Envoyé en préfecture le 27/04/2023
Reçu en préfecture le 27/04/2023
Publié le 27/04/2023
ID : 030-213000755-20230420-DE20230420_039-DE

DEPARTEMENT du GARD ARRONDISSEMENT de NÎMES CANTON de ST GILLES	COMMUNE DE CAVEIRAC DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL N° DE20230420_039/244
	Du 20 AVRIL 2023 à 18 heures30
NOMBRE : **De Conseillers en exercice : 27** **De Présents : ..... 22** **De Votants :..... 27** **Absents ayant donné procuration ..... 5** **Absents excusés sans procuration ..... 0** **Absents non excusés sans procuration ..... 0** **Objet :** **Approbation de la modification de droit commun n° 1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU)**	L'an deux mille vingt-trois, le vingt avril deux mille vingt-trois à dix-huit heures trente, le Conseil Municipal de la Commune de **Caveirac** étant réuni salle du Conseil Municipal, après convocation légale, sous la présidence de Monsieur Jean-Luc CHAILAN, Maire, **Etaient présents :** Mesdames et Messieurs CHAILAN Jean-Luc ; MAZAY Isabelle ; ANDRE Christian ; DUSSAUT Florence ; SERVILE Marc ; GIOVANNELLI Odile ; GUERRE Cyril ; LAPIERRE Catherine ; BALLESTEROS Jérôme ; ROUQUIER Bruno ; BERLINE Marion ; BARAGNON Guillaume ; DENAT Sophie ; LEDIEU Bertrand ; LINGERAT Sophie ; GIRON Antoine ; CRES Elisabeth ; BROSSETTE Alice ; CODOU Loïc ; ROCCO Catherine ; AUGIER Marc ; MARTIN Laurence **Etaient absents excusés avec procuration :** Mme GHELFI Agnès qui avait donné procuration à Mme MAZAY Isabelle ; M. MIARD Pascal qui avait donné procuration à M. ANDRE Christian ; Mme ESCUDIER Sophie qui avait donné procuration à Mme GIOVANNELLI Odile ; Mme GIMENO Sophie qui avait donné procuration à Mme LAPIERRE Catherine; M. ETIENNE Patrick qui avait donné procuration à Mme MARTIN Laurence **Etaient absents excusés sans procuration : -** **Etaient absents non excusés sans procuration : -**

Monsieur Cyril GUERRE, rapporteur, expose :

Par arrêté n°681_168_2021, du 6 décembre 2021, a été prescrite la modification de droit commun n°1 du Plan local d'Urbanisme en vue :

- D'ouvrir à l'urbanisation la zone IAU de la Grande Olivette située en entrée Est de Caveirac ;
- De rattacher à la zone UA la parcelle cadastrée AP 82 actuellement occupée par des services municipaux en vue d'y permettre la réalisation d'une opération de logements.

Conformément à l'article L.153-38 du Code de l'Urbanisme, le Conseil Municipal a délibéré le 16 décembre 2021 pour approuver les justifications de l'ouverture à l'urbanisation de la zone IAU de la Grande Olivette au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones urbaines et de la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

Le 25 juillet 2022, le dossier de modification n°1 du PLU a été transmis dans le cadre d'une procédure d'examen au cas par cas, à la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRae) Occitanie, qui le 23 septembre 2022 a fait connaître sa décision de ne pas soumettre à évaluation environnementale le projet de modification.

A la suite, le dossier a été notifié pour avis aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L.132-9 du Code de l'Urbanisme, à savoir : la Préfète du Gard et les services de l'Etat concernés, le Conseil Régional Occitanie, le Conseil Départemental du Gard, la Communauté d'Agglomération Nîmes Métropole, le SCOT Sud Gard, les Chambres consulaires (Chambre de Commerce et d'Industrie, Chambre d'Agriculture, Chambre des Métiers). Ont fait connaître leur avis : la Préfète du Gard / DDTM du Gard, l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine du Gard, le Conseil Départemental du Gard, le SCoT Sud Gard, la Chambre de Commerce et d'Industrie du Gard, la Chambre d'Agriculture du Gard.

Envoyé en préfecture le 27/04/2023
Reçu en préfecture le 27/04/2023
Publié le 27/04/2023
ID : 030-213000755-20230420-DE20230420_039-DE

Par courrier en date du 14 décembre 2022, la Commune a saisi le Tribunal Administratif de Nîmes en vue de la désignation d'un commissaire enquêteur pour l'enquête publique relative au projet de modification n°1 du PLU.

Par décision N° E22000118/30 du 19 décembre 2022, Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Nîmes a désigné Monsieur Cyril BERAUD en qualité de Commissaire enquêteur.

Par arrêté n° 827_184_2022 du 22 décembre 2022 Monsieur le Maire a prescrit l'enquête publique portant sur le projet de modification n°1 du PLU.

L'enquête publique s'est déroulée du 16 janvier 2023 au 17 février 2023 et Monsieur Cyril BERAUD a remis son rapport et ses conclusions motivées le 22 mars 2023.

Monsieur Cyril GUERRE donne lecture des conclusions et de l'avis du commissaire enquêteur portées en annexe à la présente délibération.

« CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

La modification de droit commun n°1 du PLU de Caveirac présente un objectif principal de création de zones de construction, préalablement identifiée lors de l'approbation du PLU de 2016 pour le secteur de la Grande Olivette. Pour ce qui est de la zone de la parcelle AP 82, il s'agit plutôt d'inscrire une opération d'optimisation de l'aménagement de cette zone.
L'objectif est motivé par la volonté de réduire la carence de la commune en logements sociaux et ainsi développer la diversification des habitats.
L'objectif est également motivé par la volonté de déplacer les services techniques de la Mairie.
Les disponibilités dans le tissu urbain s'épuisent et la Municipalité souhaite rendre accessible des logements « adaptés » en diversifiant le parc de logements.
La démarche s'inscrit vraisemblablement dans une logique d'intégration car ces nouvelles zones se trouvent à proximité de l'axe principal du village et dans le centre ancien. Plus globalement, la modification n°1 n'a pas pour effet de changer les orientations actuelles du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).
La municipalité présente la faisabilité opérationnelle de ce projet en raison de plusieurs éléments dont :

- *L'ouverture à l'urbanisation de la zone IAU de La Grande Olivette intègre les principes de densité et de mixité sociale et urbaine inscrits à l'axe 2 du PADD, confortés par le SCOT Sud Gard ;*
- *Le rattachement à la zone UA de la parcelle AP 82 favorise le réinvestissement urbain au travers de la mutation d'un foncier communal.*

Dans ce dossier d'enquête publique, la Mission Régionale d'Autorité Environnementale a confirmé que « le projet de modification n°1 du PLU de la commune de Caveirac, objet de la demande n°2022-010824, n'est pas soumis à évaluation environnementale ». Les parcelles sont assujetties à des risques divers et modérés, ce qui est retranscrit dans les projets et semble particulièrement pris en compte par le service urbanisme et son bureau d'études. Plusieurs personnes publiques associées ont émis des avis lors de la consultation préalable. Le souhait que soient apportées des précisions est présenté par les instances et fait l'objet de réponses claires du maître d'ouvrage tout au long de la procédure d'enquête publique.

Le projet de la Grande Olivette soulève des interrogations diverses et précises. Premièrement le choix de cette zone a fait l'objet de multiples remarques par la population lors des permanences. Il se trouve que cette zone d'une surface d'environ 20 000 m², bien qu'actuellement dédiée à l'herbage intermittent d'animaux et qui selon les confirmations apportées n'est plus occupée à titre agricole, avait pour vocation à réserver du foncier propice à l'urbanisation. Cette procédure découle donc d'une réflexion bien plus ancienne que cette enquête publique et qui n'est pas contradictoire avec la perspective visuelle de l'entrée Est de la commune de Caveirac en 2023. Le quartier résidentiel des Ramias le surplombe et n'est que très peu visible vu la topographie et son implantation végétale. Puis des activités professionnelles sont à proximité immédiate. L'implantation d'un secteur urbanisé de logements est plutôt pertinente pour diverses raisons au vu de la proximité avec la RD 40 et l'évolution de l'entrée de village à l'image du quartier faisant face à la zone de projet. Il est placé bien plus proche. Toutefois, des remarques précises sur l'implantation et la desserte de cette zone sont soulevées par respectivement la DDTM et le Conseil Départemental du Gard. Les réponses apportées permettent une nouvelle fois d'appréhender la volonté de réussir à accrocher une nouvelle pièce urbaine à la commune. Une aire de covoiturage y verra le jour à proximité et les perspectives de développement des dessertes en bus permettent de consolider cette volonté d'autant plus avec la présence d'un arrêt de bus aux abords de la parcelle. En parallèle, le Chemin de Vermaciel, qui permet la desserte du rond-point vers le quartier existant, sera intégré à un programme de réfection. A cela, s'ajoute des obligations techniques pour l'ouverture à l'urbanisation de cette zone, telle que la prévention des risques incendie et inondation. Le dossier présenté est en concordance totale avec la réglementation et peut conforter la population. Toutes les mesures de protection soulevées sont prises en compte. L'ouverture à l'urbanisation de la zone de la Grande Olivette est un objectif cohérent avec les perspectives engagées de la commune.

Envoyé en préfecture le 27/04/2023
Reçu en préfecture le 27/04/2023
Publié le 27/04/2023
ID : 030-213000755-20230420-DE20230420_039-DE

Les besoins en logements sociaux pèsent effectivement lourds dans cette volonté municipale. Les disponibilités actuelles de logements au sein de la commune sont proportionnellement insuffisantes vis-à-vis notamment des besoins effectifs en logements sociaux. Les proportions sont réglementées et les engagements de Monsieur le Maire répondraient positivement aux lois en vigueur. La commune répond également favorablement pour assurer une augmentation de sa population.
Sur un plan plus technique, l'assainissement et la fourniture en eau sont des points traités avec clarté dans le dossier d'enquête publique. Les capacités actuelles ne sont pas illimitées, voire atteindront très prochainement leurs limites. Toutefois, les évolutions dimensionnelles sont possibles et seront mutualisées notamment à l'échelle de l'agglomération. Sur le plan des services, la municipalité affiche notamment une adaptabilité en termes de capacité d'accueil de scolaires. La densification chiffrée semble être prise en compte, mesurée et anticipée.

La procédure engagée pour cette zone sélectionnée que j'ai pu visiter démontre une cohérence entre les disponibilités, la localisation au sein du tissu urbain en évolution et le nombre de logements visés au travers des esquisses d'aménagement.

Le projet de la parcelle AP 82 soulève des interrogations similaires d'intérêt général et d'intégration urbaine pour la création de logements. Il soulève également de nombreuses remarques sur la transformation de cette zone (parcelle), d'une surface d'environ 1 600 m² au sein d'un quartier structuré de pavillons et à proximité immédiate du Château de Caveirac. Pour l'heure, la parcelle est une exception dans le secteur car elle est occupée par un ancien bâtiment qui accueillait une cave coopérative. Aujourd'hui, c'est un espace dédié aux services techniques de la Mairie, à la Police Municipale et à une association. La parcelle est bien plus petite et l'opération visée pour la création d'un immeuble de logements amène d'autres perspectives. Les riverains de la zone UD démontrent au fur et à mesure des permanences leur stupéfaction quant à l'intégration de cette parcelle à la zone UA dont le règlement applicable permettra une hauteur maximale en R+2. C'est sensiblement la modification la plus négative dans le règlement qui m'aura été confirmée par les services techniques de l'UDAP. Au regard du périmètre de protection et de la covisibilité avec le Château de Caveirac, la notion de velum est à considérer avec importance. Par ailleurs, les aspects techniques d'aménagement de la future zone de logements (travaux, désamiantage, …) et les flux de circulation créent de nombreuses interrogations pour les riverains. Aucune remarque n'a été formulée par le Conseil Départemental du Gard concernant la RD 103.
L'analyse ne sera pas plus détaillée au regard des contraintes, la municipalité ayant décidé de ne pas engager la modification du règlement applicable à la parcelle AP 82 en intégrant cette parcelle à la zone UA.

D'après les données confirmées par la municipalité, cette modification de droit commun n°1 ne remettra pas en cause le plan dans sa globalité, ni ne portera atteinte à l'économie générale du plan car les installations communales et les équipements seront opérationnels et en capacité pour l'ouverture maitrisée de la zone de la Grande Olivette.

En outre, l'ouverture à urbanisation ne remet pas en cause la vocation de telles zones définies lors de l'approbation du PLU.

En ce qui concerne le retrait de la modification liée à la parcelle AP82, il faut se féliciter de la volonté municipale d'agir en faveur des remarques exposées. Pour autant, la réflexion semble inévitable pour restructurer avec efficience cette surface constructible, dont le bâtiment contient de l'amiante et en vue de sécuriser la mise en valeur du patrimoine historique classé.

Le nouveau règlement applicable au secteur IIAUc ne fait état d'aucune remarque fondamentale.

Toutes les remarques émises au cours de l'enquête ont bien été analysées par la municipalité.

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Ayant pris connaissance des pièces du dossier soumis à l'enquête
M'étant rendu sur place
Ayant rencontré le maître d'ouvrage
Ayant pris connaissance des avis des Personnes Publiques Associées consultées
Ayant pris connaissance des remarques formulées par le public
Ayant pris acte des engagements de la Mairie, dont la décision de ne pas modifier le règlement applicable à la parcelle AP82

Je suis conduit à donner un AVIS FAVORABLE à la modification de droit commun n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Caveirac

Fait à Nîmes, le 22 mars 2023 »

Envoyé en préfecture le 27/04/2023
Reçu en préfecture le 27/04/2023
Publié le 27/04/2023
ID : 030-213000755-20230420-DE20230420_039-DE

Conformément à l'article L.153-43 du Code de l'Urbanisme, ont été apportées au dossier les modifications suivantes pour tenir compte des avis des personnes publiques associées joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur :

- Abandon du point 2 de la modification du PLU qui consistait à rattacher la parcelle AP 82 à la zone UA. celle-ci restera classée en zone UD et son règlement restera inchangé.
- Adaptation de l'orientation d'aménagement et de programmation de la zone IIAUc de La Grande Olivette, suite aux remarques de la DDTM du Gard et du Conseil Départemental du Gard :

  • Calage de l'entrée de l'opération en face de l'accès au parking des commerces situés à l'Ouest du Chemin du Vermaciel, renforçant la lisibilité de l'organisation viaire de ce nouveau quartier et sécurisant le fonctionnement du giratoire des Ramias ;
  • Création d'un cheminement mode doux direct reliant la voie de desserte interne de l'opération de la Grande Olivette à la Rue des Eperviers et assurant ainsi une relation piétonne sécurisée vers le centre du village via la Rue des Martinets et la RD 40
  • Inscription à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation de la Grande Olivette, du principe de réaménagement du Chemin du Vermaciel.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code de l'urbanisme et notamment les articles L. 153-36 et suivants ;

Vu le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie règlementaire du Livre Ier du Code de l'Urbanisme et à la modernisation du contenu du Plan Local d'Urbanisme et notamment l'article 12 VI en vertu duquel les dispositions des articles R. 123-1 à R. 123-14 du Code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015 restent applicables aux Plans Locaux d'Urbanisme qui font l'objet, après le 1er janvier 2016, d'une procédure de révision sur le fondement de l'article L. 153-34 de ce code, de modification ou de mise en compatibilité.

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 29 septembre 2016 approuvant le Plan Local d'Urbanisme ;

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 8 juin 2017 approuvant la modification simplifiée n°1 du PLU ;

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 5 juillet 2018 approuvant la révision allégée n°1 du PLUI

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 17 octobre 2019 approuvant la modification simplifiée n°2 du PLU

Vu l'arrêté n°681_168_2021 en date du 6 décembre 2021, prescrivant la modification de droit commun n°1 du Plan Local d'Urbanisme ;

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 16 décembre 2021 justifiant l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation de la zone IAU de la Grande Olivette au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et de la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones ;

Vu la décision de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale Occitanie en date du 23 septembre 2022, dispensant d'évaluation environnementale la modification de droit commun n°1 du PLU ;

Vu les avis des personnes publiques associées auxquelles le projet de modification de droit commun n°1 du PLU a été notifié préalablement à l'enquête publique ;

Vu la décision N° E22000118/30 du 19 décembre 2022 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Nîmes désignant Monsieur Cyril BERAUD en qualité de Commissaire enquêteur ;

Vu l'arrêté en date du 22 décembre 2022 organisant l'ouverture de l'enquête publique portant sur le projet de modification de droit commun n°1 du PLU ;

Entendu les conclusions et l'avis motivés du commissaire enquêteur, Monsieur Cyril BERAUD, remis le 22 mars 2023 ;

Considérant que pour tenir compte des avis des personnes publiques associées, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, le projet de modification de droit commun n°1 du PLU a fait l'objet des modifications suivantes :

Envoyé en préfecture le 27/04/2023
Reçu en préfecture le 27/04/2023
Publié le 27/04/2023
ID : 030-213000755-20230420-DE20230420_039-DE

- Abandon du point 2 de la modification du PLU qui consistait à rattacher la parcelle AP 82 à la zone UA .
- Adaptation de l'orientation d'aménagement et de programmation de la zone IIAUc de La Grande Olivette, suite aux remarques de la DDTM du Gard et du Conseil Départemental du Gard

  • Calage de l'entrée de l'opération en face de l'accès au parking des commerces situés à l'Ouest du Chemin du Vermaciel, renforçant la lisibilité de l'organisation viaire de ce nouveau quartier et sécurisant le fonctionnement du giratoire des Ramias ;
  • Création d'un cheminement mode doux direct reliant la voie de desserte interne de l'opération de la Grande Olivette à la Rue des Eperviers et assurant ainsi une relation piétonne sécurisée vers le centre du village via la Rue des Martinets et la RD 40
  • Inscription à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation de la Grande Olivette, du principe de réaménagement du Chemin du Vermaciel intégrant stationnement, trottoirs et plantations d'accompagnement.

Vu le dossier de modification de droit commun n°1 du PLU ainsi modifié, ci annexé.

Le rapport de Monsieur Cyril GUERRE entendu,

Le Conseil Municipal,
après en avoir délibéré et à **la MAJORITE** des membres présents et représentés
(1 Abstention : S. Denat)

APPROUVE :

- Les modifications portées au projet de modification de droit commun n°1 du PLU pour tenir compte des avis des personnes publiques associées, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur ;
- La modification de droit commun n°1 du Plan Local d'Urbanisme, ci-annexée.

DIT :

- Que conformément à l'article R. 153-21 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois ; mention de cet affichage sera insérée en caractère apparents dans un journal diffusé dans le département du Gard. Cette délibération sera également publiée sur le site internet de la Commune.

- Que le dossier de modification de droit commun n°1 du PLU, une fois approuvé par la commune et après transmission au représentant de l'État et accomplissement des mesures de publicité sera tenu à la disposition du public en Mairie de Caveirac aux jours et heures habituels d'ouverture au public. Il sera versé sur le portail national de l'urbanisme (www.geoportail-urbanisme.gouv.fr.).

- Que la présente délibération produira ses effets juridiques dès l'exécution de l'ensemble des formalités de publicité prévues ci-avant.

AUTORISE Monsieur le Maire ou à défaut l'élu délégué à signer tout document relatif à cette affaire.

Ainsi fait et délibéré, les jours, mois et an susdits.
Pour extrait conforme,
A Caveirac le, 25 AVR. 2023

Le Maire, La Secrétaire de Séance

Jean-Luc CHAILAN Sophie LINGERAT

MAIRIE DE CAVEIRAC 30870

Monsieur le Maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte et informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Nîmes dans le délai de deux mois à compter de sa transmission auprès du représentant de l'État et de sa publication). Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique «Télérecours citoyens» accessible par site internet https://www.telerecours.fr