



COMMUNE DE
CAVEIRAC

Projet de construction d'une résidence locative sociale séniors
Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU



Dossier concertation 1 / Août 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



Plan de localisation du projet de résidence sociale séniors

Pourquoi une déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU ?

La mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme, une procédure destinée à permettre la réalisation d'un projet d'intérêt général

La commune de CAVEIRAC souhaite accompagner la création sur son territoire d'une **résidence locative sociale composée d'une trentaine de logements réservés à des personnes âgées non dépendantes**. Il s'agit au travers de ce projet de répondre à la demande croissante de personnes âgées de pouvoir vivre dans un logement adapté au grand âge, mais également à leurs moyens financiers.

Le secteur retenu pour ce projet est situé lieu-dit les Rôles / Chemin de Bernis, non loin des commerces et services (supermarché et galerie marchande d'entrée de ville, centre-village) et à proximité immédiate de la nouvelle Maison médicale (voir plan de localisation ci-contre).

Le Plan Local d'Urbanisme de CAVEIRAC ne permet toutefois pas en l'état la réalisation de ce projet :

1/ Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU classe le secteur retenu en zone à vocation d'activités (voir page suivante); la création de logements n'est donc pas compatible avec le PADD.

2/ Le règlement du PLU classe le secteur de projet en zone UE (voir page suivante), zone d'activités dont le règlement interdit les constructions à destination d'habitation, exception faite (et sous conditions d'implantation et de surface de plancher) des logements de fonction, de direction ou de gardiennage des établissements d'activités autorisés sur la zone.

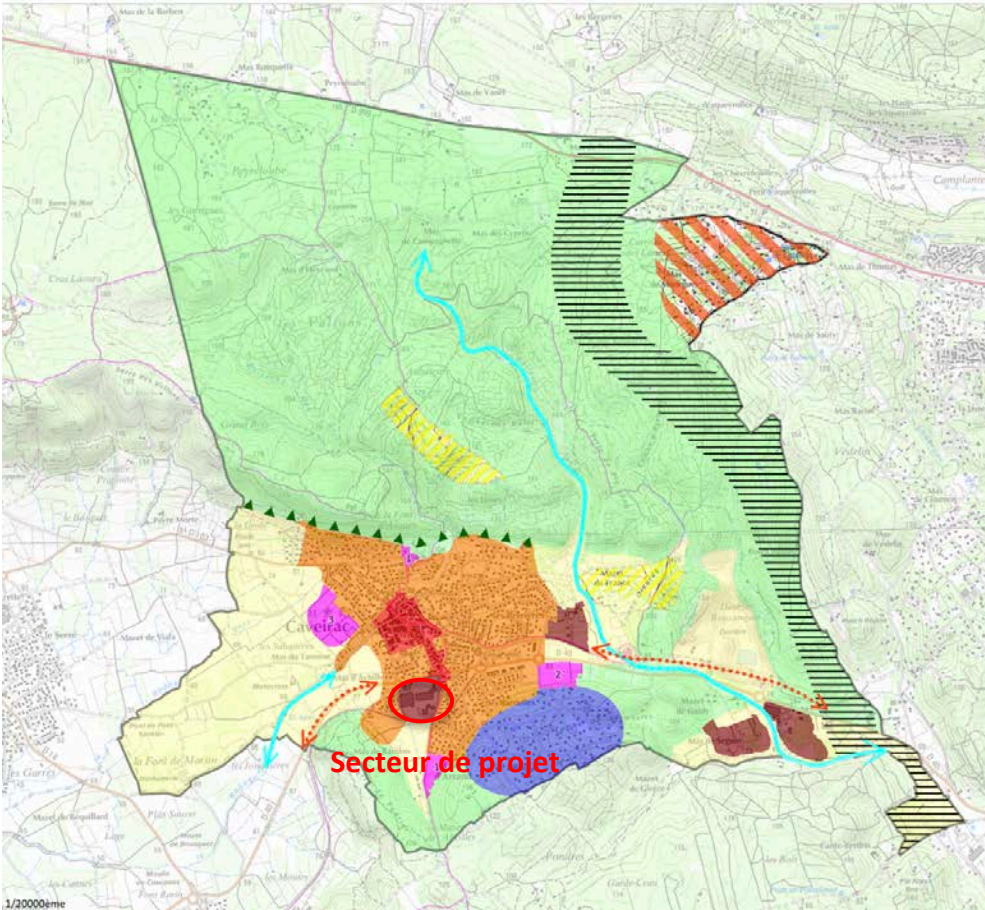
La réalisation du projet de résidence locative sociale séniors impose donc d'adapter à la fois le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, le zonage et le règlement du Pla, Local d'Urbanisme de CAVEIRAC.

Conformément à l'article L. 153-31 du Code de l'Urbanisme le Plan Local d'Urbanisme doit être révisé lorsque la commune décide de changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

La réalisation de la résidence sociale séniors, dans la mesure où elle se traduit par un changement des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, nécessiterait donc une révision du PLU, procédure dont la durée (2 à 3 ans minimum) n'est pas compatible avec la volonté communale d'apporter une réponse rapide à la demande de logements adaptés aux plus âgés.

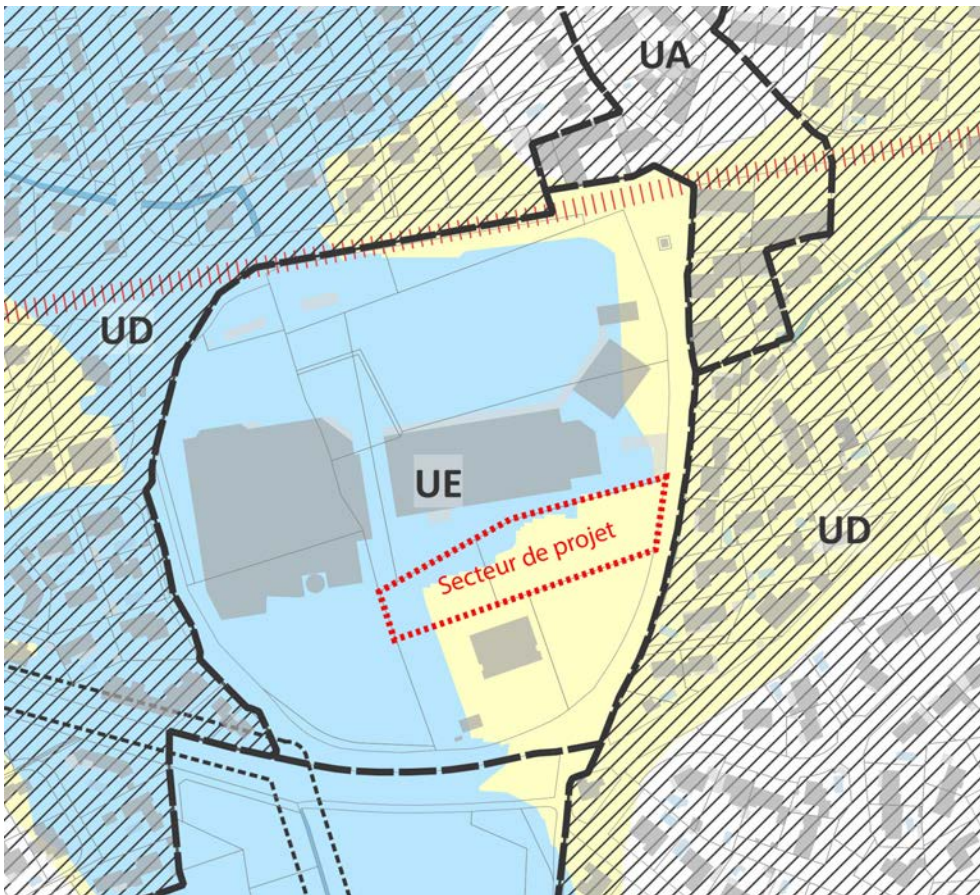
PADD

- Phaser le développement communal
 - Phase 1
 - Phase 2
 - Phase 3
- Renforcer et mettre en relation les pôles d'activités économiques (axe centre village, pôle médicosocial Caseruel, pôle commercial Les Pondres)
- Déviation Ouest de Nîmes
- Permettre une évolution mesurée du quartier Terres de Nîmes
- Requalifier et développer l'attractivité du centre ancien (activités, équipements et espaces publics, stationnement)
- Autoriser une densification maîtrisée du quartier des Ramias
- Zone d'habitat à dominante pavillonnaire
- Assurer une protection durable des garrigues et boisements
- Limite haute d'urbanisation
- Coupures d'urbanisation le long de la RD40
- Préservation et mise en valeur de la trame bleue du Rhony et de la Pondre
- Assurer la pérennité des paysages de la plaine agricole inondable
- Promouvoir l'activité agricole agro-pastorale



URBANIS, avril 2015

PADD de CAVEIRAC



Extrait du PLU de CAVEIRAC
au droit du secteur de projet

Néanmoins, l'article L. 300-6 du code de l'urbanisme prévoit que, lorsque la réalisation d'un projet public ou privé de travaux présentant un **caractère d'intérêt général** nécessite la mise en compatibilité d'un PLU, celui-ci peut faire l'objet d'une **déclaration de projet**, sous réserve que soit établi l'intérêt général de l'opération (intérêt économique, social, urbanistique notamment). La procédure de la déclaration de projet au titre de l'article L. 300-6 du Code de l'Urbanisme permet ainsi de faire évoluer le contenu du PLU afin de permettre la réalisation d'une l'opération d'intérêt général que celle-ci soit publique ou privée, sans passer par une procédure plus longue et plus globale de révision générale ; la mise en compatibilité du PLU ne porte en effet que sur un seul objet bien défini : l'adaptation des dispositions du PLU destinée à permettre la réalisation du projet d'intérêt général.

La réalisation d'une résidence sociale séniors, un projet d'intérêt général pour la commune de CAVEIRAC

La réalisation d'un programme locatif social réservé aux personnes âgées non dépendantes (ou résidence locative sociale séniors) présente bien un **caractère d'intérêt général au regard** :

- **de l'insuffisance du parc locatif social de la commune.** Ce programme va en effet contribuer à renforcer de façon significative l'offre locative sociale de la commune.
Au 1^{er} janvier 2022 (source : RPLS 2022), le parc locatif social de CAVEIRAC était en effet composé de 145 logements, soit un taux d'équipement de 7,9% (en référence au parc de résidences principales INSEE 2019). Cette offre est aujourd'hui insuffisante au regard de la demande : à la fin de l'année 2022, 104 demandes étaient en attente pour seulement 19 attributions sur l'année.
La tension est particulièrement forte sur les plus petits logements, très demandés à la fois par les jeunes adultes et les jeunes ménages, mais également par les personnes âgées. Le parc locatif social de la commune compte en effet 61 logements de type T1 et T2 (représentant 42% du parc soit un ratio nettement supérieur aux 22,4% observés sur la Communauté d'Agglomération de Nîmes Métropole), mais ceux-ci concentrent près de la moitié des demandes (avec 47 demandes en stock sur 104 fin 2022). Sur l'année 2022, aucun T1 et seulement 5 T2 ont été attribués, avec pour conséquence une tension sur ce secteur des petits logements nettement supérieure à la tension globale enregistrée sur l'ensemble du parc : 9,4 demandes pour une attribution pour le parc T1/T2 contre 5,5 sur l'ensemble du parc locatif social de la commune.
La trentaine de logements locatifs sociaux séniors envisagés représenteront une augmentation de près de 20% du parc locatif social actuel de la commune et de près de 40% du parc de petits logements sociaux T1/T2; ce programme permettra de répondre à une part significative de la demande de personnes âgées enregistrée sur la commune.
- **du vieillissement de la population communale** : entre 2009 et 2020, le nombre d'habitants âgés de 75 ans ou plus est passé de 214 à 502 ; plus d'un habitant sur 10 relève désormais de cette tranche d'âge. La résidence locative sociale séniors va permettre de répondre aux besoins spécifiques de cette partie de la population, dont une part non négligeable ne dispose que de revenus / retraites modestes.

Déroulement de la procédure de mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme

PRESCRIPTION

- Délibération du Conseil Municipal définissant les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation



ELABORATION DU PROJET

- Mise en forme du dossier de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU alimentée par la concertation
- Délibération tirant le bilan de la concertation



MRAe et EXAMEN CONJOINT

- Transmission du dossier à la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (avis sous 3 mois)
- Transmission du dossier aux services de l'Etat et aux personnes publiques associées
- Réunion d'examen conjoint du projet par les personnes publiques associées



ENQUETE PUBLIQUE PRESCRITE PAR M. LE MAIRE

- Enquête publique d'une durée d'un mois précédée des mesures de publicité obligatoires
- Remise de son rapport et de ses conclusions motivées par le commissaire enquêteur dans un délai d'un mois à compter de la clôture de l'enquête publique



APPROBATION

- Délibération du Conseil Municipal adoptant la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU

Evaluation environnementale

La procédure de mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de CAVEIRAC est de fait soumise à évaluation environnementale dans la mesure où elle a pour effet de changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

Cette évaluation environnementale portera sur l'ensemble des thématiques relevant de l'environnement : biodiversité, ressources (eau, assainissement, énergie ...), paysage et patrimoine, risques, nuisances

Modalités de la concertation

La mise en compatibilité du PLU de CAVEIRAC avec le projet de résidence sociale seniors est soumise à concertation, conformément à l'article L. 103-2-1°-c du Code de l'Urbanisme.

Les modalités de la concertation relative à la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de CAVEIRAC avec le projet de résidence sociale seniors ont été définies par la délibération du Conseil Municipal en date du 23 mai 2023 :

- Mise à disposition en Mairie et sur le site internet de la commune d'un dossier de concertation actualisé et complété au fur et à mesure de l'avancement des études ;
- Exposition en Mairie d'un panneau de présentation du projet de résidence locative sociale seniors
- Possibilité pour le public de porter ses remarques et observations sur un registre en Mairie et sur une adresse mail dédiée accessible depuis le site Internet de la commune
- Possibilité pour le public d'adresser ses remarques et observations par courrier envoyé en Mairie à l'attention de M. le maire

A l'issue de la concertation, le Conseil Municipal en tirera le bilan par délibération.

Le présent document, qui présente les grandes caractéristiques du projet et du secteur retenu pour sa réalisation sera ultérieurement complété par un second document de présentation des éléments de mise en compatibilité du PLU.



Délimitation du secteur de projet et
Accès depuis le Chemin de Bernis et le parking du CNFPT / Chemin du Caganson

Le projet de résidence locative sociale séniors

Localisation du secteur de projet

Le terrain retenu pour la construction de la résidence locative sociale séniors est situé lieu-dit les Rôles / Chemin de Bernis, à l'arrière du centre commercial Intermarché / Bricomarché.

Le site retenu présente l'avantage d'être localisé à proximité immédiate des équipements administratifs, des commerces et des services de proximité :

- 10 mn à pied de la Médiathèque et un quart d'heure à pied environ de la Mairie ;
- 10 mn du centre commercial « Les Portes de la Vaunage » (supermarché, surface de bricolage, pharmacie, galerie marchande)
- et à deux pas de la Maison Médicale ouverte en septembre 2022 et qui réunit une dizaine de praticiens (médecins généralistes, infirmières, podologie, kinésithérapeutes, ostéopathe).



Maison Médicale Médica 30, Chemin de Bernis

Il s'inscrit ainsi à l'interface des grands volumes du centre commerciale et d'un quartier à dominante d'habitat pavillonnaire (maisons individuelles en rez-de-chaussée ou à un étage) dans lequel le bâtiment prévu devra s'intégrer (par son volume, ses matériaux, son paysage).

Emprise et accès

Le secteur de projet couvre une superficie totale d'environ 4 700 m² ; il inclut la parcelle AS 117 et une partie de la parcelle AS 116 contiguë.

Il est desservi par deux axes connectés à la RD 40 :

- Le Chemin de Bernis à l'Est ;
- Le Chemin du Caganson au Sud, via le parking du Centre National de la Fonction Publique Territoriale (CNFPT).

La voie verte est par ailleurs immédiatement accessible, à l'intersection du Chemin du Caganson et du Chemin de Bernis.

Le secteur de projet bénéficie par ailleurs de la proximité de deux 'arrêts de transports en commun :

- L'arrêt Médiathèque, situé le long du Chemin Neuf et desservi par les lignes 51 Langlade – Nîmes et 52 Saint-Côme-et-Maruéjols – Nîmes du réseau de bis TANGO (vers le centre de Nîmes et la gare) est accessible en une dizaine de minutes à pied.

- L'arrêt 3^{ème} Millénaire, le long de la RD 40, à moins de 5 minutes à pied, est quant à lui desservi par la ligne Sommières-Nîmes du réseau régional LiO



Accès depuis
le Chemin de Bernis



Accès depuis
le Chemin du Caganson et
le parking du CNFPT

Principales caractéristiques du secteur de projet

> Occupation du sol et végétation

L'emprise de projet est aujourd'hui à dominante naturelle, avec quelques beaux arbres (Pins) que le projet devra autant que possible préserver ; c'est notamment le cas :

- du bosquet existant sur la partie Ouest de la parcelle AS 116, ceinturé par un cheminement en dur (la partie Est étant occupée par une aire de stationnement goudronnée) ;
- des quelques arbres présents sur la partie Est de la parcelle AS 117 (dont la partie centrale est occupée par une friche herbacée).



Vue de la partie Ouest du secteur de projet, à l'arrière du bâtiment du CNFPT : boisement de l'îlot central

Vue depuis la Chemin de Bernis



Vue de la partie Est du secteur de projet, vers le Chemin de Bernis

Le diagnostic écologique en cours de réalisation viendra préciser l'intérêt du site (et notamment des arbres) en termes de biodiversité

> Risques et nuisances


La frange Nord du secteur de projet est classée par le Plan de Prévention des Inondations (PPRI) de CAVEIRAC en zone urbanisée inondable par un aléa fort (F-U) Le principe associé est l'interdiction de toute construction nouvelle.


La frange Ouest du secteur de projet, aujourd'hui occupée par une aire de stationnement goudronnée, est quant à elle classée par le PPRI en zone urbanisée d'aléa modéré et résiduel (pour la plus grande partie). Sur cette partie de l'emprise de projet, le règlement du PPRI ne s'oppose pas à la réalisation de l'aire de stationnement qui y est à ce stade envisagée (aire de stationnement qui devra être signalée comme étant inondable, son évacuation étant dès lors organisée à partir du dispositif de prévision des crues ou d'alerte prévu au Plan Communal de Sauvegarde).


Le reste de l'emprise de projet est impactée par un risque ruissellement qui impose une surélévation des planchers de 80 cm au-dessus du terrain naturel.


Les clôtures seront transparentes aux écoulements : grillage à maille larges doublé d'une haie végétale.





 F-Ucu = zone de centre urbain inondable par un aléa fort

 M-Ucu = zone de centre urbain inondable par un aléa modéré


 F-U = zone urbaine inondable par un aléa fort


 M-U = zone urbaine inondable par un aléa modéré


 F-NU = zone non urbaine inondable par un aléa fort

 M-NU = zone non urbaine inondable par un aléa modéré

 Limite de commune

 R-Ucu = zone de centre urbain inondable par un aléa résiduel

 R-U = zone urbaine inondable par un aléa résiduel

 R-NU = zone non urbaine inondable par un aléa résiduel

Extrait du Plan de Prévention du Risque Inondation de CAVEIRAC

Les principaux éléments de projet

A ce stade de la réflexion, le programme de la résidence locative sociale seniors est composé d'une trentaine de logements: une majorité de T2 bien adaptés à des personnes seules ou des ménages de deux personnes, mais également quelques T1 et T3.

Compte tenu de la configuration en longueur du terrain, le bâtiment de la résidence locative sociale sera orienté Ouest-Est.

Deux accès sont prévus :

- un accès piéton depuis le Chemin de Bernis.
- un accès véhicules à partir du Chemin de Caganson, voie qui donne déjà accès au parking du CNFPT.

Le stationnement sera organisé sur la partie Ouest de l'emprise de projet (déjà pour partie aménagée en parking) ; quelques places de stationnement supplémentaires pourront le cas échéant être aménagées le long du Chemin de Bernis.

Le bâtiment devra, par sa volumétrie, son aspect extérieur, s'intégrer harmonieusement dans son environnement bâti, composé essentiellement à l'Est de maisons d'habitat pavillonnaire en rez-de-chaussée et en R+1 (un niveau sur rez-de-chaussée) et au Sud de bâtiment d'activités également de deux niveaux (maison médicale et locaux du CNFPT). La hauteur du bâtiment n'excèdera ainsi pas 2 niveaux (un étage sur rez-de-chaussée).

Le projet comportera une composante paysagère forte avec notamment :

- l'aménagement d'un espace ombragé de rencontre et de repos à l'Ouest du bâtiment ;
- la préservation des arbres existants hors emprise bâtie (sous réserve d'un bon état phytosanitaire) ;
- l'aménagement d'un bassin de rétention paysagé localisé, à ce stade de la réflexion, en limite Nord de la parcelle, à l'interface avec le bâtiment de l'enseigne Bricomarché.