

Commune de Caveirac

Déclaration de projet emportant mise en compatibilité n°1 du PLU

PV de la réunion d'examen conjoint

Date : 13/05/2024	Lieu : Mairie de Caveirac
<p>Participants :</p> <p><u>Ville de Caveirac</u> M. Jean-Luc CHAILAN, Maire M. Cyril GUERRE, Adjoint à l'urbanisme M. Abdelkader BEN AMMAR, Directeur Général des Services Mme Brigitte CODOU, Responsable Pôle Urbanisme</p> <p><u>DDTM Gard</u> M. Jean-Marc LACARRAU</p> <p><u>SCOT Sud Gard</u> M. Grégory SIREROL</p> <p><u>Département du Gard</u> M. Christophe DUMAS</p> <p><u>Chambre de Commerce et d'Industrie du Gard</u> M. Fabrice MACHELART</p> <p><u>Urbanis</u> Corinne SNABRE, Directrice de mission</p>	<p>Excusés :</p> <p>DRAC Occitanie / Service Régional d'Archéologie Nîmes Métropole Chambre des Métiers du Gard</p>
Rédigé par Corinne SNABRE, 14/05/2024	Diffusé à : participants

En préambule, M. le Maire de Caveirac rappelle les objectifs du projet de résidence sociale et de la mise en compatibilité du PLU : offrir une réponse à la demande en logements de personnes âgées autonomes, intermédiaire entre le logement autonome et l'EHPAD ; renforcer l'offre de logements locatifs sociaux sur la commune. Il souligne le délai important nécessaire à la mise en œuvre d'un tel projet qui impacte fortement la capacité des communes à répondre à l'obligation qui leur est faite de produire du logement social.

A la suite, **Corinne Snabre** du Cabinet Urbanis, présente :

- Les étapes de la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU engagée le 23 mai 2023.
- Le projet de résidence locative sociale seniors et les facteurs justifiant son intérêt général.
- Les caractéristiques et les enjeux du secteur de projet, ainsi que les incidences potentielles de la mise en œuvre de la mise en compatibilité du PLU et les mesures de réduction et d'accompagnement préconisées.
- Les éléments de la mise en compatibilité du PLU (Projet d'Aménagement et de Développement Durables, règlement graphique et écrit, orientations d'aménagement et de programmation).

Il est indiqué que la MRAe Occitanie n'a pas émis d'observation sur le projet de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU dans le délai qui lui était imparti et a fait connaître cette absence d'observation par avis en date du 10 mai 2024.

Il est également porté à la connaissance des personnes présentes l'avis favorable de la Chambre d'Agriculture, qui s'excuse de son absence.

1/ DDTM du Gard

La DDTM du Gard donne un avis favorable à ce dossier.

Le principal enjeu du secteur à savoir la contrainte hydraulique est bien pris en compte avec notamment l'obligation de calage des planchers à la côte TN + 80 cm.

En complément et conformément à la doctrine en vigueur en zone inondable par ruissellement, M. Lacarrau demande que soit inscrite au règlement du secteur UD's l'interdiction de niveaux en sous-sol (parking, caves...).

En réponse, M. Guerre précise que le projet ne prévoit pas de locaux en sous-sol et notamment pas de parking enterré ; l'interdiction de niveaux en sous-sol sera ajoutée à l'article 1 règlement du secteur UD's.

M. Lacarrau demande également des précisions quant au type de financement des logements sociaux prévus.

Mme Snabre précise que cette répartition devra en tout état de cause être conforme aux exigences du PLH Nîmes Métropole.

Après vérification, M. Guerre indique que la répartition prévue par l'opérateur est la suivante : 10 PLAi, 18 PLUS et 5 PLS ; cette répartition est conforme au PLH (30% de PLAi, 55% de PLU et 15% de PLS).

2/ Département du Gard

Le Département du Gard donne un avis favorable à ce dossier.

M. Dumas demande si, en complément du stationnement des résidents sur la base d'une place par logement, sont prévues des places de stationnement pour les visiteurs.

En réponse, Corinne Snabre précise que quelques places visiteurs sont effectivement prévues le long du Chemin de Bernis avec un accès piéton à la résidence.

M. Dumas apporte 2 compléments :

- Concernant les ombrières en limite de propriété, il serait utile de préciser que les eaux de ruissellement devront être évacuées sur la parcelle ; cette suggestion sera intégrée au règlement du secteur UDs.
- Le carrefour entre la Rue de Caganson et l'accès à la résidence mériterait d'être aménagé pour en renforcer la sécurité. M. le Maire indique que la Rue de Caganson va faire l'objet de travaux et qu'un élargissement ou un aménagement sera réalisé au droit de ce carrefour.

3/ Chambre de Commerce et d'Industrie du Gard

La Chambre de Commerce et d'Industrie émet un avis favorable assorti de 2 remarques :

- Il est dommage que la réalisation du projet se traduise par une perte de foncier économique.
- La localisation du projet en continuité de l'aire de livraison et de stockage du Bricomarché est susceptible de poser des problèmes de cohabitation (bruit des camions de livraison ...) ; il ne faudrait pas que cette proximité pénalise les entreprises existantes.

M. le Maire précise qu'il n'y a pas aujourd'hui de plaintes des riverains quant au bruit généré par les livraisons de la zone commerciale et notamment de l'Intermarché.

M. Cyril Guerre fait remarquer qu'il ne s'agit pas d'une zone de stationnement clients, mais d'une zone de livraison et de stockage ; les livraisons et donc le passage de camions ne sont pas continus.

En tout état de cause, le porteur de projet prévoit de porter une attention particulière au traitement acoustique des façades ; la mise en œuvre de la RT2020 sur la résidence va de fait se traduire par une isolation phonique exigeante.

3/ SCOT Sud Gard

Le SCOT Sud Gard émet un avis favorable.

Envoyé en préfecture le 30/07/2024

Reçu en préfecture le 30/07/2024

Publié le



ID : 030-213000755-20240725-DEL20240725_063-DE

Envoyé en préfecture le 30/07/2024

Reçu en préfecture le 30/07/2024

Publié le



ID : 030-213000755-20240725-DEL20240725_063-DE