À l'attention de Monsieur le Commissaire enquêteur
Enquête publique relative au Plan Local d'Urbanisme intercommunal
Communauté de communes du Confluent et des Coteaux de Prayssas

Commune de Damazan (47160)

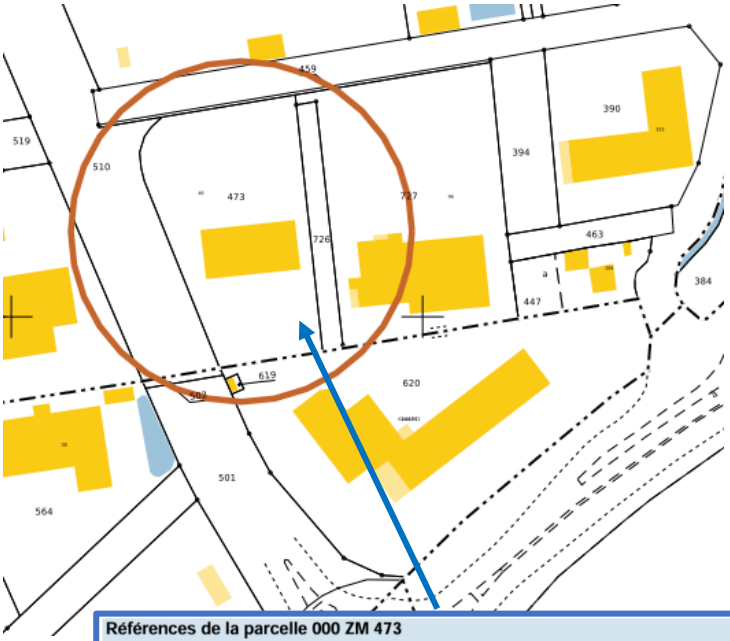
Objet : Observation relative au projet de PLUi – Demande de reclassement des parcelles cadastrées section ZM n° 473 et n° 726, actuellement en zone UX, vers un classement en secteur UXc

Monsieur le Commissaire enquêteur,

Dans le cadre de l'enquête publique relative au projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) de la Communauté de communes du Confluent et des Coteaux de Prayssas, nous souhaitons attirer votre attention sur une disposition du zonage réglementaire qui apparaît aujourd'hui comme un frein au développement cohérent d'un projet économique situé sur la commune de Damazan.

Notre observation concerne les parcelles cadastrées **section ZM n° 473, d'une superficie de 3 312 m², et section ZM n° 726, d'une superficie de 463 m²**, représentant une emprise foncière totale de **3 775 m²**, actuellement classées en zone UX dans le projet de PLUI.





Ci-dessus gauche : extrait du règlement graphique du PLUi

Ci-dessus droite : extrait de plan cadastral

Ces parcelles constituent le périmètre d'un projet de développement économique situé en continuité immédiate de la parcelle cadastrée 000 ZM 620, déjà classée en secteur UXc, sur laquelle est notamment implanté un établissement hôtelier accueillant différentes activités de commerces de détail (boulangerie, fleuriste, etc) en rez-de-chaussée.

Le règlement écrit du projet de PLUi, notamment en page 87, prévoit que les activités relevant de la

sous-destination « Artisanat et commerce de détail » sont interdites en zone UX, alors qu'elles sont autorisées sous conditions dans le secteur UXc.

Cette distinction réglementaire constitue une contrainte importante pour le projet envisagé sur les parcelles ZM n° 473 et 726, qui prévoit l'implantation de plusieurs activités économiques, commerciales et de services, dont certaines sont susceptibles de relever de la sous-destination «Artisanat et commerce de détail ».
L'ambition de ce projet est de **participer à la dynamisation et à la diversification des activités économiques de ce secteur**, en proposant une offre de services et de commerces adaptée aux usagers, aux professionnels et aux visiteurs de la zone d'activités, sans rechercher une concurrence directe avec les commerces du centre-bourg de Damazan.

Le maintien du classement actuel en zone UX empêcherait ainsi l'implantation d'une partie des activités envisagées, malgré leur cohérence avec la vocation économique du secteur et leur complémentarité avec les programmes existants à proximité.

Les parcelles ZM n° 473 et 726 bénéficient d'une situation particulière puisqu'elles s'inscrivent dans la continuité immédiate de la parcelle n° 620, déjà identifiée au règlement graphique du PLUi comme un secteur à vocation commerciale UXc.
Le projet d'aménagement prévoit notamment **une connexion directe avec la parcelle n° 620**, permettant d'assurer une véritable continuité d'accès, de fonctionnement et d'usages entre les différents programmes.



FLECHE VERTE : accès existant de la parcelle
FLECHE ROUGE : accès crée entre l'hôtel et le projet

Cette organisation permettrait **de prolonger naturellement les activités déjà présentes en rez-de-chaussée de l'établissement hôtelier** implanté sur la parcelle voisine, tout en favorisant les complémentarités entre les différentes activités économiques, commerciales et de services.

Les deux ensembles fonciers ont ainsi vocation à **fonctionner de manière cohérente, en bénéficiant d'une fréquentation commune et d'une dynamique économique partagée.**

Dans ce contexte, la distinction actuelle entre le zonage UX des parcelles du projet et le zonage UXc de la parcelle voisine apparaît peu adaptée à la réalité du fonctionnement envisagé.

Le maintien de cette limite réglementaire créerait une rupture artificielle au sein d'un ensemble économique appelé à fonctionner de manière complémentaire, limitant les possibilités d'implantation d'activités pourtant directement associées à la dynamique commerciale déjà existante sur le site.

Le reclassement sollicité permettrait au contraire d'assurer une continuité réglementaire cohérente avec la continuité physique, fonctionnelle et économique recherchée dans le cadre du projet.

De plus, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUi affirme, notamment dans son **orientation 1.2, pages 16 et 17**, la volonté de stimuler l'innovation et la croissance économique du territoire.

Il prévoit en particulier de :

- Conforter le pôle économique de la Confluence à Damazan, identifié comme une vitrine économique du territoire intercommunal.
- Consolider les espaces à vocation économique existants en attirant et en accompagnant les porteurs de projets, les investisseurs et les entreprises.
- Favoriser une utilisation optimisée du foncier et des infrastructures économiques.
- Promouvoir un développement maîtrisé, qualitatif et équilibré des zones d'activités.

Le projet envisagé sur les parcelles ZM n° 473 et 726 répond à ces objectifs en proposant une diversification des activités sur un foncier déjà intégré à la zone économique, sans nécessiter l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux espaces agricoles ou naturels.

Il s'inscrit dans une logique de valorisation du foncier existant, de complémentarité entre les activités et d'optimisation des infrastructures, en s'appuyant notamment sur l'attractivité de l'établissement hôtelier voisin. Le reclassement des parcelles en secteur UXc permettrait ainsi d'accompagner une dynamique économique déjà engagée, en cohérence avec les orientations stratégiques du PADD et sans remettre en cause la vocation générale du secteur.

Le PADD identifie également Damazan parmi les quatre pôles de services structurants de l'intercommunalité.
Son **orientation 2.1, notamment en pages 26 et 27**, vise à renforcer l'attractivité de ces pôles tout en garantissant une complémentarité entre l'offre commerciale des centres-villes, des centres-bourgs et des zones d'activités commerciales périphériques. Le projet envisagé s'inscrit dans cette recherche d'équilibre.

Il ne s'agit pas de créer un nouveau pôle commercial autonome ou concurrent du centre-bourg de Damazan, mais de permettre l'accueil d'activités complémentaires à celles déjà présentes sur le site, répondant notamment aux besoins des salariés, des entreprises, de la clientèle de l'établissement hôtelier et des usagers de la zone économique.
L'objectif est de développer une offre de proximité adaptée au fonctionnement spécifique de la zone d'activités, en privilégiant des activités qui participent à sa dynamique et à son attractivité, tout en préservant la vocation commerciale du centre-bourg.
Cette diversification contribuerait à renforcer la fonctionnalité du secteur, à favoriser les synergies entre les différentes entreprises et à améliorer les services proposés aux usagers, sans remettre en cause les objectifs de maintien et de revitalisation des commerces de centralité.

Le reclassement demandé constituerait ainsi une adaptation localisée du zonage, compatible avec les objectifs de développement économique équilibré et de complémentarité commerciale exprimés par le PADD.

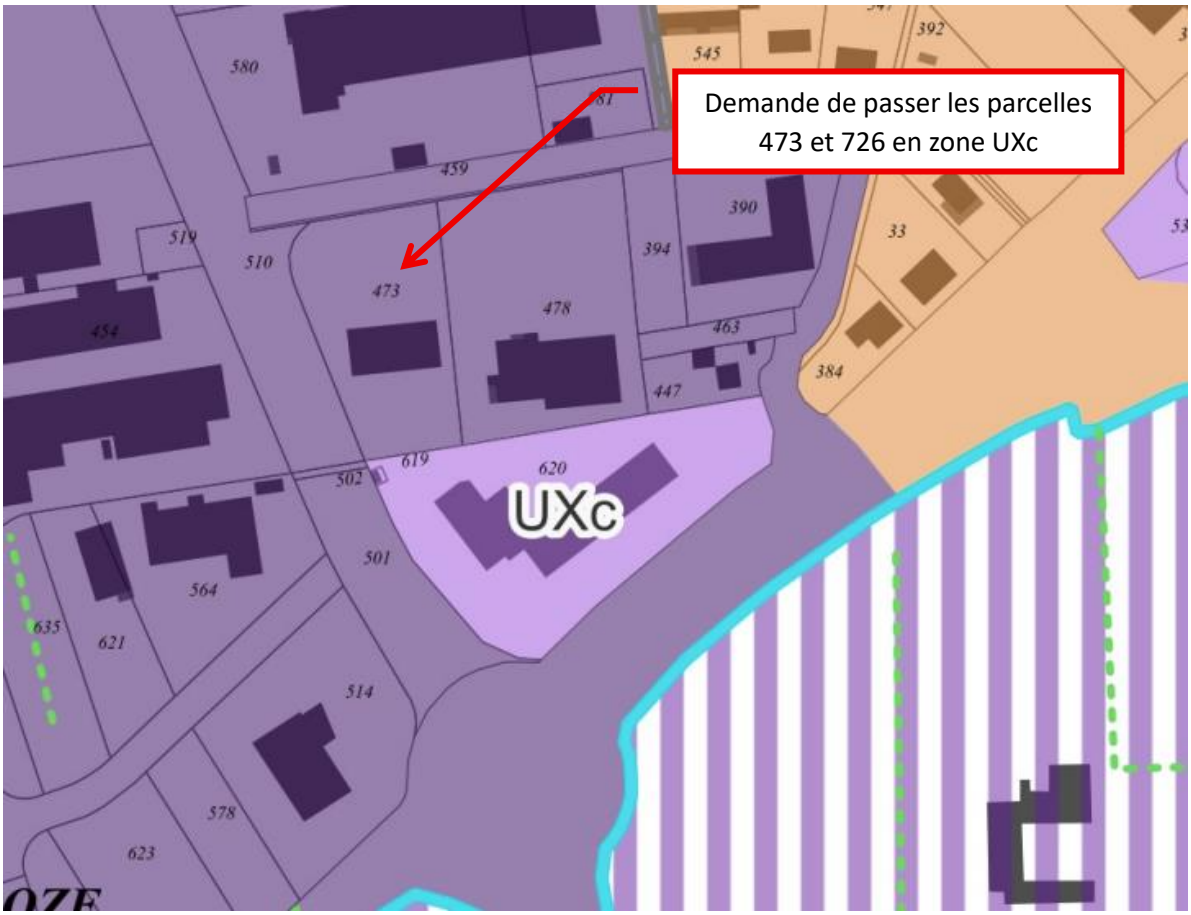
Notre demande ne porte donc pas sur la création d'une nouvelle zone commerciale périphérique, mais sur **l'extension ponctuelle d'un secteur UXc déjà identifié au règlement graphique du projet de PLUi**.
Les parcelles ZM n° 473 et 726, représentant une superficie cumulée de 3 775 m², s'inscrivent dans la continuité immédiate de ce secteur et seront directement reliées à la parcelle n° 620 dans le cadre du

projet d'aménagement.

L'évolution proposée permettrait ainsi :

- D'assurer une cohérence réglementaire et fonctionnelle entre les parcelles du projet et le secteur UXc existant.
- De prolonger les activités économiques et commerciales déjà présentes autour de l'établissement hôtelier.
- De favoriser l'implantation de nouvelles activités complémentaires et de services adaptés aux besoins de la zone.
- De renforcer l'attractivité économique du secteur et les synergies entre les différentes entreprises.
- D'optimiser l'utilisation d'un foncier déjà situé en zone urbaine à vocation économique.
- De maintenir un développement commercial complémentaire à celui du centre-bourg de Damazan.

Au regard de l'ensemble des éléments présentés, **nous sollicitons donc le reclassement de l'intégralité des parcelles cadastrées section ZM n° 473 et n° 726, actuellement situées en zone UX, en secteur UXc**, dans la continuité du classement déjà applicable à la parcelle voisine n° 620.



Cette demande concerne une superficie foncière totale de **3 775 m²** et vise une adaptation ponctuelle du règlement graphique du PLUi afin de permettre la réalisation d'un projet économique cohérent avec son environnement immédiat.

Cette évolution permettrait de lever une restriction réglementaire qui apparaît peu adaptée à la configuration du site et aux perspectives de développement envisagées, tout en assurant une

continuité fonctionnelle, urbaine et économique entre les différentes parcelles directement connectées.
Elle s'inscrirait pleinement dans les orientations du PADD visant à conforter le pôle économique de Damazan, à accompagner les initiatives économiques et à assurer une complémentarité entre les différentes polarités commerciales du territoire.
Nous souhaitons également attirer l'attention sur les conditions de surface prévues en page 87 du règlement écrit du projet de PLUi pour les activités relevant des sous-destinations « Artisanat et commerce de détail » et « Activités de services avec accueil d'une clientèle ».
En effet, le règlement prévoit actuellement une surface commerciale ou d'accueil du public supérieure à 300 m² (ou, à défaut d'identification de cette surface, une surface de plancher totale supérieure à 500 m², voir extrait ci-dessous).

	UX	UXc	UXh
HABITATION			
Logement	V*	V*	V
* Il doit répondre à l'ensemble des conditions suivantes : – il s'agit d'un logement de gardiennage, de maintenance, de fonction ou dont la présence des personnes est nécessaire à la direction, à la surveillance, à la sécurité et au bon fonctionnement de l'activité présente dans la zone, – la surface de plancher est limitée à 50 m², – le logement est intégré et/ou accolé à une construction principale.			
Hébergement	X	X	X
COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE			
Artisanat et commerce de détail	X	V*	V*
* À condition d'avoir une surface commerciale ou d'accueil du public supérieure à 300 m² (ou, à défaut d'identification de la surface de vente, si la surface de plancher totale est supérieure à 500 m²).			
Restauration	V*	V*	V*
* À condition qu'elles soient liées à une entreprise présente sur la zone.			
Commerce de gros	V	V	X
Activités de services avec l'accueil d'une clientèle	V*	V*	V*
* À condition d'avoir une surface commerciale ou d'accueil du public supérieure à 300 m² (ou, à défaut d'identification de la surface de vente, si la surface de plancher totale est supérieure à 500 m²).			
Hébergement hôtelier et touristique	V*	V*	V*
* Sous réserve de ne pas provoquer de nuisances incompatibles avec l'habitat, ni de conflits d'usages liés à l'augmentation des flux ou à des problèmes de stationnement.			
Cinéma	V	V	V

Si cette disposition peut répondre à une volonté d'encadrement du développement commercial dans les zones d'activités, **ce seuil nous paraît relativement élevé au regard des besoins et des attentes des commerçants, artisans et prestataires de services susceptibles de s'implanter sur ce type de secteur**.
Les demandes d'implantation concernent également des cellules commerciales de surfaces plus modestes, permettant à des entreprises indépendantes ou à de petites structures de disposer de locaux adaptés à leur activité, sans supporter les charges immobilières et d'exploitation associées à des surfaces commerciales plus importantes.

Le maintien d'un seuil supérieur à 300 m² pourrait ainsi limiter l'implantation de certaines activités

pourtant adaptées à la vocation du secteur, voire conduire à la réalisation de locaux surdimensionnés par rapport aux besoins réels des futurs occupants.
À l'inverse, **un abaissement de ce seuil à 200 m², ou à défaut à 250 m², permettrait d'apporter davantage de souplesse dans la programmation des opérations, tout en conservant un encadrement réglementaire de la taille des commerces autorisés**.
Cette évolution favoriserait notamment :

- Une meilleure adéquation entre les surfaces proposées et les besoins réels des commerçants, artisans et entreprises de services.
- L'accueil d'une plus grande diversité d'activités économiques, notamment de petites et moyennes structures indépendantes.
- Une meilleure commercialisation et occupation des locaux, en limitant le risque de vacance commerciale lié à des surfaces inadaptées à la demande.
- Une optimisation du foncier économique existant, en favorisant des cellules proportionnées aux besoins plutôt que des surfaces artificiellement augmentées pour satisfaire au seuil réglementaire.
- Le développement d'une offre diversifiée et complémentaire des activités déjà présentes sur le secteur, notamment en lien avec l'établissement hôtelier voisin et les entreprises de la zone.

Cette adaptation serait également cohérente avec les orientations du PADD visant à accompagner les porteurs de projets, à favoriser la diversification économique et à optimiser l'utilisation du foncier dans les zones d'activités existantes.

Nous sollicitons en conséquence, parallèlement au reclassement des parcelles ZM n° 473 et n° 726 en secteur UXc, une adaptation du règlement écrit du PLUi visant à abaisser à 200 m², ou à défaut à 250 m², le seuil minimal de surface commerciale ou d'accueil du public applicable aux activités concernées, tout particulièrement dans le secteur UXc.
Nous sollicitons également que le seuil alternatif de 500 m² de surface de plancher totale soit réexaminé afin de garantir la cohérence du dispositif réglementaire avec cette évolution.
Nous souhaitons que ces deux demandes, complémentaires et concourant au développement cohérent de ce secteur économique, puissent être examinées et prises en considération dans le cadre de la finalisation du PLUi.

Nous vous remercions de l'attention portée à la présente observation et vous prions d'agréer, Monsieur le Commissaire enquêteur, l'expression de nos salutations distinguées.

Bien Cordialement,

M. MINER Julien

