ENQUETE PUBLIQUE
Référencée E22000118/30

Modification de droit commun n°1 du PLU de CAVEIRAC

LE RAPPORT ET LES CONCLUSIONS

Cyril BERAUD Commissaire Enquêteur (CCE-LR)

Préambule

Le document comprendra deux parties distinctes et regroupées, le rapport et les conclusions motivées.

La commune de Caveirac est située dans le département du Gard dans l'aire d'attraction de Nîmes, au sein de la vallée de la Vaunage (Code commune 30075) (Code postal 30820). Elle est entourée des communes de Clarensac, Langlade, Milhaud et Nîmes. La commune appartient à l'Etablissement Public de Coopération Intercommunale « CA de Nîmes Métropole » et intègre le schéma de cohérence territoriale (SCOT) nommé Sud Gard. La population, d'environ 4 400 habitants est composée notamment de retraités. La commune d'une superficie de 15 km² voit son village situé dans la partie sud de la commune qui est traversé par la RD 40 et la RD 103. Le village est traversé par le ruisseau nommé le Briançon. Le centre village est concerné par l'enveloppe risque inondation et la commune est notamment concernée par la vulnérabilité Feux de forêts. Enfin, la commune recense une zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique de type 1 nommée Les corbières centrales, située à l'extrémité Sud Ouest.

En 2016, le PLU de la commune de Caveirac a été approuvé (délibération 2015-273).
En 2017, la modification simplifiée n°1 du PLU de la commune a été approuvé.
En 2018, une révision allégée n°1 a été approuvé. Puis en 2019, la modification simplifiée n°2 du PLU a été approuvé.
Le projet de modification du droit commun n°1 du PLU est prescrit le 06 Décembre 2021.

Site web :
Accueil - Mairie de Caveirac (mairie-caveirac.fr)
Urbanisme - Mairie de Caveirac (mairie-caveirac.fr)
Dossier complet – Commune de Caveirac (30075) | Insee

1. Rappel de l'objet et du cadre juridique :

Par arrêté de Monsieur le Maire N° 681 168 2021 en date du 6 Décembre 2021, la commune de Caveirac (Gard) décidait d'engager la première modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune, approuvé le 29 Septembre 2016 (Délibération du conseil municipal DE20211216 093 705).
La mission régionale d'autorité environnementale a décidé le 23 septembre 2022 de la dispense d'évaluation environnementale, après examen au cas par cas en application de l'article R. 104-28 du Code de l'urbanisme, sur la modification de droit

commun n°1 du PLU de la commune. L'article 1 (n°MRAe : 2022DKO222) définit que le projet de modification n°1 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Caveirac (Gard), objet de la demande n°2022 - 010824, n'est pas soumis à évaluation environnementale.
L'article 2 mentionne que la présente décision sera publiée sur le site internet de la mission régionale d'autorité environnementale Occitanie (MRAe) :
www.mrae.developpement-durable.gouv.fr.

Conformément aux articles R. 123-19 du code de l'urbanisme et aux modalités du décret n°2011-2018, le Maire de Caveirac demandait au Tribunal Administratif de Nîmes de bien vouloir désigner un Commissaire Enquêteur.
Le 19 Décembre 2022, le Tribunal rendait sa décision référencée E22000118/30, permettant au Maire de prendre le 22 Décembre 2022 l'arrêté de mise à l'enquête n° 827 184 2022.
C'est dans ce cadre que se déroule la présente enquête, en application du Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L 153-36 à L 153-43, et du Code de l'Environnement et notamment ses articles L 123-1 et suivants (L.123-15) et R123-2 et suivants (R123-19 à R123-21).

2. Composition du dossier d'enquête:

Le dossier mis à disposition du public comprend les documents suivants ;

Notice Enquête publique
Arrêté n° 681 168 2021
Arrêté n° 827 184 2022
Délibération du conseil municipal n° DE20211216 093 705

I. Rapport de présentation

III. Orientations d'Aménagement et de Programmation (Secteur de la grande olivette)

IV. Règlement (Extrait)

V. Zonage Avant/Après (Extrait)

V.I Plan de zonage de la commune (1/3000)

V.II Plan de zonage de l'agglomération (1/3000)

VI. Avis des personnes publiques associées (insertion selon date d'arrivée)

VIII. Réglements UA et UD à titre d'information

VIII. Registre d'enquête

Il n'y a pas de document numéroté 2 dans le dossier d'enquête.
Les règlements applicables des zones UA et UD ont été joint au dossier pour complément d'informations en cours d'enquête publique.

3. Organisation et déroulement de l'enquête :

Le commissaire enquêteur a rencontré les équipes de la mairie le 09 Janvier 2023 en vue de l'organisation de l'enquête publique.
Le 22 Décembre 2022, monsieur le Maire de Caveirac a pris l'arrêté n° 827 184 2022 portant ouverture et organisation d'une enquête publique dans le cadre de la modification de droit commun N° 1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune.
L'enquête publique est prévue pour une durée de plus de 30 jours, du lundi 16 Janvier au vendredi 17 Février 2023. L'affichage publique a ainsi démarré fin décembre 2022 et a été contrôlé par le commissaire enquêteur le 2 Janvier 2023. Les affichages et publicités ont été valablement effectués, les extraits de presse ont été répétés lors de l'enquête. Les services municipaux ont facilité, avec réactivité en toute occasion, le fonctionnement de l'enquête. Le dossier d'enquête a été mis à disposition du public pour téléchargement libre via le site internet de la commune.
Le commissaire enquêteur a effectué une visite de terrain le 09 Janvier 2023 afin de prendre la mesure du projet. Des photographies ont été prises lors de la visite.

La première permanence s'est tenue au sein de la mairie de Caveirac le mardi 17 Janvier de 13h30 à 17h00. La permanence d'ouverture a donné lieu à neuf visites de riverains soucieux de vérifier l'impact du projet vis-à-vis de leurs habitations et/ou quartier de résidence et de mieux comprendre le contenu du dossier d'enquête pour en formuler une ou plusieurs observations.

La deuxième permanence s'est tenue le Jeudi 2 Février de 9h00 à 12h00, également en Mairie de Caveirac, au cours de laquelle une petite dizaine de visiteurs sont également venus pour obtenir des informations.
Une troisième permanence s'est tenue le jeudi 16 Février 2023 de 9h00 à 12h00. Lors de la permanence finale avant la clôture d'enquête, seize personnes se sont présentées avec de nouvelles visites de propriétaires à proximité des secteurs concernés sont venus compléter la liste de visiteurs. Plusieurs consultations du dossier entre les permanences ont donné lieu également à un dépôt d'observations sur papier libre, tamponné, daté par les services de la mairie et rattaché au registre d'enquête publique. Plusieurs observations ont été envoyées à l'adresse email dédiée à l'enquête publique.

4. Le projet :

La modification n° 1 du PLU de Caveirac nommée modification de droit commun a pour but de répondre aux besoins de développement de la commune en matière de création de logements à l'échelle du PLU définis dans l'OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation). Le projet est spécifiquement guidé par une logique de développement de diversité des typologies d'habitat. Il doit permettre d'assurer le développement de la commune en proposant des logements pour toutes les catégories de la population dont des logements sociaux.

1. La municipalité souhaite permettre l'ouverture à l'urbanisation d'une zone AU qui se trouve à l'entrée du village.

Le secteur concerné est communément nommé La Grande Olivette. Il est doté d'une superficie totale de 2 ha et est composé de deux parcelles cadastrées AW 101 et AW 102. Ce secteur est situé à l'est du village, à l'aval du giratoire des Ramias dans le sens Caveirac-Nîmes. Il est ainsi bordé par la Route Départementale 40 reliant Sommières à Nîmes et bordé par le quartier des Ramias.

Pour permettre l'urbanisation, la municipalité souhaite:

- supprimer le zonage de cette zone IAU, zone à vocation principale d'habitat non équipée, où les équipements de viabilité sont absents, insuffisants ou incomplets. La zone I AU est donc inconstructible en l'état, dans l'attente d'un projet d'aménagement cohérent et de la réalisation des équipements nécessaires.
- prescrire en contre partie le zonage IIAUc pour permettre l'urbanisation du secteur, à vocation principale d'habitat, dont l'ouverture à l'urbanisation est

conditionnée à la mise en oeuvre d'une opération d'aménagement d'ensemble unique, compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation portées au PLU

2. La municipalité souhaite optimiser l'urbanisation de la parcelle AP 82, située au coeur du village ancien et qui accueille actuellement en partie les services techniques municipaux.

Le secteur est effectivement une seule parcelle cadastrée AP 82. La parcelle est dotée d'une superficie de 1 625 m². Elle est située en zone pavillonnaire en bordure de la Route Départementale 103 reliant Clarensac à Caveirac et à proximité immediate du chateau de Caveirac derrière l'allée des arènes.

Pour permettre cette modification, la municipalité souhaite:

- supprimer le zonage de cette zone UD, zone urbaine correspondant à l'extension du village, essentiellement composée d'habitat individuel.
- prescrire en contre partie le zonage UA pour permettre l'urbanisation de la parcelle tel que la zone urbaine équipée correspondant au centre bourg de CAVEIRAC. Elle comprend essentiellement de l'habitat ainsi que des commerces, services, équipements publics liés à la vie urbaine. Les constructions sont pour la plupart édifiées en ordre continu à l'alignement des voies et des emprises publiques.

Carte extraite de la pièce n°3 : Orientations d'Aménagement et de Programmation (page 5)



Carte extraite de la pièce n°1 : Rapport de présentation (page 69)



5. Synthèse des remarques et observations formulés au cours de l 'enquête :

Thème par thème, la synthèse des remarques est suivie de l'avis du Maître d'ouvrage.

a) Synthèse des observations déposées par le public.

A l'heure de clôture de l'enquête, le 17 Février 2023 à 17 h 00, le commissaire enquêteur enregistre plusieurs observations écrites sur le registre, ainsi que plusieurs observations transmises par l'intermédiaire de documents libres, également annexées au registre. Des courriers électroniques en plus grand nombre viennent compléter les contributions du public pour cette enquête publique. Ces observations ont fait pour une part non négligeable l'objet d'une visite préalable de chaque auteur lors des permanences du 17 Janvier, 2 Février et 16 Février 2023. Les personnes souhaitaient également s'assurer que les informations avancées seraient en relation directe avec l'objet de l'enquête publique. Le souci de prise en compte des observations est un sujet qui a été évoqué systématiquement.

- Les observations déposées par email avant la clôture de l'enquête :

Seize (16) observations ont été envoyées sur l'adresse email dédié à l'enquête publique

- Les observations rédigées par écrit sur le registre d'enquête publique :

Dix (10) observations ont été déposées sur le registre d'enquête publique

- Les observations déposées sur papier libre et annexées au registre d'enquête :

Neuf (9) observations ont été rédigées sur papier libre, puis déposés ou envoyés par voie postale

Globalement, les observations concernent les deux objectifs de l'enquête publique avec des questionnements à propos de l'augmentation de la population qui sera induite par les modifications visées. De nombreux riverains se sont manifestés à titre individuel ou collective. Une association a fait part de ses remarques et interrogations. Quelques observations ne concernent pas l'objet de l'enquête publique.

- *Objet n°1 : Thématique liée à l'intégration des projets dans la commune*
- *Objet n°2 : Thématique liée au Secteur RD 40 - Grande Olivette*
- *Objet n°3 : Thématique liée au Secteur Centre – Ancienne coopérative*

Observation N°1
L'intervenant, résidant dans le quartier des Ramias s'interroge fortement sur la pertinence de ce projet de modification vis-à-vis de la carence en logements sociaux et de l'augmentation du flux de circulation routière. Il s'interroge de manière plus globale sur l'esthétique du projet de la Grande Olivette à l'entrée du village. L'intervenant dans son courrier interpelle sur la capacité de la commune à dispenser des services minimums dans une multitude de domaines pour les nombreuses familles supplémentaires à venir (médical, scolaire, énergie, ...). Une question d'ordre sécuritaire est également évoquée au niveau des procédures et secours engagés dans ce quartier en cas d'incendie d'ampleur.
[Objet n°1 et 2]

Observation N°2 parvenue par courrier libre, émanant d'une personne ne résidant pas sur la commune. L'intervenant souhaite attirer l'attention sur l'augmentation du trafic routier, route de Clarensac au travers du projet de logement sur la parcelle AP

82. Notamment, la traversée dans le château soulève des interrogations sur les risques encourus pour le bâtiment et les piétons. Par ailleurs, l'intervenant pose une interrogation entre la compatibilité de la loi climat résilience et le projet de la Grande Olivette
[Objet n°2 et 3]

Observation N°3 parvenue via l'email dédié à l'enquête publique. Il s'agit ici d'une observation globale sur la modification du PLU avec l'accent sur le projet de la grande olivette. L'intervenant dénonce dans un premier temps la communication globale de la mairie de Caveirac puis le projet qui rendra selon elle l'entrée du village inesthétique et détruira un écosystème. De surcroît, l'observation souligne l'augmentation du nombre d'habitants sur la commune et les difficultés accrues liées aux embouteillages en direction de la ville de Nîmes. L'intervenant se positionne explicitement contre le projet.
[Objet n°1 et 2]

Observation N°4 parvenue par email. L'intervenant, contre le projet de modification de droit commun n°1 du PLU, souhaite mettre en évidence les points suivants. Le quartier accentuera proportionnellement au nombre de logements créés les difficultés routières en direction de Nîmes. Il apparait pour l'intervenant que le secteur choisi de la grande olivette est une erreur environnementale. De plus des inquiétudes vis-à-vis du manque de services de scolarité et de centres de loisirs sont émises. De manière plus globale, l'observation questionne la mairie de Caveirac sur la justification de la création de logements sociaux et la localisation à cette entrée du village.
[Objet n°1 et 2]

Observation N°5 parvenue par email. L'observation se concentre sur la parcelle AP 82 et sa proximité avec le château de Caveirac. Il est mis en évidence l'incompréhension de la construction d'un tel projet à proximité immédiate d'un monument historique inscrit et classé aux monuments historiques. Il est reconnu par ce riverain l'intérêt de démolir les bâtiments actuels mais pour y construire un projet plutôt en faveur du château et des risques connus de cette zone (inondation de 1988 et enjeux du trafic routier passant par le château).
[Objet n°1 et 3]

Observation N°6 parvenue par email également s'intéresse particulièrement au secteur de la parcelle AP 82. L'intervenant, résidant sur la commune de Caveirac fait

remarquer son désaccord pour la construction de logements à proximité d'un patrimoine important de Caveirac. L'observation mentionne cette fois-ci l'urbanisation intense du centre. L'observation interroge la mairie sur la solution de réhabilitation de la coopérative oléicole après désamiantage des bâtiments actuels.
[Objet n°1 et 3]

Observation N°7 parvenue par email. Les intervenants sont contre le projet de modification du règlement de la parcelle AP 82. Il est souligné une perte de sens pour le village et son mode de vie, avec la construction d'un immeuble.
[Objet n°3]

Observation N°8 parvenue par email également s'intéresse particulièrement au rapport entre la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) et les capacités actuels de Caveirac, autant sur le plan financier que des infrastructures disponibles. L'observation souligne la destruction peu à peu d'une identité caveiracoise.
[Objet n°1]

Observation N°9 parvenue par email concerne le projet de modification du règlement de la parcelle AP 82. Il est souligné une incohérence dans la cartographie urbaine du village de passer la parcelle en zone UA. L'intervenant attire l'attention sur les risques liés à la création des logements à cet emplacement, autant sur l'harmonie du secteur historique du château que pour l'augmentation du trafic routier sur cette zone déjà surexposé par des habitudes d'évitement de la RD 40.
[Objet n°1 et 3]

Observation N°10 parvenue par email concerne à nouveau le projet de modification du règlement de la parcelle AP 82. L'intervenant se positionne contre et met en avant le caractère inesthétique d'un tel projet à proximité du château.
[Objet n°3]

Observation N°11 envoyée par email concernant le secteur de la parcelle AP 82. L'observation souligne une situation actuelle désastreuse concernant la circulation sur la route de Clarensac (6 000 voitures par jour, 80 cars par jour et quelques poids lourds). Cette observation met surtout en évidence une dangerosité du passage sous le château, accompagnée d'une conformité relative vis-à-vis de la sécurité et des dimensions pour les personnes à mobilité réduite. L'observation vient également souligner l'harmonie de ce secteur dans la projection citée dans le dossier de l'enquête publique.
[Objet n°1 et 3]

Observation N°12 parvenue par email précédée et suivie d'une visite des intervenants. L'observation défavorable au projet concerne le secteur de la parcelle AP 82. Les intervenants sont riverains et craignent de nombreux préjudices. Ils se demandent si la mairie prévoit des dédommagements dans le cas d'une dévaluation de la valeur vénale de leurs biens immobiliers et de la gêne occasionnée par le vis-à-vis des futurs logements accompagnés de potentielles nuisances multiples (trafic routier, opérations d'aménagement, désamiantage,...). En parallèle, les intervenants interrogent le porteur de projet sur la construction d'un parking sous terrain dans une zone soumise à inondation. Les intervenants interrogent même la mairie sur la légalité de la modification vis-à-vis de l'extension du règlement Ua à cette parcelle actuellement Ud. Pour finir, ils désapprouvent car l'image du secteur historique en serait perturbée.
[Objet n°1 et 3]

Observation N°13 parvenue par email présente des inquiétudes concernant le projet de la grande olivette. L'intervenant s'interroge sur la capacité de la zone du rond point des Ramias à accumuler l'eau de la colline en cas de fortes pluies. L'observation vient également questionner l'insertion paysagère de ce nouveau quartier en prévision. De manière plus globale, l'intervenant questionne la mairie sur les capacités annexes d'accueil (Salles de classes).
[Objet n°1 et 2]

Observation N°14 parvenue par email concernant le projet de modification du règlement de la parcelle AP 82. Il est souligné une incompatibilité avec l'intérêt public relatif au trafic routier de ce secteur, actuellement saturé et présentant des insécurités. Par conséquent, l'intervenant témoigne en indiquant que l'augmentation du nombre d'usagers avec des potentiels nouveaux logements viendront accroitre ce secteur de passage fréquent.
[Objet n°1]

Observation N°15 parvenue par courrier libre concerne à la fois le secteur de la grande olivette et l'économie générale de la commune. Premièrement, le rédacteur interpelle la maturité de la réflexion sur ce projet et le manque d'identité à l'image de certains types de villes proches de Montpellier. En parallèle, l'observation relate le fait que les parcelles du secteur soient systématiquement inondées lors de fortes pluies. Par ailleurs, l'intervenant questionne la mairie quant à sa capacité financière à supporter les nouveaux services à apporter à la population croissante. L'observation fait état de 200 logements supplémentaires.

[Objet n°1 et 2]

Observation N°16 parvenue par courrier précédée et suivie d'une visite des intervenants. L'observation défavorable au projet concerne le secteur de la parcelle AP 82. Les intervenants sont riverains et redoutent de nombreux préjudices occasionnés par les nuisances sonores et visuelles. Ils se demandent également si la mairie prévoit des dédommagements dans le cas d'une dévaluation de la valeur vénale de leurs biens immobiliers et de la gêne globale occasionnée. Les intervenants interrogent la mairie sur la légalité de la modification vis-à-vis de l'extension du règlement Ua à cette parcelle actuellement Ud. Pour finir, ils remarquent un désengagement politique en relation à la mise en valeur de cet édifice.
[Objet n°1 et 3]

Observation N°17 parvenue par courrier suivie d'une visite en permanence. L'intervenant résidant le quartier des Ramias s'interroge sur le futur du dossier d'aménagement du secteur de la grande olivette et recommande une implication forte de la commune pour ne pas dénaturer ce potentiel nouveau quartier à l'entrée du village. A ce titre, l'observation rappelle l'avis des services de l'état sur l'insertion urbaine réussie.
[Objet n° 2]

Observation N°18 parvenue par courrier de la part de l'association Caveirac Vaunage. D'une part, l'association demande des compléments d'information concernant la compatibilité du projet de la grande olivette avec les risques hydrauliques et incendies du quartier des Ramias. D'autre part, l'association dénonce l'aspect visuel et questionne sur les aspects techniques dédiés aux ressources (eaux, sols, énergies). Concernant le projet de l'ancienne coopérative, l'association propose des contraintes de hauteurs et une accessibilité dédiée pour les séniors. De manière globale, l'association dénonce un manque de prise en compte de la croissance en logements (dont la glacière Nord en attente). L'association demande des informations concernant les capacités de la commune en utilité (eau, assainissement) et capacité d'accueil des enfants (école, restauration scolaire). Avec toutes ces interrogations, l'association soumet une révision du PLU en y intégrant un projet plus large et complet.
[Objet n°1, 2 et 3]

Observation N°19 parvenue par courrier sur papier libre. L'observation concerne le projet de modifier le règlement de l'ancienne coopérative. Le rédacteur mentionne la démolition de l'ancien salon du château pour en faire un passage en 1923. Ainsi

l'observation émet l'hypothèse d'une fragilité de cette partie de l'édifice. A cela, le rédacteur se positionne contre et propose la création d'un jardin ou d'un lieu d'utilité publique à la place de ce projet de logements.
[Objet n°1 et 3]

Observation N°20 parvenue par courrier suivie d'une visite en permanence. L'observation est quasi-similaire à l'observation n°12.
[Objet n°1 et 3]

Observation N°21 parvenue par courrier manuscrit sur papier libre. L'observation est quasi-similaire à l'observation n°15.
[Objet n°1 et 2]

Observation N°22 parvenue par email dénonce l'hérésie architecturale qui permettrait la construction d'un bâtiment en R+2. L'intervenant réside dans un lotissement proche du château et souligne l'importance du contrôle architecturale des bâtiments de France. L'intervenant questionne la mairie sur la justification d'un tel projet.
[Objet n° 3]

Observation N°23 parvenue par email oppose le rédacteur au projet de modification du règlement de la parcelle AP 82. Au titre de plusieurs arguments, dont la hauteur du bâtiment visé.
[Objet n° 3]

Observation N°24 parvenue par email. Le rédacteur souhaite apporter des exemples multiples d'intérêt culturel de conserver le patrimoine de Caveirac, dont le château et son environnement proche intact.
[Objet n°1]

Observation N°25 parvenue par email. L'observation est hors sujet dans sa première partie concernant l'installation de panneaux solaires et sa réglementation. Dans une deuxième partie, le rédacteur évoque la difficulté et la dangerosité des accès à proximité de la grande olivette.
[Objet n° 2]

Observation N°26 parvenue par écrit sur le registre papier. L'observation évoque les nuisances générées par la RD40 et souligne l'augmentation potentielle du risque d'accidents avec l'implantation des logements sur le secteur de la grande olivette. Le

risque hydraulique est également mis en évidence dans cette observation tout comme la perte d'identité rurale. L'intervenant réside à Caveirac et questionne sur les capacités des infrastructures communales à s'adapter à l'explosion démographique à venir (200 logements comptabilisés ; Cantine saturée, école non extensible).
[Objet n° 1 et 3]

Observation N°27 parvenue par document libre sur le registre. Le rédacteur attire l'attention sur la présence d'amiantes dans les bâtiments de la parcelle AP 82 et demande à prévenir la population du calendrier des travaux prévus lors des phases d'opérations de désamiantage.
[Objet n° 1 et 3]

Observation N°28 parvenue sur le registre papier. Le rédacteur rappelle le périmètre de la parcelle AP 82 concerné par les monuments historiques dont le château. Aucune contradiction n'est faite pour l'acquisition de logements sociaux, cependant en dehors du périmètre proche des monuments de la commune.
[Objet n°3]

Observation N°29 parvenue par écrit relate des interrogations sur les caractéristiques d'implantation dans le secteur de la parcelle AP 82. La croissance du trafic routier dans cette zone est à nouveau présentée comme problématique.
[Objet n° 3]

Observation N°30 parvenue par écrit rappelle et demande que tout travaux de désamiantage soit notifié à la population. Par ailleurs, le rédacteur se questionne sur la justification de modifier le règlement permettant de construire un bâtiment de plusieurs étages, alors qu'il s'est vu refusé une maison à 1 étage.
[Objet n° 3]

Observation N°31 parvenue par écrit sur le registre. Le rédacteur ne traite pas du sujet de l'enquête publique mais questionne sur son implication agricole au sein de la commune et son souhait de vouloir s'installer de manière permanente sur une parcelle de la commune.
[Aucun objet]

Observation N°32 parvenue par écrit relate des interrogations quant à la justification d'un règlement permettant la construction d'un immeuble de 2 étages sur la parcelle

AP 82. L'actuel trafic routier dans cette zone est à nouveau présenté comme problématique.
[Objet n° 3]

Observation N°33 parvenue par écrit demande des justifications sur le projet et présente des propositions. Le secteur de l'ancienne coopérative est principalement visé par cette observation car en covisibilité avec le château. L'observation questionne sur le bien fondé de cette modification en vue de créer des logements. Un espace public au travers d'une nouvelle place de village est présenté. En complément, la destructuration de l'entrée du village est également mentionnée dans cette observation en relation avec le secteur de la grande olivette.
[Objet n° 2 et 3]

Observation N°34 parvenue par écrit sur le registre. Le rédacteur remet en question de manière globale le projet de modification de droit commun n°1 du PLU. La question du financement de ces changements est à nouveau posée.
[Objet n°1]

Observation N°35 parvenue par écrit sur le registre. Le rédacteur est contre et ne pose pas de questions.
[Objet n°1]

Toutes les observations ont été dissociées volontairement à des fins de confrontation pour l'enquête publique.

Réponse globale de la mairie :

L'objet 1 et l'objet 2 amènent les réponses suivantes :

- Le paysage d'entrée de ville, avec l'aménagement de la zone de La Grande Olivette, sera traité avec qualité car de surcroît aux abords de la RD 40 : localisation du bassin de rétention principal dans la bande de recul le long de la RD, clôtures exclusivement constituées d'une grille ferronnière ou d'un grillage rigide doublé d'une haie végétale â l'exclusion de tout mur ou muret bas le long de cet espace de rétention et en limite Est de l'opération.

L'OAP prévoit également un traitement qualitatif du front Est avec l'obligation de clôtures végétales le long de cette limite.

- Concernant l'environnement, un diagnostic écologique du site a été réalisé par le Cabinet Barbanson Environnement dont les experts naturalistes ont

effectué 3 prospections de terrain au printemps 2021, afin d'identifier les enjeux et sensibilités écologiques locales. Cette analyse écologique figure au rapport de présentation de la modification du PLU (1 – Rapport de présentation, pages 33 à 42). Elle conclut que l'ensemble de la zone prospectée, dont les limites vont au-delà de la zone de la Grande Olivette sensu stricto, que les enjeux sont qualifiés de faibles sur la plus grande partie de la zone ouverte à l'urbanisation, modérés uniquement sur les secteurs plus arborés en limite haute de la zone.

- Concernant les incidences du projet sur les flux de circulation, les 80 logements prévus, avec une marge de + ou - 5 %, sont susceptibles de générer une circulation maximale de 320 véhicules supplémentaires par jour considérant que l'ensemble des ménages sont composés de 2 actifs qui tous deux prennent leur voiture pour se rendre vers Nîmes (1 Aller Retour par jour). Ces 320 véhicules représenteraient une augmentation de moins de 2% du trafic actuel de la RD 40 (18 190 véhicules en moyenne journalier annuelle en 2022). Il s'agit là d'une hypothèse maximale.

En outre, dans un objectif de favoriser autant que possible les modes de déplacement alternatifs à la voiture, le secteur de la Grande Olivette présente l'avantage de bénéficier d'une desserte directe par les lignes de bus 51 et 52 qui desservent la gare de Nîmes ; l'arrêt « Ramias » est situé le long de la RD 40, en contrebas immédiat de la zone de La Grande Olivette.

Enfin l'OAP sera complété par l'inscription d'un cheminement doux au travers de la zone, connecté à la Rue des Eperviers et permettant de rejoindre le centre de Caveirac par un itinéraire sécurisé (par exemple des trottoirs).

- Concernant la capacité des équipements scolaires, la Commune compte aujourd'hui huit (8) classes utilisées dans l'école élémentaire (une neuvième classe devant ouvrir à la rentrée de septembre 2023) et cinq (5) classes de maternelle. L'école élémentaire dispose de 4 classes libres (3 à la rentrée de septembre 2023) et projette si nécessaire la mise en place d'une classe « modulaire » sur une emprise foncière en cours d'acquisition, limitrophe à l'école maternelle.

- Concernant le risque hydraulique, la zone de La Grande Olivette est située :
  - ✓ Hors des zones de risques délimitées par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la commune de Caveirac approuvé par arrêté préfectoral n°30-2017-07-17-008 du 17 juillet 2017 (1 – Rapport de présentation, pages 45).
  - ✓ Hors des zones d'aléa ruissellement portées au plan de zonage du PLU (voir page 45 du rapport de présentation de la modification du PLU).

- Concernant le risque feu de forêt, la zone de La Grande Olivette est pour partie située :

✓ en zone B1 de risque modéré délimitée par le Plan de Prévention des Risques Incendie de Forêt (PPRIF), approuvé par arrêté préfectoral n° 2012111-0008 en date du 20 avril 2012

✓ en zone d'aléa feu de forêt tel que délimité par le Porter à Connaissance de l'Etat d'octobre 2021. En concertation avec les services de l'Etat, la prévention du risque passe par l'inscription d'une voie d'accès pompiers en limite Est du périmètre d'opération et par le renforcement du réseau d'hydrants.

L'objet 3 amène les réponses suivantes :

Compte tenu des craintes et observations exprimées, telles que

✓ L'impact paysager du projet, dans Le périmètre de protection du Chateau ;

✓ L'augmentation du trafic routier généré par ie projet sur la Route de Clarensac et sur le passage sous ie Chateau, qui supportent déjà un trafic intense (nuisances, sécurité des piétons, voire risques pour le monument lui-même)

✓ Les préjudices pour les riverains de la parcelle AP82 (vis-à-vis, bâtiment en R+2, impact financier sur la valeur de leur bien, nuisances en période de chantier et travaux de désiamantage...)

La Commune a pris la décision de ne pas donner suite au projet de logements sur la parcelle AP 82 et en conséquence de ne pas modifier le réglement applicable à cette parcelle ; Celle-ci restera classée en zone UD et son règlement restera inchangé.

Avis du Commissaire Enquêteur

Je prends acte de la confirmation de la municipalité en ce qui concerne les capacités des équipements de la commune à accueillir une augmentation des habitants suite à l'urbanisation projetée. Je note également la volonté de la municipalité à insérer le projet de la zone de la Grande Olivette au sein du tissu urbain existant.

Je prends acte de la confirmation de la municipalité en ce qui concerne la suppression du projet de reclassement de la parcelle AP 82 dans la zone UA.

b) Synthèse des observations formulées par les Personnes Publiques Consultées

- Ont été consultées et ont formulé un avis avant la clôture de l'enquête :

La DDTM du Gard (Préfecture), la CCI, le Conseil Départemental du Gard, la Chambre d'Agriculture du Gard, l'UDAP du Gard, le SCOT Sud Gard.

- Ont été consultées sans émettre d'avis avant la clôture de l'enquête :

L'ARS du Gard, la DRAC, le Conseil Régional, la Communauté de communes Nîmes Métropole, la CMA.

- A été consultée et a formulé un avis avant l'enquête :

La MRAE (DREAL).

REMARQUES EMISES PAR LA DDTM – PREFECTURE DU GARD

Avis favorable avec recommandations

- **Objet N°1 : Intégration des projets dans la commune**

Demande d'apporter des précisions pour mieux compléter les documents réglementaires d'orientations en lien aux ambitions communales.

- **Objet n°2 : Secteur RD 40 - Grande Olivette**

Aucun commentaire particulier sur la programmation qui s'imposera à l'opération d'aménagement, ni à l'incompatibilité avec les schémas d'aménagement.

Il est toutefois souligné que la forme urbaine projetée n'a pas pour qualité de proposer un système viaire permettant le prolongement de la trame existante de Caveirac, accompagnée d'espaces publics en vue du fonctionnement urbain de ce quartier. La qualité de la façade devra porter une vraie valeur urbaine. La requalification du chemin de Vermaciel s'impose donc pour la DDTM en vue d'une greffe urbaine réussie avec les quartiers avoisinants.

- **Objet N°3 : Secteur Centre – Ancienne coopérative**

Aucune recommandation, ni commentaire sur ce second secteur concerné par le dossier de l'enquête publique.

Réponse de la mairie :

En réponse aux remarques de la DDTM, la commune apportera au dossier de modification du PLU les adaptations et compléments suivants :

- Calage de l'entrée de l'opération en face de l'accés au parking des commerces situé â l'Ouest du Chemin de Vermaciel (voir remarque du Département du Gard ci-aprés) renforçant la lisibilité de l'organisation viaire de ce nouveau quartier.
- Création d'un cheminement modes doux direct reliant, en passant entre deux lots, la voie de desserte interne de l'opération de la Grande Olivette â la Rue des Eperviers et assurant ainsi une relation piétonne sécurisée vers le centre village via la Rue des Martinets et la RD 40 (bordée de trottoirs sur ce linéaire Ouest)
- Inscription à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation de la Grande Olivette, du réaménagement du Chemin de Vermaciel intégrant stationnement, trottoirs et plantations d'accompagnement ; les principes de requalification de ce Chemin seront illustrés par une coupe en travers.

Concernant la localisation du secteur de la Grande Olivette en zone B1 du PPRIF, la délivrance du permis d'aménager sera de fait soumise au respect des prescriptions du PPRI et du SDIS du Gard concernant notamment la desserte par les hydrants.

REMARQUES EMISES PAR LA CCI DU GARD

Avis favorable

- **Objet N°1 : Intégration des projets dans la commune**

Satisfaction des modifications apportés au PLU.

- **Objet n°2 : Secteur RD 40 - Grande Olivette**

Aucun commentaire.

- **Objet N°3 : Secteur Centre – Ancienne coopérative**

Aucun commentaire.

Réponse de la mairie :

Pas de réponse

REMARQUES EMISES PAR LE CONSEIL DEPARTEMENTAL DU GARD

Avis défavorable en l'état. Il serait favorable après reprise du dessin de l'OAP.

- **Objet N°1 : Intégration des projets dans la commune**

Aucun commentaire particulier à l'exception du rappel du classement de la RD 40 en voie de niveau 1 au schéma routier départemental.

- **Objet n°2 : Secteur RD 40 - Grande Olivette**

Le secteur est à proximité immédiate du giratoire dit « des Ramias », à l'origine hors agglomération. Le maintien d'un bon niveau de sécurité alliant fluidité et visibilité est important, notamment par le réaménagement récent d'une voie périphérique réservée aux bus. Le conseil départemental émet une proposition de distance minimale d'accès à ce nouvel ilot urbain.

- **Objet N°3 : Secteur Centre – Ancienne coopérative**

Aucun commentaire.

Réponse de la mairie :

En réponse à la demande du Conseil Départemental, l'OAP de la Grande Olivette positionnera clairement l 'accès à la zone en symétrie de l'accès existant au parking des commerces.

REMARQUES EMISES PAR LA CHAMBRE D'AGRICULTURE DU GARD

Avis non précisé.

- **Objet N°1 : Intégration des projets dans la commune**

Aucun commentaire.

- **Objet n°2 : Secteur RD 40 - Grande Olivette**

Le secteur entrainera la suppression de 2 ha de terre exploitable. La Chambre invite à mettre en place une compensation agricole au titre de la charte départementale pour la préservation et la compensation agricole des espaces agricoles.

- **Objet N°3 : Secteur Centre – Ancienne coopérative**

Aucun commentaire.

Réponse de la mairie :

Le décret n°2016-1190 du 31Aodt 2016 relatif â l'étude préalable et aux mesures de compensation prévues par l'article L. 112-1-3 du Code rurale et de la péche maritime dispose que

« Font l'objet de l'étude préalable prévue au premier alinéa de l'article L. 112-1-3 les projets de travaux, ouvrages ou aménagements publics et privés soumis, par leur nature, leurs dimensions ou leur localisation, â une étude d'impact de fa5on systématique dans les conditions prévues â l'article R. 122-2 du code de l'environnement et répondant aux conditions suivantes :

✓ leur emprise est située en tout ou partie soit sur une zone agricole, forestière ou naturelle, délimitée par un document d'urbanisme opposable et qui est ou a été affectée â une activité agricole au sens de l'article L. 311-1 dans les cinq années précédant la date de dépôt du dossier de demande d'autorisation, d'approbation ou d'adoption du projet ; soit sur une zone â urbaniser délimitée par un document d'urbanisme opposable qui est ou a été affectée â une activité agricole au sens de l'article L. 311-1 dans les trois années précédant la date de dépôt du dossier de demande d'autorisation, d'approbation ou d'adoption du projet, soit, en l'absence de document d'urbanisme délimitant ces zones, sur toute surface qui est ou a été affectée â une activité agricole dans les cinq années précédant la date de dépôt du dossier de demande d'autorisation, d'approbation ou d'adoption du projet ;

✓ la surface prélevée de manière définitive sur les zones mentionnées â l'alinéa précédent est supérieure ou égale à un seuil fixé par défaut à cinq hectares. Par arrêté pris après avis de la commission prévue aux articles L. 112-1-1, L. 112-1-2 et L. 181-10, le préfet peut déroger à ce seuil en fixant un ou plusieurs seuils départementaux compris entre un et dix hectares. Par arrêté préfectoral du 16 décembre 2016, le seuil est fixé à 1ha sur l'ensemble du département du Gard, par dérogation au seuil national

Dans le cas présent et comme le souligne d'ailleurs la Chambre d'Agriculture, la zone IAU de La Grande Olivette n'a pas été affectée à une activité agricole au sens de l'article L. 311-1 sur les 3 dernières années et le projet n'est donc pas réglementairement soumis à évaluation environnementale.

REMARQUES EMISES PAR L'UDAP

Avis favorable avec des remarques au préalable.

- **Objet N°1 : Intégration des projets dans la commune**

Aucun commentaire.

- **Objet n°2 : Secteur RD 40 - Grande Olivette**

Aucun commentaire.

- **Objet N°3 : Secteur Centre – Ancienne coopérative**

Commentaires au préalable (Email) : La parcelle se trouve en covisibilité directe avec le château de Caveirac. L'intégration doit être satisfaisante avec une occupation du sol possible à 80 % et une hauteur maximale en R+1 pour respecter la hiérarchie du velum. Les services de l'UDAP demandent à être intégrés à tout projet pour expertise.

Réponse de la mairie :

La mairie note l'avis favorable. Toutefois, au vu des remarques émises au cours de l'enquête publique et soulevant un certain nombre d'incidences négatives du projet de construction de logements sur la parcelle AP82, la Commune a pris la décision de ne pas donner suite à ce projet et en conséquence de ne pas modifier le règlement applicable à la parcelle AP82.

REMARQUES EMISES PAR LE SCOT SUD GARD

Avis favorable.

- **Objet N°1 : Intégration des projets dans la commune**

La modification est compatible avec les orientations du SCOT.

- **Objet n°2 : Secteur RD 40 - Grande Olivette**

Aucun commentaire.

- **Objet N°3 : Secteur Centre – Ancienne coopérative**

Aucun commentaire.

Réponse de la mairie :

Pas de réponse

9.Le point de vue du Commissaire Enquêteur :

a) sur le déroulement de l'enquête :
L'enquête a été organisée de manière satisfaisante, avec une information réalisée dans les formes légales. Le caractère ciblé de l'objet de la modification de droit commun du PLU de Caveirac explique probablement un engouement relatif du public, sur des secteurs sensibles et à empreintes fortes sur le tissu urbain. Les permanences ont été utiles et réussies.

b) sur la pertinence du projet :
La procédure de modification du PLU permet par les objectifs visés de mettre en place les dispositions désirées relative de l'OAP et le désir d'étoffer la typologie des logements sur la commune.

ENQUETE PUBLIQUE
Référencée E22000118/30

Modification de droit commun n°1 du PLU de CAVEIRAC

LES CONCLUSIONS MOTIVEES

Cyril BERAUD Commissaire Enquêteur (CCE-LR)

CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

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 dédié. 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 maitre 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 du 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 raccrocher 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, telles 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.

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 terme 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 leurs stupéfactions 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 confirmé 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 car au regard des contraintes, la municipalité a 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 AP 82, 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 IIAUc ne fait état d'aucune remarque fondamentale.

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



ENQUETE PUBLIQUE
Référencée E22000118/30

Modification de droit commun n°1 du PLU de CAVEIRAC

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Cyril BERAUD Commissaire Enquêteur (CCE-LR)

ENQUETE PUBLIQUE
Référencée E22000118/30

Modification de droit commun n°1 du PLU de CAVEIRAC

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

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

Le Commissaire Enquêteur

CYRIL BERAUD