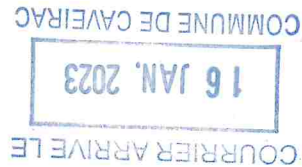




PRÉFÈTE DU GARD

Liberté
Égalité
Fraternité

Direction départementale des territoires et de la mer



La préfète
à
Monsieur le maire de Caveirac

Hôtel de ville
Place du château
30820 – Caveirac

Nîmes, le 12 JAN. 2023

Service aménagement territorial sud et urbanisme

Affaire suivie par : Jean-Marc Lacarrau
Tél. : 04 66 62 65 26
jean-marc.lacarrau@gard.gouv.fr

Objet : Avis sur la 1^{ère} modification du plan local
d'urbanisme (PLU)

Réf :

P.J. :

Par arrêté municipal du 6 décembre 2022, vous avez engagé la 1^{ère} modification du plan local d'urbanisme (PLU) de votre commune et me l'avez transmis pour avis.

Cette modification a pour objet de permettre l'ouverture à l'urbanisation de la zone de la grande Olivette et le reclassement en zone UA d'une parcelle située en centre-ville.

Le secteur de la Grande Olivette est destiné à accueillir environ 80 logements sous la forme d'habitat collectif et individuel. Le règlement impose une proportion minimale de 40 % de logements locatifs sociaux. Ces dispositions sont compatibles avec les prescriptions du SCOT Sud Gard et du programme local de l'habitat de Nîmes Métropole.

La programmation qui s'imposera à l'opération d'aménagement n'appelle pas de commentaires particuliers.

Pour ce qui concerne les orientations en matière de forme urbaine et de fonctionnement du quartier en particulier sa capacité à s'articuler avec les espaces déjà urbanisés, l'OAP aurait gagné à être plus précise quant aux attentes d'aménagement qualitatif des espaces publics et en proposant un système viaire qui ne fonctionne pas en impasse mais prolonge la trame du Caveirac existant.

Le futur quartier, la Grande Olivette, du fait de sa localisation le long de la RD40, marquera l'entrée de ville de la commune. Le programme de l'opération d'aménagement et notamment la qualité de la façade devront porter une vraie valeur urbaine. Le quartier ne devra pas "tourner le dos" à la RD40. Ce risque existe notamment au vu du maillage viaire proposé depuis le chemin du Vermaciél. Celui-ci est constitué d'une seule entrée desservant une voie interne qui risque de produire une forme

d'enfermement. L'OAP aurait gagné à définir des orientations qui auraient imposé l'insertion et la greffe urbaine de ce programme avec le quartier environnant. La réussite de cette greffe passera nécessairement par la requalification du chemin du Vermaciel combinant stationnement et trottoirs qualitatifs que l'OAP aurait pu porter.

Ce quartier représentant un des derniers gisements fonciers de la commune l'opération d'aménagement, dans la définition dans les formes urbaines et des espaces publics se doit d'être très qualitative.

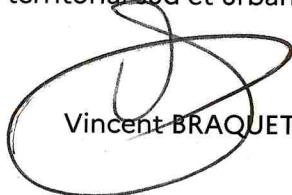
Enfin, une partie du projet est concernée par la zone B1 du plan de prévention des risques feu de forêt. À ce titre, aucune construction ne devra être située à moins de 150 m d'un poteau d'incendie normalisé ou, à défaut, d'une réserve d'eau ayant reçu l'agrément du SDIS.

Même si l'écriture de l'OAP n'interdit pas la réalisation d'une opération dont la conception offrirait le maillage urbain, la qualité des espaces publics et de traitement des limites vers la RD 40, elle n'oriente sans doute pas assez les futurs aménageurs dans cette direction. Des précisions apportées au schéma d'aménagement et l'explication des ambitions qualitatives du quartier garantirait à la collectivité une conception qui devrait être compatible avec ces attendus.

La prise en compte de ces recommandations permettra la réussite de l'urbanisation de ce secteur et notamment sa greffe urbaine avec les quartiers avoisinants.

J'émet un avis favorable sur ce projet de première modification de votre PLU en vous engageant à apporter des précisions explicitées ci-avant pour mieux porter réglementairement vos légitimes ambitions de qualité pour ce quartier et son articulation avec les tissus existants.

Le chef du service aménagement
territorial sud et urbanisme



Vincent BRAQUET