



**Direction
Générale Adjointe
Développement et
Cadre de Vie**

**Direction de
l'Attractivité
du Territoire**

**Direction Adjointe
Aménagement du
Territoire et
Fonds Européens**

Affaire suivie par :
Christophe DUMAS

Tél. : 06 37 92 61 66

Courriel :
christophe.dumas@gard.fr

Réf : CD/CM/2023/62

Nîmes, le 22 SEP. 2023

Monsieur Bernard CLEMENT
Maire de Domessargues
Mairie
10 Chemin des Vignerons

30350 DOMESSARGUES

Objet : Avis du Département – Déclaration de projet / PLU

Monsieur le Maire,

Le projet de Déclaration de Projet décidé par votre Conseil municipal, conformément à l'article L 153-34 du Code de l'urbanisme, m'a bien été notifié, avec examen conjoint prévu le 28 septembre 2023.

J'ai bien pris note que cette procédure concerne la mise en œuvre d'une opération à vocation d'équipement d'intérêt collectif sur une partie des parcelles 511 et 513 section B, secteur « Les Condamines ». Ce projet a vocation à accueillir une maison en partage, une crèche, un espace vert et ludique, un cabinet médical et du stationnement. Ce projet prend place au sein de l'actuelle zone urbaine dédiée à l'économie : il y a donc lieu d'en déclasser une partie en Uc, tout en conservant une partie de la zone Ue.

Compte tenu du dossier fourni, j'ai l'honneur de vous transmettre l'avis de l'Administration départementale ci-joint.

Je vous invite à me faire parvenir un exemplaire du PLU de votre commune modifié et opposable (Clé USB ou lien de téléchargement).

La Direction de l'Attractivité du Territoire, notamment en charge de la coordination des interventions en matière d'urbanisme au niveau de l'Administration départementale, se tient à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'assurance de ma meilleure considération.

La Présidente,

Document signé électroniquement
le 22/09/2023
Olivier GAILLARD
Conseiller départemental (Olivier Gaillard)



AVIS DU DEPARTEMENT PROJET DE DECLARATION DE PROJET Commune de DOMESSARGUES

La commune de Domessargues a décidé de mettre en œuvre la déclaration de projet et la mise en compatibilité de son PLU afin de permettre l'implantation d'équipement d'intérêt collectif sur une partie des parcelles 511 et 513 de la section B, secteur « Les Condamines ».

Compte tenu du dossier transmis, le Département est en mesure de donner l'avis suivant.

I. Rappel du contexte du projet

Le projet porté par la Municipalité a vocation à accueillir :

- une maison en partage comprenant 13 logements « maison en partage » allant du T2 au T3, 15 logements à caractère familiaux (du T2 au T4), une salle commune et 30 stationnements,
- une crèche sur une terrain d'environ 785 m²,
- un espace vert et ludique de 863 m² environ,
- un cabinet médical (terrain de 640 m² environ),
- et du stationnement.

Le pilotage du projet est assuré par le **bailleur social Un Toit Pour Tous**.

Ce projet prend place au sein de l'actuelle zone urbaine dédiée à l'économie (Ue) : il y a donc lieu d'en déclasser une partie au profit d'une zone urbaine (Uc), tout en conservant une partie de la zone Ue.

La procédure de déclaration de projet entraîne la nécessité de s'exprimer, pour les personnes Publiques Associées, sur deux points distincts :

- L'intérêt général de l'opération
- Le contenu du projet et son intégration dans le PLU.

II. Avis sur l'intérêt général de l'opération

Le projet porté par la Municipalité comprend divers volets et le dossier de déclaration de projet s'attache à justifier l'intérêt général de ceux-ci :

- Le développement de logements sociaux : mixité sociale (logements sociaux familiaux et maison en partage),
- Apporter un complément dans les soins et le suivi des futures personnes résidentes de la maison en partage mais également faire face à la désertification médicale,
- Permettre la création d'emplois,
- Procédure « rapide » avant la mise en révision du PLU plus longue.

Pour le Département, la mixité sociale et générationnelle (en liant Maison en partage et crèche), les services à la population et la création d'emplois justifient l'intérêt général. Il exprime en conséquence un avis favorable sur ce point.

III. Avis sur le projet d'évolution du PLU

Ce projet se matérialise par :

- Le déclassement d'une partie de la zone Ue (à vocation économique) en zone Uc (à vocation d'habitat et de services compatibles avec l'habitat) avec deux sous-secteurs (Uc& et Ucm),
- La création d'un emplacement réservé assurant la desserte de l'opération,
- L'introduction d'une OAP actant le contenu du projet,
- L'évolution du règlement.

Le secteur Ucm existe dans le PLU de 2012 et a permis la création de l'opération à l'ouest de la RD123. La RD123 était alors, à cet endroit, incluse dans le secteur Ue.

Le déclassement d'une partie de Ue en Uc1 pour le projet, objet de cette déclaration, crée une « enclave », la RD123 se retrouvant seule en Ue, entre Ucm et Uc1. Le choix a donc été arrêté de faire évoluer la portion de la RD123 de Ue en Ucm.

Par ailleurs, la Municipalité crée un emplacement réservé pour assurer la desserte du projet et du reste de la zone Ue. Cet ER, au profit de la Commune uniquement, se superpose avec la RD123, ce qui n'est pas possible, la domanialité de la RD123 restant départementale.

En revanche, l'OAP porte l'idée d'un aménagement de carrefour. Le contenu de celui-ci devra faire l'objet d'un accord préalable au dépôt de permis de construire afin que ce PC puisse être validé dans de bonnes conditions.

Il convient également de clairement bien préciser dans l'ensemble des documents modifiés qu'il s'agit là, pour Uc1 et Ue, de l'unique accès sur la RD123 (or il est mentionné « des accès » dans un des documents).

L'accès à l'ensemble du lot 1 (maison en partage + logements sociaux) se situe très près du futur carrefour sur la RD123. Dans un souci de fluidité de l'ensemble des déplacements, le Département conseille de décaler suffisamment l'accès à ce lot vers l'est.

Enfin, le Département a adopté au printemps son Schéma Départemental des Mobilités et son Règlement de Voirie départemental. Par courrier, la Présidente du Département a exprimé en juillet

sa volonté de voir intégrer dès que possible les dispositions découlant de ces deux documents, à savoir pour la RD123 :

- Intégration de la voie au réseau de proximité,
- L'application de 15 mètres de marge de recul pour l'ensemble de la zone Uc1 (ce qui n'obère pas l'opération envisagée puisque le stationnement du lot 1 est envisagé coté RD123) qui s'appliquera désormais aussi à la zone A (y compris en agglomération – coté cave coopérative) jusqu'à la RD8. En effet, la zone Uc1 n'est pas bâtie.

En conséquence, le Département est favorable au projet d'évolution de votre Plu sous réserve de prise en compte des remarques ci-dessus.

Il vous est proposé d'intégrer la portion Ucm de la RD123 en Uc1 (la modification de zonage portant sur le déclassement de Ue en Uc1). Le classement en Uc1 de cette portion semble plus cohérent avec la marge de recul qui est, elle, en Uc1.