

DEPARTEMENT du GARD ARRONDISSEMENT de NÎMES CANTON de ST GILLES	COMMUNE DE CAVEIRAC DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL N° DE20211216_093/705
	Du 16 Décembre 2021 à 18 heures 30
<u>NOMBRE :</u> De Conseillers en exercice : 27 De Présents : 20 De Votants : 27 Absents ayant donné procuration 7 Absents excusés sans procuration 0 Absents non excusés sans procuration 0 <u>Objet :</u> URBANISME- Justification de l'ouverture de la zone IAU de la "Grande Olivette" réalisée dans le cadre de la modification de droit commun n° 1 du Plan Local d'Urbanisme	<p>L'an deux mille vingt et un, le seize décembre à dix-huit heures trente, le Conseil Municipal de la Commune de Caveirac étant réuni salle Polyvalente, après convocation légale, sous la présidence de Monsieur Jean-Luc CHAILAN, Maire,</p> <p>Etaient présents : Mesdames et Messieurs CHAILAN Jean-Luc ; ANDRE Christian ; SERVILE Marc ; GIOVANNELLI Odile ; GUERRE Cyril ; LAPIERRE Catherine ; BALLESTEROS Jérôme ; GHELFI Agnès ; MIARD Pascal ; ROUQUIER Bruno ; BERLINE Marion ; GIMENO Sophie ; BARAGNON Guillaume ; LEDIEU Bertrand ; GIRON Antoine ; ETIENNE Patrick ; CRES Elisabeth ; BROSSETTE Alice ; AUGIER Marc ; MARTIN Laurence</p> <p>Etaient absents excusés avec procuration :</p> <p>Mme MAZAY Isabelle qui avait donné pouvoir à M. CHAILAN Jean-Luc ; Mme DUSSAUT Florence qui avait donné pouvoir à Mme GHELFI Agnès ; Mme ESCUDIER Sophie qui avait donné pouvoir à M. CHAILAN Jean-Luc ; Mme DENAT Sophie qui avait donné pouvoir à Mme GIOVANNELLI Odile ; Mme LINGERAT Sophie qui avait donné pouvoir à Mme GIMENO Sophie ; M. CODOU Loïc qui avait donné pouvoir à M. ETIENNE Patrick ; Mme ROCCO Catherine qui avait donné pouvoir à Mme MARTIN Laurence</p> <p>Etaient absents excusés sans procuration : -</p> <p>Etaient absents non excusés sans procuration : -</p>

Monsieur Cyril GUERRE, rapporteur :

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

- d'une modification simplifiée, approuvée le 8 juin 2017,
- d'une révision allégée, approuvée le 5 juillet 2018,
- d'une seconde modification simplifiée approuvée le 17 octobre 2019.

Par arrêté n° 681_168_2021 en date du 6 décembre 2021 a été engagée la première modification de droit commun du PLU 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 avec des services municipaux.

L'article L.153-38 du code de l'urbanisme dispose que « *Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones* ».

Il convient donc de justifier l'ouverture à l'urbanisation de la zone IAU de la Grande Olivette au regard d'une part des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées de la commune, d'autre part de la faisabilité opérationnelle du projet dans ces zones.

1/ Justification de l'ouverture de la zone IAU de la Grande Olivette au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées.

Pour rappel, le potentiel de croissance démographique offert à la commune de CAVEIRAC par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Sud Gard approuvé le 7 juin 2007 ayant été en grande partie « consommé » par les opérations en cours à la date d'approbation du PLU (notamment l'opération du Cavernel), le Plan Local d'Urbanisme de CAVEIRAC approuvé le 29 septembre 2016 n'a pu s'inscrire que dans une perspective de développement limité.

Le développement urbain de la commune a en conséquence été phasé avec la délimitation de deux secteurs IIAU d'emprises réduites, en complément du potentiel de production par réinvestissement urbain et notamment des possibilités de densification maîtrisée des quartiers d'habitat pavillonnaire existant et notamment du quartier des Ramias ; ces deux secteurs sont :

- le secteur IIAU1 de La Glacière Nord en frange Nord de la zone urbaine ;
- le secteur IIAU2 de Font Durand le long du Chemin de Bernis.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU prévoit que dans un second temps, et après approbation de la révision du Schéma de Cohérence Sud Gard, pourra être ouverte à l'urbanisation la zone de la Grande Olivette classé en zone IAU au PLU dont le règlement prévoit que « *son ouverture à l'urbanisation ne pourra se faire que dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, après modification, révision ou mise en compatibilité du PLU et sous réserve d'être compatible avec le SCOT Sud Gard en cours de révision* ».

Le SCoT Sud Gard révisé ayant été approuvé le 10 décembre 2019, la commune envisage aujourd'hui d'ouvrir à l'urbanisation la zone IAU de la Grande Olivette conformément à la stratégie de développement exposée dans le PADD du PLU. Cette nouvelle opération va permettre de répondre aux besoins locaux en logements et notamment en logements locatifs sociaux : le programme envisagé prévoit ainsi 40% de logements locatifs sociaux.

Analyse des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones U et IIAU du PLU

Le rapport de présentation du PLU approuvé le 29 septembre 2016 identifie un potentiel constructible de 160 logements en zone urbaine du PLU dont :

- 90 à 110 logements environ par réinvestissement urbain :

	Potentiel de logements
Réhabilitation de logements vacants	10
Parcelles libres (par hypothèse, la moitié du potentiel total)	36
Divisions foncières (par hypothèse, la moitié du potentiel total)	28
Démolition - reconstruction d'îlots dégradés	15 à 35
TOTAL	89 à 109

- 50 logements environ sur les 3 lotissements déjà autorisés en zone urbaine de PLU à la date d'approbation du PLU :

	Potentiel de logements
Les Sévillanes (secteur UDa)	19
Chemin de Milhaud / Chemin de l'Aspic (zone UD)	6
Derrières Les Clos (secteur UDa)	22
TOTAL	47

Le bilan de la consommation des disponibilités foncières au sein des zones urbaines U du PLU est le suivant :

- Le potentiel par divisions parcellaires, mobilisé au coup par coup, est constitué de parcelles de petites superficies, éparpillées dans la zone urbaine, qui ne répondent pas aux besoins fonciers nécessaires à la réalisation d'une opération d'aménagement structurante, suffisamment importante pour notamment répondre aux objectifs de mixité sociale que doit prendre en compte la production future de logements sur la commune.

- Les enclaves non bâties sont également de tailles relativement réduites et mobilisées au coup par coup, à l'initiative de leurs propriétaires. Aucun projet d'importance n'a été autorisé au cours des dernières années.
- Concernant les opérations de démolition-reconstruction, l'opération de construction d'une vingtaine de logements locatifs sociaux Avenue du Chemin Neuf est en cours, après plusieurs années de retard du fait de contraintes techniques importantes.
Une seconde opération de ce type a été autorisée début 2021 sur deux parcelles situées le long de la RD 40, à l'Est du carrefour avec l'Avenue du Chemin Neuf ; le permis accordé le 27 janvier 2021 prévoit la réalisation de 15 logements dont 5 logements locatif sociaux
- Enfin les 3 lotissements autorisés à la date d'approbation du PLU ont quant à eux été réalisés.

Les disponibilités foncières encore existantes en zone UDms du Cavernel sont aujourd'hui consommées au travers de deux opérations respectivement autorisées en décembre 2017 et octobre 2019 :

- Lotissement « Le Cavernel » AMETIS / SEMIGA de 27 lots en cours d'achèvement ;
- Lotissement « L'Orée de la Bergerie » GGL de 11 lots dont les permis de construire sont pour certains accordés, pour d'autre en cours d'instruction.

Un lotissement est également en cours sur les dernières parcelles encore disponibles sur la zone IIIAU des Dixmes située au Nord du territoire communal (zone à caractère urbain mais non desservie par le réseau d'assainissement) : lotissement « Les Dixmes » / SAS PORTAL de 13 lots, autorisé en décembre 2020.

Analyse des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones IIAU du PLU

Le PLU approuvé le 29 septembre 2016 délimite deux zones IIAU, dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble :

- IIAUa de La Glacière sur 0,8 ha : l'urbanisation de cette zone se heurte à des blocages fonciers ; aucun projet n'est envisagé à court terme, en cohérence avec les objectifs de développement de la commune ; sa superficie limitée ne permettrait en tout état de cause que la réalisation d'un programme de faible importance.
- IIAUb de Font Durand sur laquelle un permis d'aménager a été accordé en octobre 2019 et les travaux engagés début novembre 2021. Ce lotissement est composé de 47 lots dont 20 logements locatifs sociaux.

Les capacités d'urbanisation en zone IIAU du PLU sont ainsi désormais limitées au secteur IIAUa de la Glacière dont l'ouverture à l'urbanisation se heurte à des blocages fonciers.

En conclusion, au regard de cette analyse des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées du PLU, il apparaît nécessaire d'ouvrir à l'urbanisation la zone IAU de la Grande Olivette qui, par sa superficie permettra de développer un programme de logement cohérent, ambitieux, répondant aux objectifs de mixité sociale et urbain mis en avant par le PADD du PLU.

2/ Justification au regard de la faisabilité opérationnelle d'un projet sur la zone

L'ouverture à l'urbanisation de la zone IAU de La Grande Olivette a été retenue pour les raisons suivantes qui conditionne sa faisabilité :

- La zone IAU de la Grande Olivette bénéficie d'un emplacement stratégique à l'échelle de la commune : localisation en entrée Est du village en direction de Nîmes ; accès sur la RD 40 via le giratoire existant et le Chemin de Vermaciél ; desserte par la ligne de transports en commun vers Nîmes avec un arrêt à proximité immédiate. L'opération d'ensemble qui y sera réalisé permettra de finaliser l'aménagement et de mettre en valeur cette entrée Est de Caveirac ;
- Sa superficie de 2,2 ha permettra de développer un programme de logements cohérent et ambitieux avec un volume conséquent de logements sociaux, répondant en cela aux obligations faites à la commune en la matière (Loi SRU et Programme Local de l'Habitat de Nîmes Métropole 2019-2024) avec 40% de logements locatifs sociaux ;

- La zone IAU de La Grande Olivette est desservie par les réseaux secs et humides ;
- La zone IAU n'est soumise à aucune contrainte environnementale forte qui s'opposerait à son urbanisation ;
- Enfin, le foncier est mobilisable à court terme.

VU le Code général des Collectivités Territoriales

VU le Code de l'Urbanisme et notamment l'article L. 153-38 ;

Vu le plan local d'urbanisme approuvé le 29 septembre 2016, et ayant fait depuis l'objet de deux modifications simplifiées approuvées respectivement le 8 juin 2017 et le 17 octobre 2019 et d'une révision allégée approuvée le 5 juillet 2018

VU l'arrêté n° 681_168_2021 de Monsieur le Maire, en date du 6 décembre 2021 prescrivant la procédure de modification n° 1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune.

Le conseil municipal,
après en avoir délibéré et à la **MAJORITE** des membres présents et représentés
(7 Absentions : P.Etienne, E.Cres, A.Brossette, L.Codou, M.Augier, L.Martin, C.Rocco)

APPROUVE 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 déjà urbanisées et de la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones

DIT :

- que la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie de CAVEIRAC pendant un mois et sera publiée au recueil des actes administratifs de la commune ;
- que la présente délibération sera transmise à la Préfète du Gard dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du Code Général des Collectivités Territoriales.

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,

Le Maire,

Jean-Luc CHAILAN



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'Etat et de sa publication). Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique «Télérecours citoyens» accessible par site internet <https://www.telerecours.fr/>