COMMUNE DE
CAVEIRAC

PLAN LOCAL D'URBANISME

2ème modification simplifiée

1 – Rapport de présentation

Procédure	Prescription	Arrêt du projet	Approbation
Elaboration	02.05.1977		05.05.1983
1ère modification			27.02.1987
1ère révision	12.06.1987	28.07.1989	25.05.1990
2ème révision		25.01.1990	21.01.1993
1ère modification			31.10.1996
2ème modification			27.02.1998
3ème modification			21.12.1998
4ème modification			28.05.1999
3ème révision	26.03.1999	12.04.2000	24.11.2000
1ère modification	25.10.2004		
1ère révision simplifiée	28.09.2007		25.01.2008
2ème modification			30.10.2008
3ème modification			20.12.2010
4ème modification			25.11.2011
1ère modification simplifiée			28.07.2014
4ème révision valant PLU	30.05.2008	02.07.2015	29.09.2016
1ère modification simplifiée du PLU	20.01.2017		08.06.2017
1ère révision allégée du PLU	11.07.2017	07.12.2017	05.07.2018
2ème modification simplifiée du PLU	25.01.2019		17.10.2019

URBANIS
Agir pour un habitat digne et durable

Agence de Nîmes

188, Allée de l'Amérique Latine
30900 NÎMES
Tél. 04 66 29 97 03
Fax 04 66 38 09 78
nimes@urbanis.fr

Mairie de Caveirac

Hôtel de Ville
Place du Château
30820 CAVEIRAC
Tél. 04 30 06 52 52
Fax 04 30 06 52 53

Sommaire

1 – Préambule 3
1.1 - Historique du Plan Local d'Urbanisme de CAVEIRAC.....3
1.2 – Objet de la modification simplifiée n°2 du PLU et justification du recours à la procédure.....3
1.3 - Déroulement de la modification simplifiée.....5

2 – Objets de la modification simplifiée n°2 du PLU de CAVEIRAC et traduction règlementaire 7
2.1 – Modification du règlement de la zone UE.....7
2.2 – Application du règlement du PLU en cas de divisions foncières.....8

3 – Incidences de la modification simplifiée n°2 du PLU de CAVEIRAC sur l'environnement.....9

1 – Préambule

1.1 - Historique du Plan Local d'Urbanisme de CAVEIRAC

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de CAVEIRAC, approuvé le 29 septembre 2016, a depuis fait l'objet :

- d'une modification simplifiée, approuvée le 8 juin 2017, qui a eu pour objets :
  - de corriger les règles de recul par rapport aux RD 40, RD 103 et RD 999 ;
  - de corriger l'erreur matérielle qui avait consisté à reporter une zone de franc bord inconstructible de 10 mètres de part et d'autre d'un fossé supprimé, dans la traversée du secteur UDa de Derrières Les Clos.

- d'une révision allégée, approuvée le 5 juillet 2018, qui a conduit à :
  - corriger des limites de la zone IVAUe réservée à l'aménagement d'un parking d'échange multimodal en entrée Est de CAVEIRAC, pour y inclure une bande de terrain contiguë antérieurement classée en zone UD au PLU ;
  - étendre la zone agricole A sur des parcelles antérieurement classées au PLU en zone IVAUs à vocation d'équipements publics sportifs (sur 3,1 ha) ;
  - délimiter un secteur UDp à vocation d'équipements publics ou d'intérêt collectif d'une superficie de 1,2 ha au lieu-dit Les Les Sabatières, sur des parcelles classées au PLU approuvé en secteur Ap, afin d'y permettre la réalisation d'une nouvelle salle polyvalente ;
  - supprimer l'emplacement réservé ER n°6 inscrit au PLU pour l'extension du groupe scolaire et la création d'une aire de stationnement et à instaurer sur ce même secteur un périmètre de projet au titre du 5° de l'article L. 151-41 du Code de l'Urbanisme en vue de la réalisation d'une opération d'aménagement cohérente comprenant de l'habitat et des équipements publics ou d'intérêt collectif ;
  - porter au règlement du PLU les adaptations et précisions nécessaires à une meilleure application.

1.2 – Objet de la modification simplifiée n°2 du PLU et justification du recours à la procédure

La Commune de CAVEIRAC a souhaité dans le cadre d'une procédure de modification simplifiée, apporter des adaptations mineures au règlement de son Plan Local d'Urbanisme afin :

- d'optimiser le foncier disponible sur « Parc d'Activités du 3ème Millénaire », classé en zone UE au PLU, en adaptant les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ;
- de permettre l'achèvement de l'urbanisation du tènement foncier de Terre Rouge classé en secteur UDa au PLU, en supprimant l'obligation d'opération d'aménagement unique, ce secteur ayant déjà fait l'objet d'une opération d'aménagement ne portant que sur une partie du secteur sous l'égide de l'ancien Plan d'Occupation des Sols ;
- de mieux maîtriser la prise en compte du règlement du PLU en cas de divisions foncières, sur la base de l'alinéa 3 de l'article R. 151-21 du Code de l'Urbanisme.

La procédure adoptée est celle de la modification dite simplifiée du PLU, conformément aux articles L. 153-45 à L. 153-48 du Code de l'Urbanisme. En application des dispositions combinées des articles L.153-41 et L.153-45 ainsi que des articles L. 153-31 et L. 153-36 du Code de l'urbanisme, la procédure de modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme peut en effet être utilisée pour modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions :

- si les évolutions apportées n'ont pas pour effet (conditions générales de recours à la procédure de modification) :

- de changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables,
- de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou de constituer une évolution de nature à induire des graves risques de nuisances,
- d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.
- de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une Zone d'Aménagement Concerté.

- ni (conditions de la modification simplifiée) :

- de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone de l'application de l'ensemble des règles du plan,
- de diminuer ces possibilités de construire,
- de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser,
- d'appliquer l'article L. 131-9 du Code de l'Urbanisme.

En l'espèce, les adaptations apportées au règlement du PLU par la modification n'ont pas pour effet :

- de changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, ni de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ni de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou de constituer une évolution de nature à induire des graves risques de nuisances ;
- de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant de l'ensemble des règles du PLU sur les secteurs concernés, ni encore de diminuer ces possibilités de construire. Les règles relatives à l'emprise au sol, à la hauteur maximum des constructions ou encore au pourcentage minimum d'espaces non imperméabilisés en zone UE et secteur UDa restent en effet inchangées.

Par arrêté n° 028_011_2019 en date du 25 janvier 2019, Monsieur le Maire de CAVEIRAC a en conséquence engagé la procédure de modification simplifiée n°2 du PLU de la commune, avec pour objets d'adapter le règlement du PLU en zone UE et secteur UDa et de mieux maîtriser la prise en compte du règlement du PLU dans le cas de divisions foncières en référence à l'alinéa 3 de l'article R. 151-21 du Code de l'Urbanisme.

Par délibération en date du 23 mai 2019, le Conseil Municipal a approuvé la modification n°2 du PLU telle que soumise à l'avis des Personnes Publiques Associés et au public. Par courrier en date du 16 juillet 2019 Monsieur le Préfet du Gard a demandé à la commune que les dispositions de la zone Uda « Terre Rouge » ne soient pas modifiées, car il conviendrait qu'une analyse du fonctionnement hydraulique de la zone et de la capacité d'infiltration du sol ou de l'adéquation du réseau pluvial avec les nouveaux apports soit réalisée. Egalement il a demandé que soit corrigé la page 7 du rapport de présentation en précisant qu'il s'agit de la zone UE et non EU. Monsieur le Préfet a demandé, par conséquent, de rapporter la délibération du 23 mai 2019. Le point n° 2 de la modification simplifiée du PLU portant sur le règlement du secteur UDa d'entrée de Ville « Terre Rouge » est donc retiré et ne figure donc plus au présent dossier de modification. La page 7 du rapport de présentation est également corrigée.

NB : Il est précisé que l'article 12 VI du décret n°2015 -1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie règlementaire du code de l'urbanisme et à la modernisation du plan local d'urbanisme prévoit que les dispositions des articles R. 123-1 et suivants 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 du Code, de modification ou de mise en compatibilité.

1.3 - Déroulement de la modification simplifiée

La procédure de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme est régie par les articles L. 153-36 à L. 153-40 ainsi que L. 153-45 à L. 153-48 du Code de l'urbanisme.

L'article L. 153-47 du Code de l'urbanisme dispose notamment que :
« Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.
Ces observations sont enregistrées et conservées.
Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition….
A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée ».

Les principales étapes de la procédure de modification dite simplifiée n°2 du PLU de CAVEIRAC ont été les suivantes :

- Engagement de la procédure par arrêté n° 028_011_2019 en date du 25 janvier 2019 de Monsieur le Maire de CAVEIRAC.

- Notification du projet de modification simplifiée n°2 du PLU et de l'exposé de ses motifs aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du Code de l'Urbanisme, à savoir : Préfet, Présidente du Conseil Régional Occitanie, Président du Conseil

Départemental du Gard, Président de la Communauté d'Agglomération de Nîmes Métropole, Président du Syndicat Mixte du SCOT Sud Gard, Présidents des Chambres consulaires (Chambre de Commerce et d'Industrie, Chambre d'Agriculture, Chambre des Métiers).

- Délibération du Conseil municipal de CAVEIRAC en date du 31 janvier 2019 précisant les modalités de mise à disposition du public du projet de modification simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme.

- Mise à disposition du public du projet de modification simplifiée n°2 du PLU et de l'exposé de ses motifs ainsi que, le cas échéant, des avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du Code de l'urbanisme (voir ci-avant), du 11 mars au 11 avril 2019.
  Le public aura au préalable été informé de la mise à disposition du dossier de modification simplifiée n°1 du PLU par :
  - affichage en mairie le 1er mars 2019, soit 8 jours au moins avant le début de la mise à disposition du dossier et pendant toute la durée de celle-ci ;
  - publication de l'information en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département 8 jours au moins avant le début de la mise à disposition du dossier (en l'occurrence Le Midi Libre, édition du 2 mars 2019) ;
  - mise en ligne de l'avis sur le site internet de la Mairie le 1er mars, soit 8 jours au moins avant le début de la mise à disposition du dossier et pendant toute la durée de celle-ci.

- Délibération du Conseil Municipal de CAVEIRAC du 23 mai 2019 tirant le bilan de la mise à disposition du dossier au public et approuvant la modification simplifiée n°2 du PLU.

- Délibération du Conseil Municipal de CAVEIRAC du 17 octobre 2019 rapportant la délibération du 23 mai 2019et approuvant la modification simplifiée n°2 du PLU rectifié conformément à la demande du Préfet du Gard en date du 16 juillet 2019.

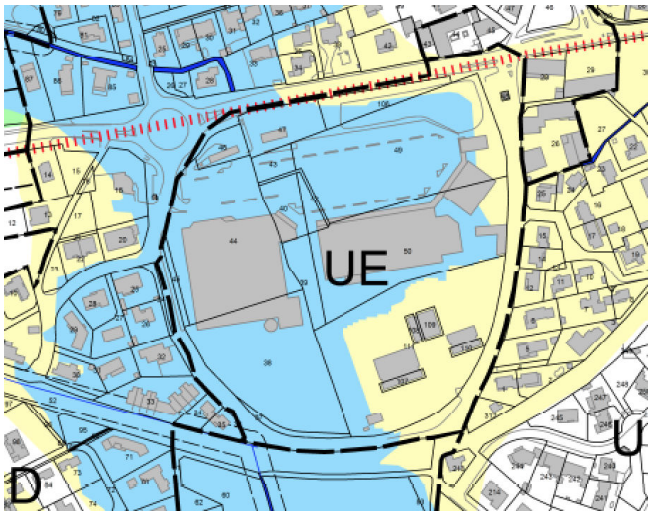
2 – Objets de la modification simplifiée n°2 du PLU de CAVEIRAC et traduction règlementaire

2.1 – Modification du règlement de la zone UE

La zone UE est une zone à vocation d'activités commerciales, artisanales et de bureaux, d'une superficie totale de 6,1 ha, incluant le Centre Commercial « Les Portes de la Vaunage » et le Parc d'Activités du 3ème Millénaire qui abrite les locaux du Centre National de la Fonction Publique Territoriale (CNFPT). Cette zone bénéficie d'une localisation privilégiée, en entrée de ville, directement accessible depuis la RD 40 et le Chemin de Bernis.

Plusieurs projets sont aujourd'hui à l'étude sur l'emprise du Parc d'Activités du 3ème Millénaire et notamment la construction d'un nouveau bâtiment dépendant du CNFPT, qui viendra s'implanter en limite Nord du Parc.

Pour optimiser le potentiel foncier de ce secteur de la zone UE et permettre notamment la construction de ce nouveau bâtiment sans pour autant supprimer toute possibilité de projet complémentaire, il convient d'assouplir les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives. **La modification simplifiée du PLU a ainsi pour objet de réduire de 8,00 m à 6,00 m le recul minimum imposé par l'article 6 du règlement du PLU.** Ce retrait de 6,00 m donne une latitude d'implantation plus importante, tout en conservant un retrait adapté par rapport aux activités limitrophes (cour de stockage et de livraison du magasin BRICOMARCHE).



Extrait zonage du PLU – Zone UE d'entrée Ouest de CAVEIRAC



Photo aérienne – Zone UE d'entrée Ouest de CAVEIRAC

> Rédaction avant Modification Simplifiée n°2 du PLU

Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 8,00 m des limites séparatives. Peuvent être implantés différemment les installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (exemples : poste de transformation EDF, abri conteneurs déchets…), pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement, et sous réserve d'une bonne insertion à l'environnement.

> Rédaction après Modification Simplifiée n°2 du PLU

Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 6,00 m des limites séparatives. Peuvent être implantés différemment les installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (exemples : poste de transformation EDF, abri conteneurs déchets…), pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement, et sous réserve d'une bonne insertion à l'environnement.

2.2 – Application du règlement du PLU en cas de divisions foncières

L'article R. 151-21 du Code de l'Urbanisme dispose que :

« Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose ».

Cette possibilité de dérogation à la règle générale est intégrée aux dispositions générales du règlement du PLU, pour une meilleure maîtrise des incidences des divisions foncières successives sur le paysage urbain.

3 – Incidences de la modification simplifiée n°2 du PLU de CAVEIRAC sur l'environnement

L'article L104-3 du Code de l'Urbanisme dispose que « *Sauf dans le cas où elles ne prévoient que des changements qui ne sont pas susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement, au sens de l'annexe II à la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001, les procédures d'évolution des documents mentionnés aux articles L. 104-1 et L. 104-2 (en l'occurrence PLU) donnent lieu soit à une nouvelle évaluation environnementale, soit à une actualisation de l'évaluation environnementale réalisée lors de leur élaboration* ».

La modification simplifiée n°2 du PLU de CAVEIRAC, par sa nature même, n'a pas d'incidence sur l'environnement au sens large. Elle n'a en effet pas pour objet d'ouvrir de nouvelles zones à l'urbanisation, ni de modifier de façon conséquente les modalités d'urbanisation de zones urbaines existantes, notamment en augmentant la densité ou la typologie de construction.