

PLAN LOCAL D'URBANISME

Mise en compatibilité n°1

Pièces de procédure

Procédure	Prescription	Arrêt du projet	Approbation
4 ^{ème} révision valant élaboration du PLU	30.05.2008	02.07.2015	29.09.2016
1 ^{ère} modification simplifiée du PLU	20.01.2017		08.06.2017
1 ^{ère} révision allégée du PLU	11.07.2017	07.12.2017	05.07.2018
2 ^{ème} modification simplifiée du PLU	25.01.2019		17.10.2019
1 ^{ère} modification du PLU	06.12.2021		20.04.2023
1 ^{ère} mise en compatibilité	23.05.2023		

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

Place du Château
30 820 CAVEIRAC
Tél : 04 30 06 52 52

DEPARTEMENT du GARD ARRONDISSEMENT de NÎMES CANTON de ST GILLES	COMMUNE DE CAVEIRAC DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL N° DE20230523_043/309
	Du 23 MAI 2023 à 18 heures30
<u>NOMBRE :</u>	L'an deux mille vingt-trois, le vingt-trois mai à dix-huit 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,
De Conseillers en exercice : 27	Etaient présents : Mesdames et Messieurs CHAILAN Jean-Luc ; ANDRE Christian ; DUSSAUT Florence ; SERVILE Marc ; GIOVANNELLI Odile ; GUERRE Cyril ; BALLESTEROS Jérôme ; GHELFI Agnès ; ROUQUIER Bruno ; ESCUDIER Sophie ; BERLINE Marion ; GIMENO Sophie ; BARAGNON Guillaume ; DENAT Sophie ; LEDIEU Bertrand ; LINGERAT Sophie ; GIRON Antoine ; ETIENNE Patrick ; CRES Elisabeth ; BROSSETTE Alice ; ROCCO Catherine ; AUGIER Marc
De Présents : ... 22	
De Votants : 27	
Absents ayant donné procuration 5	Etaient absents excusés avec procuration : Mme MAZAY Isabelle qui avait donné procuration à M. CHAILAN Jean-Luc ; Mme LAPIERRE Catherine qui avait donné procuration à Mme GIMENO Sophie ; M. MIARD Pascal qui avait donné procuration à M. ANDRE Christian ; M. CODOU Loïc qui avait donné procuration à M. ETIENNE Patrick ; Mme MARTIN Laurence qui avait donné procuration à M. ROUQUIER Bruno
Absents excusés sans procuration 0	Etaient absents excusés sans procuration : -
Absents non excusés sans procuration 0	Etaient absents non excusés sans procuration : -
<u>Objet :</u>	
URBANISME- Déclaration de projet du programme de logements sociaux seniors valant mise en compatibilité n°1 du PLU	

Monsieur Cyril GUERRE, rapporteur, expose :

La commune de CAVEIRAC souhaite accompagner le projet de création d'une résidence locative sociale d'environ 33 logements, réservés aux personnes âgées non dépendantes Chemin de Bernis, sur l'emprise du parc d'activités du 3^{ème} millénaire

Cependant, le Plan Local d'Urbanisme en vigueur ne permet pas en l'état la réalisation de l'opération envisagée :

- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) identifie le secteur retenu pour la réalisation du projet comme une zone à vocation d'activités
- Le règlement du PLU classe le secteur de projet en zone à vocation d'activités économique UE dont le règlement interdit les constructions à destination d'habitation, exception faite - et sous conditions d'implantation et de surface de plancher - des logements de fonction nécessaires au fonctionnement, à la direction ou au gardiennage des établissements autorisés sur la zone.

La réalisation du projet de résidence sociale seniors impose donc de faire évoluer le PLU.

L'article L. 153-31 du Code de l'Urbanisme dispose que le plan local d'urbanisme doit être révisé lorsque la commune décide de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables.

Néanmoins, l'article L. 153-55 du Code de l'Urbanisme permet de recourir à une procédure spécifique de mise en compatibilité du PLU pour permettre la réalisation d'une opération présentant un intérêt général.

Dans le cas présent, la réalisation d'un programme locatif social « fléché » personnes âgées non dépendantes présente un caractère d'intérêt général au regard :

- de l'insuffisance du parc locatif social de la commune. Ce programme va en effet contribuer à renforcer de façon significative l'offre locative sociale de la commune. Au 1^{er} janvier 2022 (source : RPLS 2022), le parc locatif social de CAVEIRAC était en effet composé de 173 logements, soit un taux d'équipement de 8,8 % (en référence au parc

de résidences principales INSEE 2019), bien en deçà du taux de 25% imposé par l'article 55 de la Loi SRU. La demande est à l'inverse soutenue avec 104 demandes en stock à la fin de l'année 2022 pour seulement 19 attributions sur l'année. Le programme de 33 logements locatifs sociaux envisagés représente une augmentation de 19.08 % du parc locatif social public existant.

- du vieillissement de la population communale dont l'Indice de Jeunesse (rapport des moins de 20 ans aux plus de 60 ans) est passé de 108,2 en 2008 à 61,2 en 2019 et est désormais inférieur à l'Indice de Jeunesse du département du Gard dans son ensemble (77,4). Ce programme de logements sociaux « fléchés » personnes âgées va permettre de produire une offre de logements adaptés à ce public spécifique dont une part non négligeable ne dispose que de revenus modestes.

La procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU aura ainsi pour objets :

- ♦ d'adapter le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU et son schéma d'illustration, pour extraire de la zone de la vocation d'activités l'emprise de projet.
- ♦ de délimiter sur le secteur de projet, un secteur urbain à vocation de logements adaptés aux personnes âgées non dépendantes doté d'un règlement spécifique.

L'article R. 104-13 du Code de l'Urbanisme prévoit que les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion de leur mise en compatibilité lorsque celle-ci :

- ♦ permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ou lorsque celle-ci ;
- ♦ emporte les mêmes effets qu'une révision, au sens de l'article L. 153-31 c'est-à-dire notamment lorsqu'elle a pour effet de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durable et que cette révision concerne l'un des cas mentionnés au I de l'article R. 104-11 (dont le changement d'orientations du PADD).

Dans le cas présent, la procédure de mise en compatibilité se traduisant par l'adaptation des orientations définies par le PADD, est, de fait, soumise à évaluation environnementale.

Enfin, conformément à l'article L. 103-2 du Code de l'Urbanisme modifié par la Loi n°2020-1525 du 7 décembre 2020 d'accélération et de simplification de l'action publique dite Loi ASAP, la procédure de mise en compatibilité du PLU, du fait qu'elle est soumise à évaluation environnementale, devra être soumise à concertation associant pendant toute la durée de l'élaboration du projet les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées.

Les modalités de cette concertation sont définies par délibération du Conseil Municipal ; elles doivent permettre, pendant une durée suffisante et selon des moyens adaptés au regard de l'importance et des caractéristiques du projet, au public d'accéder aux informations relatives au projet et aux avis requis par les dispositions législatives ou réglementaires applicables et de formuler des observations et propositions qui sont enregistrées et conservées par l'autorité compétente.

Les modalités proposées pour la procédure de mise en compatibilité du PLU sont les suivantes :

- ♦ Affichage de la délibération définissant les objectifs et les modalités de la concertation pendant toute la durée des études nécessaires et information de la mise en œuvre de la procédure sur le site internet de la commune ;
- ♦ Mise à disposition du public en Mairie, aux jours et heures habituels d'ouverture, et sur le site internet de la commune d'un dossier, actualisé et complété au fur et à mesure de l'avancement des études ;
- ♦ Exposition en Mairie d'un panneau de présentation du projet de résidence locative sociale seniors ;
- ♦ Possibilité pour toute personne intéressée de porter ses remarques et observations sur le registre mis à disposition du public en Mairie, aux jours et heures habituels d'ouverture de la Mairie et sur une adresse mail dédiée accessible depuis le site Internet de la commune ;
- ♦ Possibilité pour toute personne intéressée d'adresser ses remarques et observations par courrier à Monsieur le Maire en Mairie de Caveirac, Place du Château, 30820 CAVEIRAC

A l'issue de cette concertation, le Conseil Municipal en arrêtera le bilan qui sera joint au dossier d'enquête publique.

Monsieur Cyril GUERRE ayant exposé au Conseil Municipal les éléments du rapport

Vu le code général des collectivités territoriales et notamment son article L 2121-29 ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L. 153-54 à L. 153-59 et L. 300-6 relatifs à la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment l'article R. 153-15 ;

Vu la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement (ENE) ;

Vu la loi n° 2014-58 du 27 janvier 2014 de Modernisation de l'Action Publique Territoriale et d'Affirmation des Métropoles (MAPTAM) ;

Vu la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et Urbanisme Rénové (ALUR) ;

Vu la loi n° 2014-1545 du 20 décembre 2014 de Simplification de la Vie des Entreprises et portant dispositions diverses de simplification et de clarification du droit et des procédures administratives ;

Vu la loi n° 2015-991 du 7 Août 2015 portant Nouvelle Organisation Territoriale de la République (NOTRe) ;

Vu la loi n°2020-1525 du 7 décembre 2020 d'accélération et de simplification de l'action publique (ASAP) et notamment son article 40 modifiant en particulier les articles L. 103-2, L104-1 et L. 104-3 du Code de l'Urbanisme ;

Vu le Schéma de Cohérence Territoriale Sud Gard approuvé le 10 décembre 2019

Vu le Programme Local de l'Habitat de Nîmes Métropole adopté le 2 décembre 2019

Vu le Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Caveirac approuvé le 29 septembre 2016

Vu la modification simplifiée n°1 du PLU approuvée le 8 juin 2017

Vu la révision allégée n°1 du PLU approuvée le 5 juillet 2018

Vu la modification simplifiée n°2 du PLU approuvée le 17 octobre 2019

Vu la modification de droit commun n°1 du PLU approuvée le 20 avril 2023

Considérant que le projet de création d'une résidence locative sociale à destination des personnes âgées autonomes sur le site du Parc d'Activités du 3^{ème} millénaire, présente un caractère d'intérêt général

Considérant que ce projet nécessite une mise en compatibilité du PLU dans la mesure où le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du Plan Local d'Urbanisme de la commune affecte au terrain concerné une vocation d'activités économiques

Considérant que la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU fait l'objet d'une évaluation environnementale.

Considérant que, par application de l'article L. 103-2 du Code de l'Urbanisme, modifié par la Loi ASAP du 7 décembre 2020, la procédure de mise en compatibilité du PLU doit faire l'objet d'une concertation associant, pendant toute la durée d'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées.

Considérant que le bilan de cette concertation sera arrêté par délibération du Conseil Municipal et joint au dossier d'enquête publique.

Considérant que la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU fera l'objet d'une enquête publique portant à la fois sur l'intérêt général du projet et sur la mise en compatibilité du PLU, d'une durée d'un mois minimum conformément aux dispositions de l'article L.153-55 du code de l'Urbanisme.

Considérant que la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU prévoit la réalisation d'une réunion d'examen conjoint portant sur les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du PLU, avec l'État et les Personnes Publiques Associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du Code de l'Urbanisme. Conformément à l'article R. 153-13, cet examen conjoint aura lieu avant la mise à l'enquête publique ; le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint sera joint au dossier d'enquête publique.

Considérant qu'à l'issue de l'enquête publique, le projet de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU, éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis, des observations du public et des conclusions du commissaire enquêteur, sera approuvé par délibération du conseil municipal.

Le Conseil Municipal

après en avoir délibéré et à l'**UNANIMITE** des membres présents et représentés,

APPROUVE : l'exposé de Monsieur Cyril GUERRE

DÉCIDE : D'engager la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune telle que prévue par les articles L. 153-54 à L. 153-59 et L. 300-6 du Code de l'Urbanisme.

L'objectif poursuivi par cette procédure est de permettre la réalisation d'un programme de logements locatifs sociaux adaptés et destinés aux personnes âgées non dépendantes sur le site du Parc d'Activités du 3^{ème} Millénaire.

DIT :

- Qu'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet de mise en compatibilité du PLU, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées sera organisée selon les modalités suivantes :

- Publication de la délibération définissant les objectifs et les modalités de la concertation pendant toute la durée des études nécessaires et information de la mise en œuvre de la procédure sur le site internet de la commune ;
- Mise à disposition du public en Mairie, aux jours et heures habituels d'ouverture, et sur le site internet de la commune d'un dossier, actualisé et complété au fur et à mesure de l'avancement des études ;
- Insertion d'un article dans le journal municipal ;
- Panneaux de présentation du projet de résidence locative sociale seniors et de la mise en compatibilité du PLU ;
- Possibilité pour toute personne intéressée de porter ses remarques et observation sur le registre mis à disposition du public en Mairie, aux jours et heures habituels d'ouverture de la Mairie et sur une adresse mail dédiée accessible depuis le site Internet de la commune ;
- Possibilité pour toute personne intéressée d'adresser ses remarques et observations par courrier à Monsieur le Maire en Mairie de Caveirac, Place du Château, 30820 CAVEIRAC

La municipalité se réserve la possibilité de mettre en place toute autre forme de concertation si cela s'avérait nécessaire.

A l'issue de cette concertation, le bilan en sera arrêté par délibération du Conseil Municipal.

- Que conformément aux articles R.153-20 et R. 153-21 du code de l'urbanisme, la présente délibération sera affichée pendant un mois en Mairie. Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département. Elle sera télé versée sur le Géoportail de l'Urbanisme.

- Que conformément à l'article L. 153-11 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération sera notifiée à Madame la Préfète du Gard.

AUTORISE Monsieur le Maire ou à défaut l'élu délégué à signer tout document, tout contrat, avenant, convention et actes afférant à l'exécution de la présente délibération concernant la mission de mise en compatibilité du PLU

Ainsi fait et délibéré, les jours, mois et an susdits.

Pour extrait conforme,

A Caveirac le, **6 JUIN 2023**

Le Maire,

Jean-Luc CHAILAN



La Secrétaire de Séance

Sophie LANGEZ



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>

DEPARTEMENT du GARD ARRONDISSEMENT de NÎMES CANTON de ST GILLES	COMMUNE DE CAVEIRAC DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL N° DEL20240125_003/047
	Du 25 JANVIER 20234 à 18 heures 30
NOMBRE : 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 Objet : URBANISME- Déclaration de projet du programme de logements sociaux seniors valant mise en compatibilité n°1 du PLU - Bilan de la concertation	<p>L'an deux mille vingt-quatre, le vingt-cinq janvier 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,</p> <p>Etaient présents : Mesdames et Messieurs CHAILAN Jean-Luc ; MAZAY Isabelle ; DUSSAUT Florence ; SERVILE Marc; GIOVANNELLI Odile; GUERRE Cyril ; LAPIERRE Catherine ; BALLESTEROS Jérôme ; GHELFI Agnès ; MIARD Pascal ; ROUQUIER Bruno ; ESCUDIER Sophie ; BERLINE Marion ; BARAGNON Guillaume ; LEDIEU Bertrand ; LINGERAT Sophie ; ETIENNE Patrick ; BROSSETTE Alice ; ROCCO Catherine ; AUGIER Marc</p> <p>Etaient absents excusés avec procuration : M. ANDRE Christian qui avait donné procuration à M. SERVILE Marc; Mme GIMENO Sophie qui avait donné procuration à Mme LAPIERRE Catherine ; Mme DENAT Sophie qui avait donné procuration à Mme LINGERAT Sophie ; M. GIRON Antoine qui avait donné procuration à M. MIARD Pascal ; Mme CRES Elisabeth qui avait donné procuration à Mme BROSSETTE Alice ; M. CODOU Loïc qui avait donné procuration à M. ETIENNE Patrick ; Mme MARTIN Laurence qui avait donné procuration à M. AUGIER Marc</p> <p>Etait absent excusé sans procuration : -</p> <p>Etaient absents non excusés sans procuration : -</p>

Monsieur Cyril GUERRE, Rapporteur,

Rappelle la délibération du 23 mai 2023 par laquelle le conseil municipal a décidé d'engager la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune telle que prévue par les articles L. 153-54 à L. 153-59 et L. 300-6 du Code de l'Urbanisme. L'objectif poursuivi par cette procédure étant de permettre la réalisation d'un programme de logements locatifs sociaux adaptés et destinés aux personnes âgées non dépendantes sur le site du Parc d'Activités du 3^{ème} Millénaire.

VU le Code Général des Collectivités Territoriales ;

VU le code de l'urbanisme et notamment les articles L. 153-54 à L. 153-59 relatifs à la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU et L. 300-6 ;

VU le code de l'urbanisme et notamment les articles L. 103-2 à L. 103-6 relatifs à la concertation ;

VU le code de l'urbanisme et notamment l'article R. 153-15 ;

VU la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement (ENE) ;

VU la loi n° 2014-58 du 27 janvier 2014 de Modernisation de l'Action Publique Territoriale et d'Affirmation des Métropoles (MAPTAM) ;

VU la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et Urbanisme Rénové (ALUR) ;

VU la loi n° 2014-1545 du 20 décembre 2014 de Simplification de la Vie des Entreprises et portant dispositions diverses de simplification et de clarification du droit et des procédures administratives ;

VU la loi n° 2015-991 du 7 Août 2015 portant Nouvelle Organisation Territoriale de la République (NOTRe) ;

PAGE registre N° :

VU la loi n°2020-1525 du 7 décembre 2020 d'accélération et de simplification de l'action publique (ASAP) et notamment son article 40 modifiant en particulier les articles L. 103-2, L104-1 et L. 104-3 du Code de l'Urbanisme ;

CONSIDERANT que la mise en compatibilité n°1 du PLU de Caveirac a pour objet de permettre la réalisation d'une résidence locative sociale séniors sur le site du Parc d'Activités du 3ème Millénaire, Chemin de Bernis ;

CONSIDERANT que, conformément à l'article L. 103-2 du Code de l'Urbanisme, modifié par la Loi ASAP du 7 décembre 2020, la procédure de mise en compatibilité du PLU doit faire l'objet d'une concertation préalable associant, pendant toute la durée d'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées ;

CONSIDERANT que par délibération en date du 23 mai 2023, le Conseil Municipal a défini les modalités de cette concertation comme suit :

- Affichage de la délibération définissant les objectifs et les modalités de la concertation pendant toute la durée des études nécessaires et information de la mise en œuvre de la procédure sur le site internet de la commune ;
- Mise à disposition du public en Mairie aux jours et heures habituels d'ouverture, et sur le site internet de la commune d'un dossier, actualisé et complété au fur et à mesure de l'avancement des études
- Exposition en Mairie d'un panneau de présentation du projet de résidence locative sociale séniors ;
- Possibilité pour toute personne intéressée de porter ses remarques et observations sur le registre mis à disposition du public en Mairie, aux jours et heures habituels d'ouverture, et sur une adresse mail dédiée accessible depuis le site Internet de la commune ;
- Possibilité pour toute personne intéressée d'adresser ses remarques et observations par courrier à Monsieur le Maire en Mairie de Caveirac, Place du Château, 30 820 CAVEIRAC

CONSIDERANT que la concertation s'est déroulée du 7 juin 2023 au 6 janvier 2024 selon des modalités définies par la délibération du Conseil Municipal en date du 23 mai 2023 ;

CONSIDERANT que conformément à l'article L. 103-6 du Code de l'Urbanisme, il convient d'arrêter le bilan de la concertation ; ce bilan sera joint au dossier d'enquête publique à laquelle sera soumise le projet de mise en compatibilité du PLU ;

CONSIDERANT qu'il apparaît, au regard du bilan joint en annexe à la présente délibération, qu'aucune observation n'a été formulée et que rien n'est donc de nature à remettre en cause le projet de résidence locative sociale séniors prévue sur le site du Parc d'Activités du 3ème Millénaire, Chemin de Bernis.

Le Conseil Municipal,
après en avoir délibéré et à l'UNANIMITE des membres présents et représentés,

APPROUVE : l'exposé de Monsieur Cyril GUERRE

ATTESTE : que la concertation relative à la mise en compatibilité n°1 du PLU par déclaration de projet s'est déroulée conformément aux modalités définies par la délibération du 23 mai 2023 permettant une large information du public ;

TIRE : un bilan positif de la concertation tel qu'il figure en annexe à la présente délibération ;

AUTORISE : Monsieur le Maire ou à défaut l'élu délégué à accomplir et à signer tous les actes afférents à l'exécution de la présente délibération ;

INDIQUE que la présente délibération fera l'objet, d'un affichage en Mairie et sera transmise au Préfet au titre du contrôle de légalité.

Ainsi fait et délibéré, les jours, mois et an susdits.

Pour extrait conforme,

A Caveirac le, 29 JAN. 2024

Le Maire

Jean-Luc CHAILAN



La Secrétaire de séance

Sophie LINGERAT

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>

ANNEXE

DELIBERATION MISE EN COMPATIBILITÉ N° 1 DU PLU BILAN DE LA CONCERTATION

1) Objet de la procédure de mise en compatibilité du PLU

Par délibération en date du 23 mai 2023, le Conseil Municipal de CAVEIRAC a engagé la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune en vue de permettre la réalisation d'un programme de logements locatifs sociaux destinés aux seniors, baptisé résidence sociale seniors, sur le site du Parc d'Activités du 3^{ème} millénaire

Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme de CAVEIRAC ne permettent pas en l'état la réalisation de ce projet :

- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) identifie en tant que zone à vocation d'activités le secteur retenu pour l'implantation de cette résidence sociale seniors ;
- Le PLU classe le secteur de projet en zone à vocation d'activités économique UE dont le règlement interdit explicitement les constructions à destination d'habitation, exception faite - et sous conditions d'implantation et de surface de plancher - des logements nécessaires au fonctionnement, à la direction ou au gardiennage des établissements autorisés sur la zone.

La réalisation de la résidence sociale seniors envisagée impose donc de faire évoluer le Plan Local d'Urbanisme et notamment d'adapter le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Or, l'article L. 153-31 du Code de l'Urbanisme dispose que le Plan Local d'Urbanisme doit être révisé lorsque la commune décide de changer les orientations définies par son Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Néanmoins, l'article L. 153-55 du Code de l'Urbanisme permet de recourir à une procédure spécifique dite de mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme dès lors qu'il s'agit de permettre la réalisation d'une opération présentant un intérêt général. Cette procédure présente l'avantage, en ne portant que sur un projet bien précis, d'être plus rapide et plus simple à mettre en œuvre qu'une révision générale du PLU ; elle permet de faire évoluer le contenu du Plan Local d'Urbanisme, afin que celui-ci permette la réalisation de l'opération d'intérêt général considérée.

La résidence sociale seniors de 33 logements environ envisagée sur le site du parc du 3^{ème} Millénaire, présente un intérêt général au regard :

- de l'insuffisance du parc locatif social de la commune de Caveirac. Ce programme va en effet contribuer à renforcer de façon significative l'offre locative sociale de la commune. Au 1^{er} janvier 2023, le parc locatif social de CAVEIRAC est en effet composé de 173 logements, soit un taux d'équipement de 8,8%. La demande enregistrée sur la commune est soutenue avec 104 demandes en stock à la fin de l'année 2022, pour seulement 19 logements attribués sur l'année. Le programme de 33 logements locatifs sociaux envisagé représente ainsi une augmentation de 19% du parc locatif social public existant au 1^{er} janvier 2023.
- du vieillissement de la population communale : le rapport des plus de 65 ans aux moins de 20 ans - désigné sous le nom d'Indice de Vieillesse - est en effet en 2020 de 136 contre 89 en 2014. Le programme de logements sociaux « fléchés » personnes âgées va permettre de produire une offre de

logements adaptés à ce public spécifique dont une part non négligeable ne dispose que de revenus modestes.

Au regard de l'intérêt général du projet de résidence locative sociale, la commune de CAVEIRAC a décidé de recourir à la procédure de déclaration de projet emportant mis en compatibilité du PLU, conformément aux articles L. 153-54 à L. 153-59 du Code de l'Urbanisme.

Celle-ci se traduira à la fois par :

- l'adaptation du Projet d'Aménagement et de développement durable ;
- la délimitation, sur l'emprise de projet, d'un secteur UD à vocation de logement locatif social, doté d'un règlement et d'une orientation d'aménagement et de programmation adaptée.

2) Rappel du cadre juridique de la concertation et des modalités de la concertation

Conformément à l'article L. 103-2 du Code de l'Urbanisme modifié par la Loi n°2020-1525 du 7 décembre 2020 d'accélération et de simplification de l'action publique dite Loi ASAP, la procédure de mise en compatibilité du PLU, dès lors qu'elle est soumise à évaluation environnementale, doit faire l'objet d'une concertation associant les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées.

Les modalités de la concertation relative à la mise en compatibilité n°1 du PLU de CAVEIRAC avec le projet d'intérêt général de résidence sociale seniors ont été définis par la délibération du Conseil Municipal en date du 23 mai 2023 :

- Affichage de la délibération définissant les objectifs et les modalités de la concertation pendant toute la durée des études nécessaires et information de la mise en œuvre de la procédure sur le site internet de la commune ;
- Mise à disposition du public en Mairie aux jours et heures habituels d'ouverture, et sur le site internet de la commune d'un dossier, actualisé et complété au fur et à mesure de l'avancement des études
- Exposition en Mairie d'un panneau de présentation du projet de résidence locative sociale seniors ;
- Possibilité pour toute personne intéressée de porter ses remarques et observations sur le registre mis à disposition du public en Mairie, aux jours et heures habituels d'ouverture, et sur une adresse mail dédiée accessible depuis le site Internet de la commune ;
- Possibilité pour toute personne intéressée d'adresser ses remarques et observations par courrier à M. le Maire en Mairie de Caveirac, Place du Château, 30 820 CAVEIRAC

3) Déroulement de la concertation

Durée de la concertation

La concertation s'est déroulée du 7 juin 2023 suite à son ouverture par délibération du conseil municipal, au 6 janvier 2024 date de clôture de la concertation avant le bilan de celle-ci tiré en séance du Conseil Municipal.

Annonce de la concertation

La mise en place de la concertation a été annoncée par :

- Affichage de la délibération du 23 mai 2023
- Publication de la délibération sur le site de la commune de CAVEIRAC
- Insertion d'une annonce sur le site internet de la commune

Supports et modalités d'information, d'échange et de contribution

- Mise à disposition de deux dossiers de concertation successifs en août 2023 et décembre 2023 en Mairie et sur le site internet de la commune
- Pose en Mairie durant le mois de décembre 2023 de deux panneaux présentant le projet de résidence sociale seniors et la mise en compatibilité du PLU
- Mise à disposition d'un registre de concertation en Mairie.
- Création d'une adresse mail dédiée : miseencompatibilite1-plu@caveirac.fr

4) Participation à la démarche de concertation et bilan

Le bilan de la concertation du projet de résidence locative sociale et de la mise en compatibilité du PLU, avec la mise à disposition de deux dossiers de concertation en Mairie et sur le site internet de la commune et l'exposition de 2 panneaux est le suivant :

- Aucune remarque a été portée sur le registre de concertation
- Aucun message a été adressé sur l'adresse mail dédiée
- Aucun courrier a été envoyé à l'attention de Monsieur le Maire de CAVEIRAC.

DECISION DU

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE NÎMES

09/04/2024

N° E24000043 / 30

Le président du tribunal administratif

Décision désignation commissaire du 09/04/2024

CODE : 1

Vu enregistrée le 08/04/2024, la lettre par laquelle M. le Maire de la commune de CAVEIRAC demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet :

la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la commune de CAVEIRAC pour permettre la réalisation d'une résidence locative sociale seniors ;

Vu le code de l'environnement ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2024 ;

DECIDE

ARTICLE 1 : Monsieur Roger GENNAI est désigné en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 2 : Monsieur Jean BROTTES est désigné en qualité de commissaire enquêteur suppléant pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 3 : Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

ARTICLE 4 : La présente décision sera notifiée à la commune de CAVEIRAC, à Monsieur Roger GENNAI et à Monsieur Jean BROTTES.

Fait à Nîmes, le 09/04/2024

le président,



Christophe CIRÉFICE



ARRÊTÉ DE MONSIEUR LE MAIRE N 318_077_2024

PRESCRIVANT L'ENQUÊTE PUBLIQUE PORTANT SUR LA DÉCLARATION DE PROJET DU PROGRAMME DE LOGEMENTS SOCIAUX SÉNIORS SUR LE SITE DU PARC D'ACTIVITÉS DU 3ÈME MILLÉNAIRE, EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITÉ N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) DE LA COMMUNE DE CAVEIRAC

Le Maire de la Commune de Caveirac,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L. 153-54 à L. 153-59, R. 153-15 relatifs à la procédure de mise en compatibilité du PLU dans le cadre d'une déclaration de projet opération d'intérêt général ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L. 103-2 à L. 103-4 et L. 103-6 relatifs à la concertation ;

Vu le Code de l'Environnement et notamment ses articles L. 123-1 à L. 123-19 et R.123-1 à R. 123-27 ;

Vu la délibération du Conseil Municipal en date 29 septembre 2016 approuvant le Plan Local d'urbanisme de la commune de Caveirac ;

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 PLU ;

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

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 20 avril 2023 approuvant la modification de droit commun n°1 du PLU ;

Vu la délibération du Conseil Municipal n° DEL20230523_043/309 du 23 mai 2023 engageant la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité n°1 du PLU en vue de permettre la réalisation d'un programme de logements locatifs sociaux adaptés et destinés aux personnes âgées non dépendantes sur le site du Parc d'Activités du 3ème Millénaire et définissant les modalités de la concertation ;

Vu la délibération du Conseil Municipal n° DEL20240125_003/047 du 25 janvier 2024 tirant le bilan de la concertation ;

Vu l'information en date du 10 mai 2024 de la MRAe faisant état de l'absence d'observation sur le projet de déclaration de projet emportant mise en compatibilité n°1 du PLU dans le délai de 3 mois qui lui était imparti ;

Vu la réunion d'examen conjoint qui s'est tenue le 13 mai 2024 en Mairie de Caveirac ;

Vu les avis des personnes publiques associées transmis en Mairie dans le cadre de la procédure d'examen conjoint ;

Vu la demande de désignation d'un Commissaire Enquêteur en date du 4 avril 2024 auprès du Tribunal Administratif de Nîmes ;

Vu la Décision n° E24000043/30, en date du 9 avril 2024, de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Nîmes, désignant Monsieur GENNAI Roger en qualité de Commissaire enquêteur et Monsieur BROTTES Jean en qualité de Commissaire enquêteur suppléant ;

Vu les pièces du dossier soumis à enquête publique.

ARRÊTE :

ARTICLE 1er : Objet durée et date de l'enquête publique	Il sera procédé à une enquête publique portant sur la déclaration de projet emportant mise en compatibilité n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Caveirac, du 4 juin 2024 au 4 juillet 2024 inclus, soit pendant 31 jours consécutifs. L'enquête publique porte à la fois sur l'intérêt général du programme de logements locatifs sociaux seniors prévu sur le site du Parc d'Activités du 3 ^{ème} Millénaire et sur la mise en compatibilité du PLU qui en est la conséquence.
ARTICLE 2 : Désignation du commissaire enquêteur	Monsieur GENNAI Roger, a été désigné en qualité de Commissaire enquêteur et Monsieur BROTTES Jean en qualité de Commissaire enquêteur suppléant, par décision n° E24000043/30 du 9 avril 2024 par Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Nîmes, en vue de procéder à l'enquête publique relative à la déclaration de projet emportant mise en compatibilité n°1 du PLU de Caveirac.
ARTICLE 3 : Composition du dossier d'enquête publique	Le dossier soumis à enquête publique est composé des pièces suivantes : <ul style="list-style-type: none">- La notice de présentation de l'opération d'intérêt général ;- Le projet de mise en compatibilité n°1 du PLU incluant l'évaluation environnementale ;- Le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint qui s'est tenue en Mairie de Caveirac le 13 mai 2024 ;- Les avis des personnes publiques associées transmis par courrier ou courrier électronique ;- L'information en date du 10 mai 2024 de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale

	<p>Occitanie faisant état de l'absence d'observation sur le projet de déclaration de projet emportant mise en compatibilité n°1 du PLU dans le délai de 3 mois qui lui était imparti ;</p> <ul style="list-style-type: none"> - Une note réglementaire comportant mention des textes qui régissent l'enquête publique, l'indication de la façon dont cette enquête s'insère dans la procédure administrative relative à la mise en compatibilité du PLU, la décision pouvant être adoptée au terme de l'enquête ainsi que l'autorité compétente pour prendre la décision d'approbation de la mise en compatibilité du PLU.
ARTICLE 4 : Modalités de mise à disposition du dossier au public	<p>Le dossier d'enquête publique sera mis à disposition du public pendant toute la durée indiquée à l'article 1 ci-avant selon les modalités suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Sous format papier et sous format numérique sur un poste informatique tenu à la disposition du public en Mairie de Caveirac, Place du Château, aux jours et heures d'ouverture au public, ci-dessous : <ul style="list-style-type: none"> * Du 4 au 30 juin 2024 : <ul style="list-style-type: none"> - Le lundi de 9 h 00 à 17 h 00 ; - Les mardis, mercredis et jeudis de 8 h 00 à 12 h 00 et de 13 h 30 à 17 h 00 ; - Le vendredi de 8 h 00 à 12 h 00 * Du 1er au 4 juillet 2024 : <ul style="list-style-type: none"> - Le lundi de 8 h 00 à 15 h 00 ; - Du mardi au jeudi de 8 h 00 à 13 h 00 ; ● Sous format numérique téléchargeable sur le site internet de de la Ville de Caveirac à l'adresse suivante : www.mairie-caveirac.fr, Rubrique Cadre de vie - urbanisme. <p>En application de l'article L.123-11 du Code de l'Environnement, nonobstant les dispositions du titre 1er du livre III du Code des relations entre le Public et l'Administration, le dossier d'enquête publique est communicable à toute personne sur sa demande et à ses frais, dès publication du présent arrêté.</p>
ARTICLE 5 : Modalités de recueil des observations et propositions du public	<p>Pendant toute la durée de l'enquête publique, soit du 4 juin au 4 juillet 2024 inclus, le public pourra consigner ses observations, propositions et contre-propositions :</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Sur le registre d'enquête à feuillets non mobiles cotés et paraphés par le commissaire enquêteur mis à disposition en Mairie de Caveirac, Place du Château, aux jours et heures d'ouverture précédemment indiqués ; ● Par courrier adressé à : Monsieur le Commissaire enquêteur MEC PLU Caveirac Par voie postale ou déposé en Mairie de Caveirac, Place du Château, 30820 CAVEIRAC ● Par courrier électronique à l'adresse de messagerie suivante créée spécifiquement pour l'enquête publique : enquetepublique.mec1plu@caveirac.fr <p>Les observations et propositions du public transmises par voie postale ou reçues pendant les permanences du commissaire enquêteur sont consultables en Mairie de Caveirac. Les observations et propositions du public transmises par voie électronique seront consultables dans les meilleurs délais sur le registre déposé en Mairie et sur le site internet de la ville de Caveirac (www.mairie-caveirac.fr, Rubrique Cadre de vie - Urbanisme) Quel que soit le moyen utilisé par le public pour présenter ses observations et propositions, celles-ci devront obligatoirement être déposées avant la date de clôture de l'enquête publique soit le 4 juillet 2024 à 12 heures 30, pour être recevables.</p>
ARTICLE 6 : Jours et heures où le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public	<p>Le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public à la Mairie de Caveirac, salle des mariages aux dates et heures ci-dessous pour recevoir les observations écrites ou orales du public :</p> <ul style="list-style-type: none"> - le mardi 4 juin 2024 de 9 H 00 à 12 H 30 ; - le jeudi 20 juin 2024 de 13 h 30 à 17 h 00 ; - le jeudi 4 juillet 2024 de 9 h 00 à 12 h 30 .
ARTICLE 7 : Mesures de publicité	<p>Un avis au public faisant connaître l'ouverture et les modalités de l'enquête publique sera publié, en caractères apparents, quinze jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci, dans deux journaux locaux ou régionaux : Midi Libre et Le Réveil du Midi, diffusés dans le département du Gard. Il sera également publié sur le site Internet de la commune : www.mairie-caveirac.fr Quinze jours au moins avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci, cet avis sera également publié, par voie d'affiches, à la mairie de Caveirac, sur le secteur du projet Chemin du Caganson et Chemin de Bernis.</p>
ARTICLE 8 : Clôture de l'enquête publique et diffusion du rapport et des	<p>A l'expiration du délai de l'enquête prévu à l'article 1, le registre d'enquête sera mis à disposition du commissaire enquêteur et clos par celui-ci. Dès réception du registre et des documents annexés, le commissaire enquêteur rencontrera, dans un délai de 8 jours, le maire de la commune de Caveirac et lui communiquera les</p>

<p>conclusions du commissaire enquêteur</p>	<p>observations écrites ou orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le Maire de Caveirac disposera d'un délai de quinze jours pour produire ses observations éventuelles.</p> <p>Dans un délai de trente jours à compter de la date de clôture de l'enquête, le commissaire enquêteur transmettra au Maire de Caveirac le dossier d'enquête publique accompagné du registre et des pièces annexées, ainsi :</p> <ul style="list-style-type: none"> - qu'un rapport comportant le rappel du projet de mise en compatibilité du PLU, la liste de l'ensemble des pièces figurant dans le dossier soumis à enquête publique unique, une synthèse des observations du public, une analyse des propositions produites durant l'enquête et, le cas échéant, les réponses de Monsieur le Maire aux observations du public ; - et dans un document séparé, ses conclusions motivées, en précisant si elles sont favorables, favorables sous réserves ou défavorables au projet. <p>Une copie de ces documents sera adressée à Monsieur le Préfet du département du Gard et au Président du Tribunal Administratif de Nîmes.</p> <p>Dès leur réception, le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront tenus à disposition du public pendant un délai d'un an à compter de la date de clôture de l'enquête :</p> <ul style="list-style-type: none"> - en Mairie de Caveirac, Place du Château, 30820 CAVEIRAC, aux jours et heures habituels d'ouverture de la Mairie ; - sur le Site internet de la commune : www.mairie-caveirac.fr, Rubrique Cadre de vie - urbanisme. <p>Les personnes intéressées pourront en obtenir communication dans les conditions prévues au Code des relations entre le Public et l'Administration.</p>
<p>ARTICLE 9 : Personne responsable du projet</p>	<p>La personne responsable du projet de mise en compatibilité n°1 du PLU est la Commune de Caveirac, représentée par son Maire, Monsieur Jean-Luc CHAILAN.</p> <p>Les informations relatives au dossier peuvent être demandées auprès de Monsieur Cyril GUERRE, 6ème Adjoint délégué à l'Urbanisme, en Mairie de Caveirac, ou au service urbanisme de la mairie de Caveirac - téléphone : 04 30 06 52 59, urbanisme@caveirac.fr</p>
<p>ARTICLE 10 : Approbation de la mise en compatibilité du PLU</p>	<p>A l'issue de l'enquête publique, le projet de mise en compatibilité n°1 du PLU, éventuellement modifié pour tenir compte des avis joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, sera soumis au Conseil municipal de Caveirac pour approbation.</p>
<p>ARTICLE 11 : Exécution du présent arrêté</p>	<p>Monsieur le Maire, Monsieur le Directeur Général des Services et Monsieur le Commissaire Enquêteur sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.</p> <p>Une copie du présent arrêté sera adressée à :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Monsieur le Préfet du département du Gard, - Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Nîmes, - Monsieur le Commissaire Enquêteur.

Pour extrait conforme,
Caveirac, le 14 mai 2024
Le Maire,

Jean-Luc CHAILAN



Monsieur le Maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte et informe que le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours gracieux dans un délai de deux mois adressé au Maire ou d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Nîmes dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou notification.