COMMUNE DE
CAVEIRAC

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification de droit commun n°1

3 – Orientations d'Aménagement et de Programmation
Secteur de La Grande Olivette

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

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

Hôtel de Ville
30 820 CAVEIRAC
Tél : 04 66 81 32 70
Fax : 04 66 81 49 80

Sommaire

1 – Présentation du secteur de La Grande Olivette..... 5
2 – Orientations de programmation..... 7
3 – Orientations d'aménagement 7

1 - Présentation du secteur de La Grande Olivette

Le secteur de La Grande Olivette est situé en entrée Est de CAVEIRAC, à l'aval (dans le sens CAVEIRAC – Nîmes) du giratoire de Ramias.

D'une superficie totale de 2 ha (incluant les deux parcelles cadastrées AW 101 et AW 102), il est délimité :

- au Nord par la RD 40 qui relie Sommières à Nîmes ;
- à l'Ouest par le Chemin du Vermaciel qui constitue un des axes de desserte de la colline des Ramias ;
- au Sud par le Chemin des Viornes qui dessert 3 parcelles d'habitat individuel ;
- à l'Est par des parcelles en friches ponctuées de ligneux et de fourrés.



Délimitation du secteur de La Grande Olivette

Le secteur de de La Grande Olivette est ainsi desservi par le Chemin du Vermaciel à partir du giratoire de Ramias sur la RD 40.

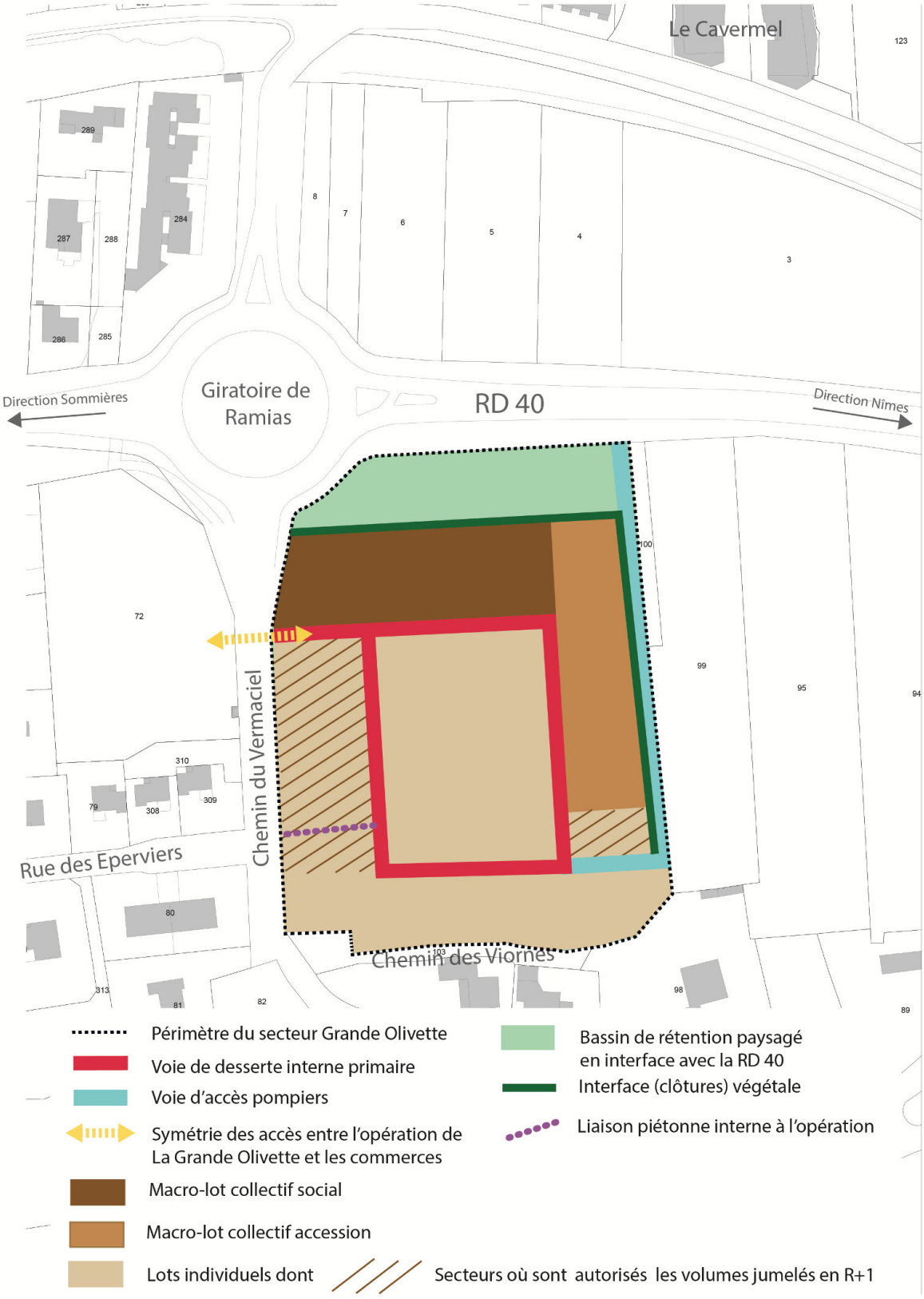


Schéma d'illustration de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation
Secteur de la Grande Olivette

2 - Orientations de programmation

Le projet prévu sur le secteur de La Grande Olivette consiste en la réalisation d'un programme de logements diversifiés tant par leur typologie (collectifs et individuels) que par le public ciblé (accession et locatif social).

80 logements environ y seront réalisés dont 40% de logements locatifs sociaux, conformément au Programme Local de l'Habitat de Nîmes Métropole 2019-2024.

La volonté de maîtrise de la consommation d'espace et d'aménagement d'espaces collectifs qualitatifs va de pair avec le développement de typologies bâties plus diversifiées, avec ¾ environ de logements collectifs et ¼ environ de parcelles individuelles.

3 - Orientations d'aménagement

3.1 - Accès et desserte interne

L'opération de la Grande Olivette sera desservie à partir du Chemin du Vermaciel, aucun accès nouveau sur la RD 40 ne pouvant être autorisé (hors accès pompiers, voir ci-après). Cet accès sera positionné en symétrie de l'accès existant au parking des commerces situé à l'Ouest du Chemin du Vermaciel, dans un objectif de lisibilité de la trame viaire et de prise en compte du fonctionnement du giratoire du Ramias d'autre part

A partir de cet accès, une voie de desserte interne en boucle donne accès aux programmes collectifs localisés en périphérie Nord et Est du secteur (et à leurs aires de stationnement souterraines ou de surface) d'une part, aux lots à bâtir localisés en partie centrale et frange Sud du secteur d'autre part.

Une voie d'accès pompiers est par ailleurs prévue en limite Est de l'opération, accessible depuis la RD 40, et venant se connecter sur la voie de desserte interne de l'opération.

Enfin, un cheminement piéton interne à l'opération permettra de rejoindre directement la Rue des Eperviers, assurant une relation piétonne sécurisée vers le centre village via la Rue des Martinets.

En parallèle de l'opération de La Grande Olivette, le Chemin du Vermaciel sera requalifié sur son linéaire aval.

3.2 – Organisation interne et répartition des typologies bâties

Les immeubles collectifs en R+2 sont localisés sur la partie Nord, en arrière du bassin de rétention aménagé dans la bande de retrait de 35 m de la RD 40, et sur la partie Est du secteur de la Grande Olivette.
Les lots individuels sont quant à eux localisés sur la partie centrale de l'opération, délimitée par la voie de desserte interne en boucle, et en franges Ouest (le long du Chemin du Vermaciel) et Sud (en contrebas du Chemin des Viornes, dans la continuité des parcelles individuelles situés en pied de colline).

Il s'agit soit de maisons individuelles pures soit de maisons jumelées (maisons accolées par deux). Concernant cette dernière typologie, les maisons jumelées sur la totalité de leur hauteur en R+1 ne sont autorisées que le long du Chemin du Vermaciel à l'Ouest et éventuellement à l'Est sur les parcelles contigües au lot d'habitat collectif. Sur les autres parcelles (en partie centrale et frange Sud) ne sont autorisées que des maisons individuelles pures ou des maisons accolées par leur garage (volume de jonction en rez-de-chaussée).

Au regard de la localisation de la Grande Olivette en entrée de CAVEIRAC, une attention particulière est portée au traitement des franges avec :

- l'implantation d'un bassin de rétention paysager en limite Nord de l'opération, dans la bande de recul délimitée le long de la RD 40 ; cet espace paysager contribuera à mettre à distance le ou les immeubles collectifs prévus sur la partie Nord de l'opération et à qualifier l'entrée de ville ;
- l'obligation de clôtures végétales entre les programmes de logements collectifs et l'espace de rétention Nord d'une part, le long de la limite Est de l'opération d'autre part ; sur ces limites seules seront autorisées les clôtures composées d'une grille ferronnière ou d'un grillage à mailles rigides, doublés d'une haie végétale d'essences diversifiées, à l'exclusion de tout mur ou muret.

Même si aucun enjeu écologique fort ou très fort n'a été identifié sur le secteur et si les enjeux modérés sont essentiellement localisés sur les parcelles situées plus à l'Est, il est recommandé :

- de respecter un calendrier d'intervention adapté pour le démarrage des travaux (débroussaillage, premiers terrassement à l'automne) ;
- de prévoir un accompagnement du chantier par un bureau d'études naturaliste.

Dans le cadre de la prévention de la propagation des espèces envahissantes, les plantations devront avoir recours uniquement à des essences locales à l'exclusion de toute espèce exogène invasive.