

Commune de CAVEIRAC EP N° 24000043/ 30
Arrêté n°318-077-2024 du 14/05/2024

Projet emportant mise en compatibilité n° 1 du PLU de Caveirac

Rapport d'enquête Publique
Commissaire enquêteur Roger Gennaï



SOMMAIRE

I LISTE DES ABRÉVIATIONS	3
II RAPPORT	4
1. Modalités d'enquête	4
1.1 Déplacements et réunions	4
2. Conduite de l'enquête	4
2.1 Contenu du dossier	4
2.2 Contexte	5
2.3 Présentation du projet	5
2.4 Procédure de mise en compatibilité du PLU	7
2.5 Consultation préalable :	7
3. Observations du Public et du commissaire enquêteur	8
3.1 Observation registre papier :	8
3.2 Questions du commissaire enquêteur.	8
III CONCLUSIONS ET AVIS	9
1. Début Conclusion 1	9
1.1 Sous-début Conclusion 1	Erreur ! Signet non défini.
2. Début Conclusion 2	9
IV Annexes	
Erreur ! Signet non défini.	
1. Premier type d'annexe	Erreur ! Signet non défini.
1.1 Premier sous-type d'annexe	Erreur ! Signet non défini.

I LISTE DES ABRÉVIATIONS

CCI-30	Chambre de Commerce et de l'Industrie du Gard
CD-30	Conseil Départemental du Gard
DDTM	Direction Départementale des Territoires et de la Mer
MRAe	Mission Régionale d'Autorité environnementale
OAP	Orientations d'Aménagement et de Programmation
PADD	Programme d'Aménagement et de Développement Durable
PLU	Plan Local d'Urbanisme
PPA	Personnes Publiques Associées
SCoT	Schéma de Cohérence Territoriale
TA	Tribunal Administratif
ZAC	Zone d'Aménagement Concerté

II RAPPORT

1. Modalités d'enquête

Désignation par le Président du Tribunal Administratif (TA) de Nîmes N° E24000043/ 30 du 9 Avril 2024

Arrêté municipal N°318-077-2024 du 14/05/2024

Annonces Légales pour diffusion de l'arrêté d'enquête :

Midi Libre le 18/02/2024, 1^e diffusion, le 07/06/2024 2^e diffusion

Réveil du Midi le 17/05/2024, 1^e diffusion, le 07/06/2024 2^e diffusion

L'avis d'enquête publique a été affiché sur le site et en mairie.

Durée d'enquête du 04/06/2024 au 04/07/2024

Dates des permanences :

Le 04/06/2024 de 09 h à 12 h 30

Le 20/06/2024 de 13 h 30 à 17 h

Le 04/07/2024 de 09 h à 13 h 30

Dossier accessible sous format papier et numérique en mairie (avec un ordinateur à disposition du public) et sur le site informatique de la commune. L'avis d'enquête a également été diffusé par affichage électronique sur la voie publique.

1.1 Déplacements et réunions

1^{ère} Réunion avec le maître d'ouvrage le mercredi 24 Avril 2024 en présence de Me CODOU et l'adjoint au Maire de Caveirac chargé de l'urbanisme. Nous avons fixé les dates des permanences et listé les différentes étapes d'enquête (arrêté municipal, réception des avis des Personnes Publiques Associées (PPA), publicité). Une réunion avec les PPA a eu lieu le 13 Mai 2024. Par ailleurs, une délibération du Conseil Municipal (CM) en date du 23 Mai 2023, a engagé la procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité N°1 du PLU et fixé les modalités de la concertation. Enfin, une délibération du CM en date du 25 Janvier 2024 a arrêté le bilan de la concertation.

Une visite sur le site a été effectuée en présence de Monsieur l'adjoint au Maire chargé de l'urbanisme.

2. Conduite de l'enquête

2.1 Contenu du dossier

- **Notice de présentation de l'opération et justification de son intérêt général** : Ce document expose les objectifs et les caractéristiques du projet de résidence sociale seniors et justifie son intérêt général au regard des besoins de la commune en logements sociaux et en logements adaptés aux seniors.
- **Zonage MEC1 Extrait avant/après** : Cette carte présente le zonage du PLU avant et après la mise en compatibilité, montrant le reclassement du secteur du projet en zone UD (habitat).

- **Règlement avant/après** : Ce document présente le règlement du PLU avant et après la mise en compatibilité, détaillant les règles applicables à la nouvelle zone UD.
- **Orientation d'aménagement et de programmation** : Ce document précise les orientations d'aménagement du secteur UD, notamment en termes d'accès, de stationnement, de gestion des eaux pluviales et de paysage.
- **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** : Ce document présente les grandes orientations d'aménagement et de développement durable de la commune.
- **Résumé non technique et modalités de l'évaluation environnementale** : Ce document présente un résumé non technique de l'évaluation environnementale du projet et les méthodes utilisées.
- **Rapport de présentation VF hors résumé** : Ce document analyse l'état initial de l'environnement, les caractéristiques du projet, ses incidences prévisibles et les mesures envisagées pour les éviter ou les réduire.
- **MRAe** : Sans réponse au 10/05/2024 donc pas d'observations
- **Chambre d'agriculture** : Avis favorable
- **Le SCoT 30** : Avis favorable
- **DDTM** : Avis favorable avec deux remarques prises en compte par l'autorité responsable :
 - Contrainte hydraulique à prendre en compte
 - Question sur le financement du programme
- **CD-30** : Avis favorable assorti de deux demandes
 - Prévoir l'évacuation des eaux de ruissellement sur la parcelle
 - Réaménagement de l'accès au programme visant à renforcer la sécurité
- **CCI-30** : Avis favorable assorti de deux remarques
 - Perte de foncier économique
 - Prise en compte des nuisances sonores compte tenu des activités de livraison

2.2 Contexte

La présente enquête publique porte sur la mise en compatibilité n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Caveirac. Cette mise en compatibilité vise à permettre la réalisation d'une résidence sociale seniors sur le site du Parc d'Activités du 3ème Millénaire, situé Chemin de Bernis. Le PLU actuel classe ce secteur en zone d'activités économiques (UE), ce qui ne permet pas la construction de logements.

La commune de Caveirac, située dans la communauté d'agglomération de Nîmes Métropole, connaît une croissance démographique et un vieillissement de sa population. Le PLU de Caveirac, approuvé en 2016, a pour objectif de promouvoir un développement urbain maîtrisé et équilibré, en tenant compte des risques naturels et des enjeux environnementaux.

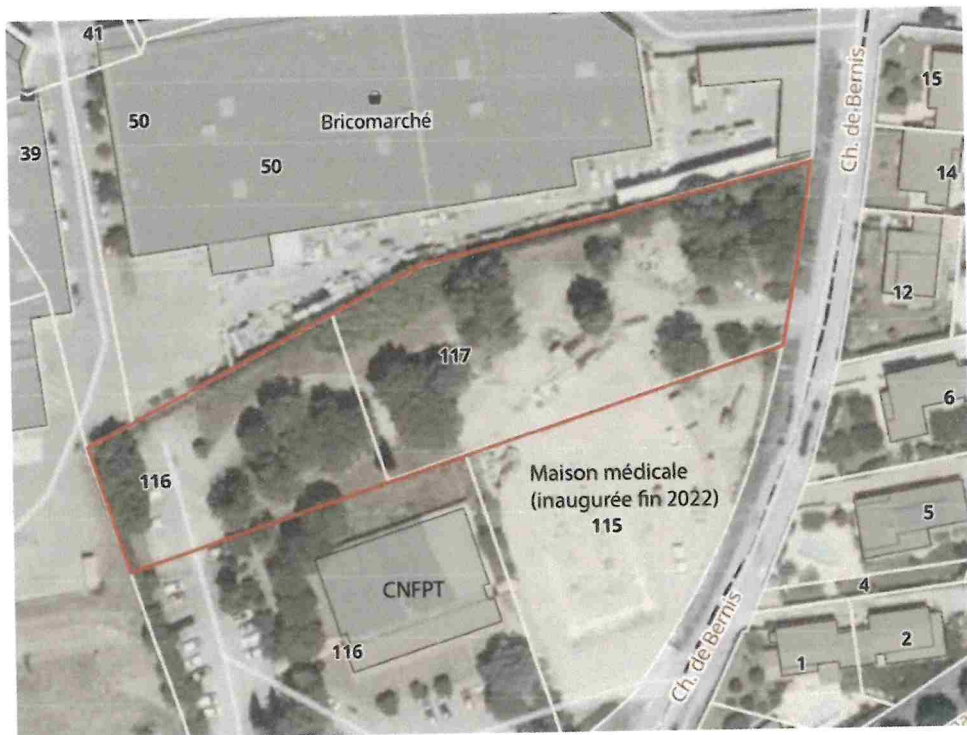
2.3 Présentation du projet

Présentation du projet de mise en compatibilité du PLU de la commune de Caveirac : La commune de Caveirac fait face à une demande croissante en logements sociaux et en logements adaptés aux seniors. Le PLU actuel, en classant le site du Parc d'Activités du 3ème Millénaire en zone d'activités économiques, ne permet pas la construction de la résidence

sociale séniors souhaitée par la municipalité. La mise en compatibilité n°1 du PLU vise donc à



lever cet obstacle réglementaire et à permettre la réalisation de ce projet d'intérêt général.



2.4 Procédure de mise en compatibilité du PLU

La procédure de mise en compatibilité du PLU repose sur les articles L 153-54 à 153-58 du code de l'urbanisme et notamment la notion d'intérêt général et le respect de l'économie générale du Programme d'aménagement et de développement durable ainsi que du Schéma de coordination territoriale.

Cette mise en compatibilité nécessite de rajouter un sixième secteur au sein de la zone dite UD (Parc d'activités du 3^{ème} Millénaire zone à vocation d'activités). Il s'agit du secteur dit 6 UD. Ce dernier est ainsi déclaré secteur à vocation de logements locatifs sociaux à destination des séniors.

Cette procédure repose enfin sur l'article L102-2 du code de l'urbanisme et de la loi sur



l'accélération et la simplification de l'action publique en date du 7 décembre 2020.

2.5 Consultation préalable :

Une délibération du Conseil Municipal en date de 23 Mai 2023, a engagé une procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité N°1 du PLU et fixant les modalités de la concertation.

Une délibération du même Conseil Municipal en date du 25 Janvier 2024, a arrêté le bilan de la concertation.

3. Observations du Public et du commissaire enquêteur

3.1 Observation registre papier :

Aucune observation sur le registre papier

3.2 Questions du commissaire enquêteur.

Aucune question du commissaire enquêteur

3.3 Courrier reçu en mairie

Un courrier de Monsieur Claude BRUNEL a été reçu en mairie mais la requête de ce dernier concerne un terrain situé en dehors du périmètre géographique relatif à l'enquête. Le commissaire enquêteur a laissé le soin à la mairie de procéder à une réponse.

III CONCLUSIONS ET AVIS du Commissaire Enquêteur

1. Conclusion

Le projet de résidence sociale sénior de Caveirac présente un intérêt général certain pour la commune. Il répond au besoin en logements sociaux à destination des séniors.

La localisation du projet, les efforts d'intégration paysagère et les mesures de préservation de l'environnement sont des points positifs.

Les remarques :

- Des Personnes Publiques Associées (PPA), notamment de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM), relatives au financement.
- Du Conseil Départemental du Gard (CD30) concernant le réaménagement de l'accès.
- De la Chambre de Commerce du Gard (CCI30) concernant le bruit relatif à la proximité d'activités commerciales.

ont été prises en compte par l'autorité administrative lors de la réunion des PPA :

- Le projet est conforme au programme local de l'habitat.
- L'accès à la résidence sera réaménagé et renforcé quant à la sécurité routière.
- Le programme prévoit la mise en œuvre de la RT2020 en termes d'isolation phonique.

2. Avis

Au vu des éléments sus-décrits, j'émet un avis favorable à la mise en compatibilité n° 1 du PLU de Caveirac.

Nîmes le, 06 juillet 2024

Signé Roger Gennaï
Le Commissaire Enquêteur

