Urbaniser en priorité les secteurs déjà équipés par les réseaux ;
- × Eviter l'étalement urbain et urbaniser en continuité du village ;
- × Densifier l'urbanisation autour du centre ancien ;
- × Finir l'urbanisation des poches d'urbanisation déconnectées du centre.

Maîtriser la consommation de l'espace

- × Délimiter les zones constructibles en accord avec la capacité souhaitée d'accueil de nouveaux ménages ;
- × Assurer une modération de la consommation de l'espace avec en moyenne 18 logements par hectares ;
- × Prévoir un potentiel constructible (terrains destinés à être urbanisés) : environ 6 hectares en dents creuses et en extensions;
- × Proposer des formes d'habitat plus denses au sein du village ;
- × Favoriser le remplissage des dents creuses.

Promouvoir un urbanisme durable

- × Proposer une urbanisation qui assure une maîtrise des coûts d'équipements pour la collectivité ;
- × Améliorer les déplacements au sein du village ;
- × Organiser des cheminements doux ;
- × Imposer des normes de construction qui limitent les consommations en énergie ;
- × Prendre en compte les principes de construction bioclimatique (apports solaires, limitation des effets de masque, ...) dans les futures opérations d'aménagement ;
- × Imposer pour les nouvelles constructions la possibilité d'un raccordement à la fibre optique.

IV– Permettre un développement des activités économiques

Il s'agit d'accompagner un développement économique qui soit compatible avec le caractère rural de la commune mais qui profite également de la localisation privilégiée de la commune à proximité de la RD6100. Pour cela, les élus de Domazan souhaitent développer le tissu économique local d'une part en favorisant le maintien des commerces de proximité indispensable à la vie du village, et d'autre part en répondant aux demandes d'implantations d'activités artisanales et industrielles sur le territoire. Enfin, il paraît essentiel de maintenir l'agriculture, et principalement la viticulture, sur le territoire, en valorisant et en développant son potentiel économique.

Encourager le dynamisme du village

- × Maintenir le caractère actif du village ;
- × Favoriser l'implantation de commerces de proximité dans le village afin de répondre aux besoins d'une population en augmentation ;
- × Rendre possible la création d'activités économiques dans les espaces urbanisés de la commune ;
- × Soutenir les activités existantes en leur permettant de se développer.

Répondre aux besoins d'implantations d'activités sur le territoire

- × Soutenir le développement d'activités existantes
- × Permettre l'accueil d'activités qui ne peuvent s'implanter dans le tissu urbain (besoins d'espaces, nuisances générées,...) ;
- × Affirmer la ZAE située sur le plateau de Signargues comme le secteur privilégié pour l'accueil d'activités permettant de répondre aux besoins identifiés à l'échelle intercommunale.

Maintenir l'activité économique issue de l'agriculture

- × Encourager le développement de l'agriculture en tant qu'activité économique productive et créatrice d'emplois permanents ;
- × Maintenir l'image de qualité du terroir viticole ;
- × Protéger fortement les terres présentant la plus grande qualité agronomique pour la viticulture ;
- × Définir un règlement qui permette aux exploitations de se développer et de s'adapter aux évolutions ;
- × Permettre une diversification des sièges d'exploitation (locaux de vente directe, gîtes, ...).

V – Protéger le caractère rural du territoire

Le territoire de Domazan possède de nombreuses richesses naturelles. Le relief et le patrimoine, bâti ou naturel, confèrent à Domazan un charme et une identité qu'il convient de préserver. Les élus souhaitent donc assurer leur protection et leur valorisation sur le long terme. La priorité est donc de conforter cette armature naturelle et agricole, en assurant un équilibre entre urbanisation, maintien de l'agriculture et préservation des milieux naturels.

Contribuer au maintien des espaces agricoles

- × Préserver les zones agricoles en y empêchant le mitage ;
- × Protéger les espaces agricoles présentant un potentiel pour la viticulture ;
- × Protéger les zones agricoles par un zonage et un règlement particulier visant à préserver et pérenniser ces activités, en autorisant uniquement les occupations du sol nécessaires aux exploitations agricoles.

Valoriser les espaces naturels

- × Préserver des « coupures vertes » sur le territoire, afin de conserver des espaces de respiration ;
- × Assurer la continuité des principaux cours d'eau ;
- × Protéger la ripisylve située le long du Briançon ;
- × Maintenir les crêtes et flancs boisés ;
- × Eviter le mitage dans les zones naturelles.

Assurer la mise en valeur des paysages

- × Maîtriser l'évolution de la silhouette villageoise ;
- × Porter une attention particulière à la composition du front urbain sud du centre ancien ;
- × Protéger les espaces agricoles en bordure de la RD108 ;
- × Favoriser l'émergence de projets architecturaux de qualité.

CARTE DE SYNTHESE DU PADD

Légende



Front bâti à conserver



Limiter l'urbanisation sur les coteaux



Maintenir la vitalité du cœur historique



1^{ère} couronne d'urbanisation : permettre une densification de l'urbanisation en intégrant le risque inondation



Densifier l'urbanisation et diversifier les typologies d'habitat en intégrant la gestion des eaux pluviales



Organiser et structurer l'urbanisation



Secteur périphérique d'urbanisation moins dense



Finir l'urbanisation des hameaux



Zone d'activités : permettre le développement d'activités



Zone à vocation agricole à protéger



Zone agricole à fort potentiel agronomique



Zone agricole paysagèrement sensible



Zone inondable



Secteurs boisés à protéger



Cône de vue



Continuités écologiques à protéger

