

DEPARTEMENT DU GARD

COMMUNE DE CAVILLARGUES

ENQUÊTE PUBLIQUE

- ELABORATION DU PLU

**CONCLUSIONS MOTIVEES
ET AVIS
DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

Me Daniel JEANNEAU

Décembre 2021

TITRE II CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR L'ELABORATION DU PLU

CHAPITRE 1 GENERALITES

1.1 Objet de l'enquête Publique

L'Enquête Publique a pour objet :

L'Élaboration du PLU de Cavillargues:

Le **PADD** s'articule autour de deux axes majeures qui se traduisent par plusieurs orientations déterminant les objectifs et les actions à mener:

AXE I- Maîtriser la croissance pour un développement mesuré et cohérent

1- Orientation 1 : Objectifs de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain

La commune a fait le choix d'une croissance mesurée basée sur la poursuite de la croissance actuelle de 1% et d'atteindre 951 habitants en 2030. Elle se fixe les objectifs suivants :

- Favoriser la densification des tissus déjà bâtis, en cohérence avec les formes urbaine et architecturales .
- Limiter la consommation foncière en extension de l'enveloppe urbaine.
- Privilégier l'ouverture à l'urbanisation de terrains ressérés autour du village existant et donner de nouvelles limites claires à l'urbanisation.
- Prévoir un phasage de l'ouverture à l'urbanisation de nouvelles zones de développement.
- Fixer une densité moyenne de 15 à 20 logements à l'hectare pour les nouvelles opérations de logements en extension.
- Conditionner l'urbanisation de la zone d'extension au respect d'OAP et à des opérations d'ensemble afin d'assurer une organisation cohérente des futurs quartiers.
- Répondre aux besoins en logements à horizon 2030, soit un total de 74 logements cohérent avec l'objectif de 1%.

2- Orientation 2 : Structurer le développement de l'urbanisation du village

- Développement en continuité du village existant dans les zones situées à proximité du centre ancien et en cohérence avec la desserte des réseaux dans les zones déjà équipées ou facilement viabilisables.
- Le développement se réalisera prioritairement par la structuration de l'entrée de village ouest par une urbanisation respectant une OAP assurant une articulation du nouveau quartier, cohérente avec la morphologie traditionnelle du village.
- Organisation fonctionnelle des nouveaux quartiers avec traitement adapté de la voirie et aménagement de liaisons douces et création de parcs de stationnement de capacité suffisante.
- Le Renouvellement des zones déjà bâties sera encadré afin de :
 - Permettre la rénovation du bâti et la renouvellement urbain dans le centre ancien
 - Permettre une densification mesurée des premières et deuxième couronnes villageoises
 - Développer l'offre de stationnement dans le centre village.

- La Préservation de la qualité urbaine et paysagère globale du village sera un enjeu pour tous les projets, zones de développement ou aménagements à réaliser dans le tissu actuel.
- Aménagement des entrées de village
- Maintien et Valorisation de la trame verte et bleue.

3- Orientation 3 : Accompagner le développement communal par une diversification de l'habitat et une offre en équipements et services adaptés

- Proposer des offres d'habitat complémentaires tant du point de vue des formes urbaines que du type de logements pour répondre aux besoins de tous les publics et favoriser la mixité sociale.
- Favoriser la réalisation de logements locatifs ou petits logements en accession pour répondre aux besoins des jeunes ménages et maintenir la mixité sociale et générationnelle.
- Renforcer à terme l'offre en équipements
 - Répondre aux besoins techniques de la commune pour s'assurer de la compatibilité du projet et de la capacité des réseaux (eau, assainissement, STEP, extension du cimetière)
 - Réfléchir à la création d'un nouveau pôle d'équipements et de services.
 - Permettre la desserte numérique des nouveaux secteurs ouverts à l'urbanisation.

4- Orientation 4 : Favoriser un développement économique adapté et basé sur les sur les potentialités locales :

- Favoriser le maintien et le développement des commerces et services de proximité du centre village pour conforter son attractivité.
- Conforter le rayonnement local de Cavillargues qui est un village-centre attractif vis à vis des communes voisines.
- Soutenir l'activité agricole et viticole comme un élément majeur de l'économie communale :
 - Maintien de la cave coopérative dans son environnement agricole
 - Soutien à l'installation et au maintien des jeunes agriculteurs sur le territoire communal.
- Permettre le développement d'une activité touristique en lien avec le développement du tourisme vert à l'échelle de l'agglomération :
 - Favoriser le développement de l'offre d'hébergement touristique, gîtes et chambres d'hôtes
 - Maintenir et développer le réseau de chemins de randonnée
 - Soutenir la mise en valeur du patrimoine naturel et architectural et du petit patrimoine.
 - Soutenir le développement des énergies renouvelables
 - Permettre le développement des panneaux solaires en toiture

AXE 2- Préserver et valoriser la qualité du cadre de vie

5- Orientation 5- Préserver la qualité urbaine et valoriser le patrimoine bâti :

- Orienter et Conseiller les propriétaires privés dans leurs projets de rénovation pour préserver l'Architecture traditionnelle dans le centre bourg.
- Préserver et mettre en valeur le petit patrimoine rural (calvaires, oratoires,...) ainsi que le patrimoine lié à l'eau.
- Valoriser et aménager les espaces publics du bourg.
- Poursuivre la mise en discrétion du réseau électrique dans le village.

6- Orientation 6- Préserver l'agriculture pour sa valeur économique et paysagère

- Préserver la plaine agricole et affirmer sa vocation en raison du potentiel économique qu'elle représente et de sa valeur paysagère.
- Porter une attention particulière à la qualité et à l'intégration des bâtiments agricoles.

7 Orientation 7- Préserver et valoriser les paysages et continuités écologiques

- Préserver les continuités écologiques à toutes les échelles du territoire communal :
- Protéger les reliefs boisés qui encadrent le territoire
- Préserver les pénétrations de la trame verte dans le village
- Préserver les cours d'eau et la trame bleue dans le village
- Préserver les entrées de bourg à valeur paysagère
- Porter une attention particulière au site de la Chapelle du Saint Sépulcre

8- Orientation 8- Assurer la prise en compte des risques :

- Intégrer la prise en compte des risques dans le développement de l'urbanisation afin d'assurer la préservation des personnes et des biens.

III Consommation Foncière

Entre 2006 et 2019 la consommation foncière induite par la production de nouveaux logements majoritairement portés en continuité du tissu urbain existant et quelques dents creuses s'est montée à 11 ha, soit à peu près 0,85 ha /an. Si on extrapole on peut estimer à 8,5 ha sur les 10 dernières années. La DDTM a estimé à 10 ha la consommation des dix dernières années. Le SCOT impose de ne consommer que 50% de la consommation des dix années passées soit 5 ha.

1.2 La Procédure

1.2.1 Préparation du PLU

Lors de la séance du 9 septembre 2015 (annexe 1) Monsieur le Maire présente au Conseil Municipal les raisons et buts poursuivis par la commune pour présenter l'élaboration du PLU :

- Reprendre le projet initial du Conseil Municipal précédent. Le zonage établi initialement selon les souhaits de l'ancienne majorité présentait un potentiel constructible particulièrement important, en lien avec une volonté de développement démographique ambitieuse. Lors de la réunion de présentation de ce projet aux PPA en février 2012 la commune a été alertée par les services présents de la trop grande importance du potentiel constructible du projet de zonage présenté. Ce projet n'aurait donc jamais été validé par les services de l'Etat.
- Maîtriser le développement de l'urbanisation en projetant une croissance démographique mesurée afin de préserver le cadre de vie de qualité.
- limiter l'étalement urbain en urbanisant en priorité les dents creuses, en assurant le renouvellement urbain et en projetant des zones d'extension dans la continuité du bourg.
- Valoriser la qualité patrimoniale et la qualité de vie dans le village : espaces publics, offre en stationnement adaptée.
- Permettre le maintien et le développement de l'offre en commerces et services présents afin de conforter le rayonnement local de Cavillargues.
- Permettre le développement, le maintien de l'activité agricole, viticole et la prospérité de la cave coopérative centenaire tout en préservant l'espace agricole.
- Accompagner le développement d'un tourisme vert par le maillage des circulations douces

- et le renforcement de l'accueil touristique.
- Protéger les éléments de petit patrimoine architectural et végétal
- Protéger l'environnement et les paysages.
- Prendre en compte les risques
- Intégrer les dispositions de la loi ALUR et LAAF dans le PLU
- Intégrer les prescriptions du GRENELLE II en définissant des objectifs de modération de la consommation de l'espace.

le Conseil Municipal :

Décide de :

- **Prescrire l'Elaboration du PLU** sur l'ensemble du territoire communal.
- **Lancer la concertation** qui revêtira la forme suivante :
 - Moyens d'information utilisés :
 - Réunion Publique avec la population
 - Article dans le bulletin municipal
 - Panneaux d'exposition
 - Moyens offerts au public pour s'exprimer
 - Possibilité d'écrire au Maire
 - Permanences seront tenues en mairie par M. le Maire, l'Adjoint délégué à l'urbanisme techniciens dans la période de un mois précédent « l'arrêt du projet de PLU » par le conseil municipal.
 - Un registre destiné aux observations sera mis à la disposition du public, en mairie aux heures et jours habituels d'ouverture.

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

- **Demander** à l'Etat d'être associé à l'élaboration du PLU.
- Donner autorisation au maire pour accomplir toutes les formalités utiles, de signer toutes les pièces nécessaires au bon avancement de cette opération, notamment tout contrat, avenant ou convention afférentes concernant l'élaboration du PLU et de régler toutes les dépenses s'y rapportant.
- Solliciter l'Etat et le Conseil Départemental, afin qu'une dotation soit allouée à la commune pour couvrir les frais nécessaires à l'élaboration du PLU.
- Dire que les crédits destinés au financement de ces dépenses seront inscrits au budget municipal.

Lors de la séance du Conseil Municipal du vingt février 2021 a eu lieu le débat sur le PADD (annexe 2). Après avoir entendu Mr le Maire et après débat, le Conseil Municipal :

- Prend acte du débat sur les orientations générales du présent PADD dans le cadre de l'élaboration du PLU.

Lors de la séance du Conseil Municipal 31 mai 2021 Mr le Maire a rappelé les moyens mis en place et a tiré le Bilan de la concertation : (annexe 3)

- La commune a mis en place un registre de concertation permettant à chaque habitant de s'exprimer. Ce registre a recueilli 13 observations depuis septembre 2015. La plupart des remarques concernent des demandes de modification du zonage du PLU, la suppression de l'Emplacement Réservé N° 1 (ER1) sur la création d'un parking à l'entrée Est du village. Concernant les demandes de modification de zonage et de la suppression de l'Emplacement Réservé N° 1 : ces requêtes représentant des intérêts particuliers ou des enjeux d'aménagement d'intérêt général pour la commune ; elles devront être renvoyées vers l'Enquête Publique.

La Réunion Publique : le 01/10/201, pour la présentation du diagnostic et de l'état initial de l'environnement et le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, réunion

annoncée par affichage dans le village, site internet et panneau lumineux de la commune. Des panneaux d'exposition en mairie.

Des permanences ont été tenues en mairie les samedis 25 janvier, 1er février, 8 février, 15 février, et 22 février 2020 de 9h à 12h, et les mardis 04 mai, 11 mai, 18 mai, 25 mai, ainsi que les jeudi 06 mai et 20 mai 2021 à partir de 18 heures.

Permanences annoncées par voies d'affichage dans le village, voie de presse départementale, site internet et panneau lumineux de la commune.

Présentation de la démarche d'élaboration du PLU sur le site internet de la commune et articles dans les bulletins municipaux depuis 2015. Ainsi la population a été concertée tout au long de la procédure d'élaboration du PLU, à chaque grande étape de la définition du nouveau document d'urbanisme de la commune : Diagnostic, PADD, Zonage, OAP, Règlement.

Monsieur le Maire présente le projet de PLU, Rapport de Présentation, PADD, OAP, Règlement, Documents Graphiques et Annexes.

Le Conseil Municipal après en avoir délibéré :

- **Décide** de tirer le bilan de la concertation publique en confirmant que celle-ci s'est déroulée selon les modalités initialement prévues,
- **Approuve** le bilan de la concertation tel qu'il vient d'être présenté et annexé.
- **Arrête** le projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Cavillargues
- **Soumet** pour avis le projet de Plan Local d'Urbanisme arrêté aux Personnes Publiques Associées mentionnées aux articles L 153-16 et L 131-9 du Code de l'Urbanisme.

1.2.2 Désignation du commissaire enquêteur

Pour faire suite à la requête de Monsieur le Maire de Cavillargues, Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Nîmes a par décision N° E 20000033/30 du 01/09/2021 désigné Mr Daniel JEANNEAU en qualité de Commissaire Enquêteur(annexe4)

1.2.3 Organisation et Préparation de l'EP.

Le C.E. s'est rendu à la mairie de Cavillargues le 02/09/2021 où il a été reçu par Monsieur le Maire de la commune Monsieur Laurent Nadal. Une présentation de la commune et du dossier a été faite.

1.2.4 Publicité

L'arrêté municipal N° A-2021 -061(annexe 5) du 13/09/2021 a été transformé en avis d'enquête (annexe 6) et affiché en mairie et sur les autres panneaux d'informations de la commune. Le C.E. a constaté cet affichage. Le maire a établi un certificat d'affichage (annexe 7).

L'avis d'enquête a été publié dans le Midi Libre du 25/09/21 (annexe 8) et du 13 octobre 2021 (annexe 10) et dans le Réveil du Midi du 24 au 30 septembre 2021 (annexe 9) et du 15 au 21 octobre 2021. (annexe 11).

Depuis le 09 septembre 2015 date de lancement de l'élaboration du PLU, la commune a mis de nombreux articles en ligne sur le site internet de la ville, dans le journal Municipal «CAVILLARGUES », informant les habitants de l'avancée des études.

Un registre d'expression a été mis à la disposition du public pendant l'élaboration du PLU. 17 personnes ont inscrit une demande.

Deux réunions publiques ont été organisées. Le dossier a été mis sur le site internet de la ville. Le CE. estime que l'information concernant le PLU a été correctement faite.

1.2.6 Permanences du CE.

Le C.E. s'est tenu à la disposition du public à la mairie de Cavillargues

- Lundi 11 octobre 2021 de 09H00 à 12H00.
- Le samedi 23 octobre 2021 de 09H00 à 12H00.
- Le mercredi 03 novembre 2019 de 14 00H à 17H00
- Le samedi 12 novembre 2019 de 15H00 à 18H00.

1.2.7 Déroulement

L'enquête publique s'est déroulée dans un climat calme et la mairie a apporté toute son aide au C.E. On note 10 contributions sur le registre d'enquête et quatre (4) dossiers ou extraits de cadastre ont été remis au C.E. Le C.E. s'est aussi rendu sur le terrain pour examiner et comprendre les requêtes ayant trait à l'Emplacement Réservé N° 1, Le registre a été clos par le C.E. à l'expiration de l'enquête le 12 novembre 2021 à 18H00. Le C.E. a rencontré Monsieur le Maire le 17/11/2021 et lui a remis un courrier reprenant la synthèse et la photocopie des remarques inscrites sur le registre, lui demandant d'apporter des réponses et précisions dans un mémoire de réponse dans les quinze jours. (annexe 12). Monsieur le Maire avait déjà formulé des réponses aux avis des PPA ; Elles avaient été jointes au dossier d'enquête et ont pu être consultées par les visiteurs du dossier. Mr le Maire a répondu par courrier le 24/11/21 aux remarques du public annexe (14).

CHAPITRE 2 AVIS du COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR LE PLU

Le PLU dans sa forme actuelle génère deux problèmes :

Le premier est lié aux Emplacements Réservés qui ne sont pas admis par les propriétaires des terrains que la commune désire acquérir. Le N° 3, création d'un pôle santé avec 6 praticiens, médecins, infirmières, sage femme, pédologue-pédicure, masseur-kinési, assurera pour l'avenir le suivi médical d'une population toujours croissante et vieillissante et prévoit aussi de prendre des patients des villages avoisinants qui n'ont pas de médecin généraliste. La venue régulière de consultants pourra être bénéfique pour les commerces car ils pourront profiter de leur passage pour faire des courses dans les commerces de la ville. Cette création présente un véritable intérêt général pour la commune et ses habitants

Le N° 1 qui prévoit de créer un parking en face la maison médicale, de l'autre côté de la route de Bagnoles ne présente pas le même intérêt général. La commune devrait repenser l'agencement du pôle santé pour augmenter le nombre de places de parking à l'intérieur et revoir son idée de parking extérieur en diminuant sa surface et en l'installant le long de la route de Bagnoles sur une surface 400 m².

Le deuxième est lié à l'occupation des sols en zone agricole. De nombreux terrains appartiennent à des personnes qui ne sont pas agriculteurs et qui ne cultiveront jamais leur terrain mais veulent construire et s'installer dans ce petit village qu'ils ont toujours connus. Ils ne comprennent pas les choix de la commune ni ceux de l'Etat.

considérant :

- la loi SRU
- la loi Urbanisme et habitat
- le code de l'urbanisme
- le code de l'environnement
- la loi ALUR
- les autres textes de loi, d'arrêté, les textes régionaux, départementaux, du SCOT et de son Document d'Orientation et d'Objectifs.
- la volonté de la ville de Cavillargues de se doter d'un document d'urbanisme qui lui permette de maîtriser son développement à l'horizon 2030.
- l'information et la concertation faites auprès de la population avant l'enquête.
- que les prescriptions de l'arrêté municipal du 05 septembre 2019 ont été respectées, et la publicité de l'enquête correctement faite.
- que les enjeux pour la commune sont clairement définis.
- que le PADD fixe bien les deux grandes thématiques de la commune.
- les Orientations d'Aménagement et de Programmation de la zone 1 AU,
- que le PLU respecte les principes fondamentaux du SCOT et les Orientations précisées dans le Document d'Orientations Générales,
- que le PLU permettra
 - une gestion cohérente, maîtrisée, et économe de l'espace.
 - la limitation du mitage.
 - la densification de l'habitat dans la Partie Actuellement Urbanisée de la ville.
 - le renforcement des fonctions urbaines du centre ville
 - la prise en compte des risques et des nuisances.
- que la commune a décidé de prendre en compte les avis des PPA : celles de l'État, du Conseil Départemental, de l'Autorité Environnementale, de la CDPENAF, de la Chambre d'Agriculture, du SDIS 30, de la Direction Régionale des Affaires Culturelles, de la Communauté d'Agglomération du Gard Rhodanien,
- l'avis du CE sur le dossier et les remarques individuelles.
- que les demandes individuelles qui concernent des modifications de zone de faible importance et qui ne remettent pas en cause l'économie générale du PLU méritent d'être satisfaites en faisant les ajustements dans un souci d'équité.
- que le PLU est un document d'urbanisme opposable qui n'est pas figé mais peut faire l'objet de modification ou de révision après vérification de son efficacité trois ans après sa mise en place.

Le Commissaire enquêteur donne un **Avis Favorable** au PLU de Cavillargues sous réserve que la commune fasse toutes les modifications demandées par les PPA et acceptées par la Mairie et corrige celles relevées par le CE.

RETOUR DE LA COLLECTIVITE SUR L'AVIS DU COMISSAIRE ENQUÊTEUR

Remarque relative au n°1 et 6

- Il est rappelé que ce projet de parking est dimensionné en cohérence avec le projet de maison médicale. Sans nouveau parking, le bon fonctionnement de la maison médicale ne peut pas être assuré.

La rétention foncière apparue dans le cadre de l'enquête publique oblige la mairie à envisager un autre site de projet. Le départ à la retraite imminent du médecin impose à la mairie d'envisager une solution à plus court terme si elle souhaite conserver ce service sur la commune.

L'enquête publique a permis à la mairie d'être contacté par un autre propriétaire foncier, favorable à l'installation d'une activité de type « pôle médicale ». Cette opportunité, en plus de pouvoir débloquer le foncier rapidement, présente l'avantage d'être situé à proximité d'un parking existant (parking des « randonneurs ») ce qui permet à la Mairie de limiter encore davantage sa consommation foncière.

Le projet de pôle médical est donc « déplacé » sur ce nouveau foncier. Un nouvel emplacement est créé pour formaliser le souhait de la Mairie d'acquérir ce foncier spécifiquement pour ce projet.

Les « anciens » emplacements réservés liés au site d'implantation d'origine du pôle médical, ainsi que celui de parking sont donc supprimés.

Remarque relative au n°5 et 8 :

- La parcelle 1133 est classée en zone agricole. Les constructions dans cette zone sont réservées à l'activité agricole, les constructions à usage d'habitation sont autorisées lorsque l'activité agricole nécessite la présence sur place (ex : élevage).
- En référence à la loi ALUR, la commune ne souhaite pas permettre la construction d'habitation en zone agricole afin de limiter la consommation foncière de ces espaces.

Remarque 7 :

- La commune précise que les parcelles concernées par l'avis sont actuellement inscrites en zone agricole. Leur constructibilité future n'est pas programmée et ne peut pas être envisagée. La commune met en garde sur les suggestions de constructibilités futures pouvant entraîner une spéculation injustifiée.

Remarque 11 :

- Pour rappel, la constructibilité des logements en zone agricole (A) n'est pas au libre choix de la commune mais est encadrée par le code de l'urbanisme (Article R151-23). Les constructions en lien avec l'exploitation agricole sont néanmoins possibles (ex : hangar).
- L'orientation 4 du PADD démontre la volonté de la commune d'accueillir et de soutenir l'installation des exploitants et exploitations sur son territoire. Afin de limiter les

- déplacements des futurs exploitant, leur logement pourront s'implanter en zone urbaine (U).
- La consommation foncière prévue dans le projet de PLU (4,15 ha) est calibrée par rapport à la croissance démographique annuelle autorisée par le SCoT du Gard-Rhodanien et non sur la consommation foncière des 10 dernières années.

Remarque 2 RD :

- La commune précise que les parcelles concernées par l'avis sont actuellement inscrites en zone agricole. Leur constructibilité future n'est pas programmée et ne peut pas être envisagée. La commune met en garde sur les suggestions de constructibilités futures pouvant entraînées une spéculation injustifiée.