



COMMUNE DE
CAVEIRAC

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



Dossier concertation 2 / Décembre 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

Rappel des objectifs de la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU

Objectif de la mise en compatibilité du PLU : la réalisation d'une résidence sociale seniors

Par délibération en date du 23 mai 2023, le Conseil Municipal de CAVEIRAC a engagé une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune afin de permettre la réalisation d'une résidence sociale seniors d'une trentaine de logements, sur le site du Parc d'Activités du 3^{ème} Millénaire, en continuité de la Maison Médicale récemment inaugurée.

Le secteur retenu couvre une superficie totale d'environ 4 700 m², entre la zone commerciale au Nord et la Maison médicale et le bâtiment du CNFPT au Sud.



Plan de délimitation du secteur de projet de la résidence sociale seniors

Le projet de résidence sociale seniors et la justification de son intérêt général sont présentés dans le premier dossier de concertation mis à disposition du public. Nous en rappelons ici les principales composantes :

La résidence sociale seniors sera composée d'une trentaine de logements : une majorité de T2 bien adaptés à des personnes seules ou à des ménages de deux personnes, mais également quelques T1 et T3.



Plan masse illustratif du projet de résidence sociale seniors



Vie perspective de la résidence sociale seniors depuis le Chemin de Bernis

Compte tenu de la configuration en longueur de la parcelle, le bâtiment de la résidence sociale seniors 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 traitée en parking) ; quelques places de stationnement supplémentaires pourront le cas échéant être aménagées le long du Chemin de Bernis.

A l'intérieur même du secteur de projet, les déplacements seront uniquement piétons avec une connexion entre l'aire de stationnement Ouest, le hall d'entrée et le Chemin de Bernis à l'Est.

Par sa volumétrie et son aspect extérieur, le bâtiment s'intégrera 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) ;
 - au Sud, de bâtiment d'activités également sur 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 comporte par ailleurs une composante paysagère forte avec notamment :

- l'aménagement d'un espace ombragé de détente et de repos déjà planté de Pins, sur la partie centrale, 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 la zone d'activités commerciales.

Rappel de la procédure de mise en compatibilité du PLU et des modalités de concertation

Le Schéma page suivante synthétise les grandes étapes de la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU.

Pour rappel, 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, un bilan en sera tiré par délibération du Conseil Municipal.

Déroulement de la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU

PRESCRIPTION

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



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, personnes publiques associées
- Réunion d'examen conjoint du projet et des dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du PLU par les personnes publiques associées



ENQUETE PUBLIQUE CONDUITE PAR M. LE MAIRE

- Enquête publique d'une durée d'un mois précédée des mesures de publicité obligatoire
- 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, éventuellement modifiée pour tenir compte des avis et de l'examen conjoint, des observations du public et des résultats de l'enquête publique

La mise en compatibilité du PLU

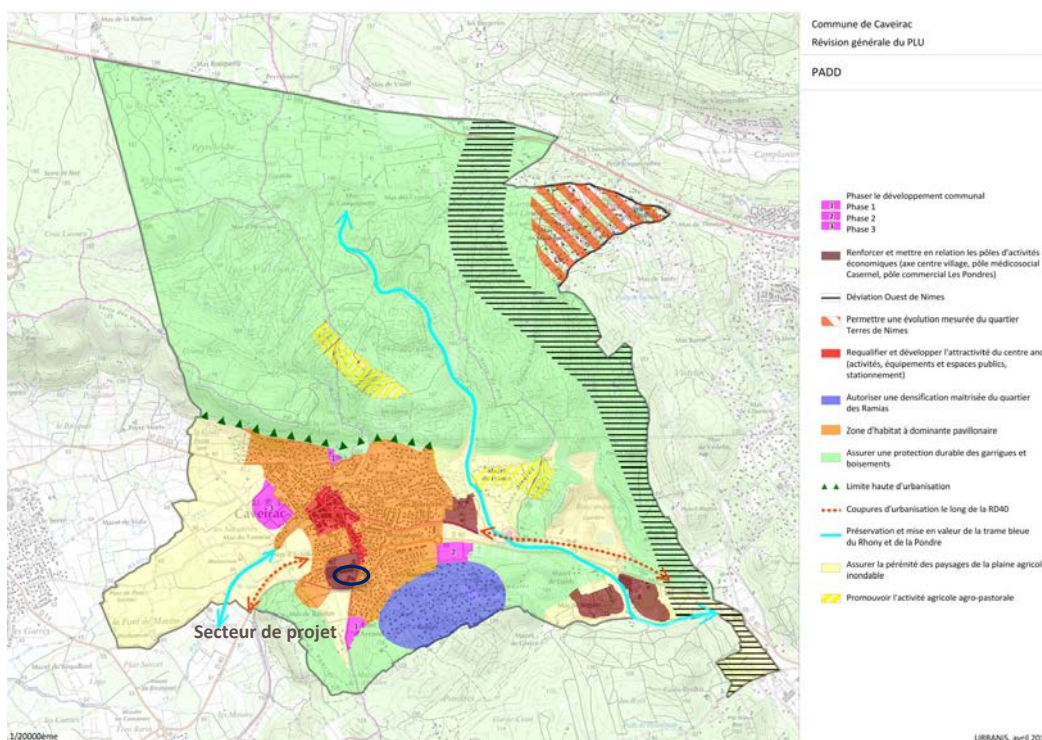
La mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de CAVEIRAC avec l'opération de création d'une résidence sociale seniors porte à la fois sur :

- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU.
- le règlement du PLU :
 - règlement graphique (plan de zonage) avec la délimitation d'une zone UDs correspondant à l'emprise de l'opération, sur un tènement foncier antérieurement classé en zone UE du PLU ;
 - règlement écrit avec la rédaction d'un règlement spécifique à la zone UDs ainsi créée.
- Les orientations d'aménagement et de programmation avec l'ajout d'une OAP spécifique à la zone UDs nouvellement créée,

Mise en compatibilité du PADD du PLU

La réalisation de la résidence seniors ne remet pas en cause les grandes orientations du PADD, concernant notamment les grands enjeux de réinvestissement urbain et de mixité de l'habitat.

Elle n'est par contre pas compatible avec le schéma d'illustration du PADD qui identifie l'emprise de projet au sein d'une zone à vocation économique



d'illustration du PADD de CAVEIRAC

La mise en compatibilité du PADD consistera ainsi à la fois à :

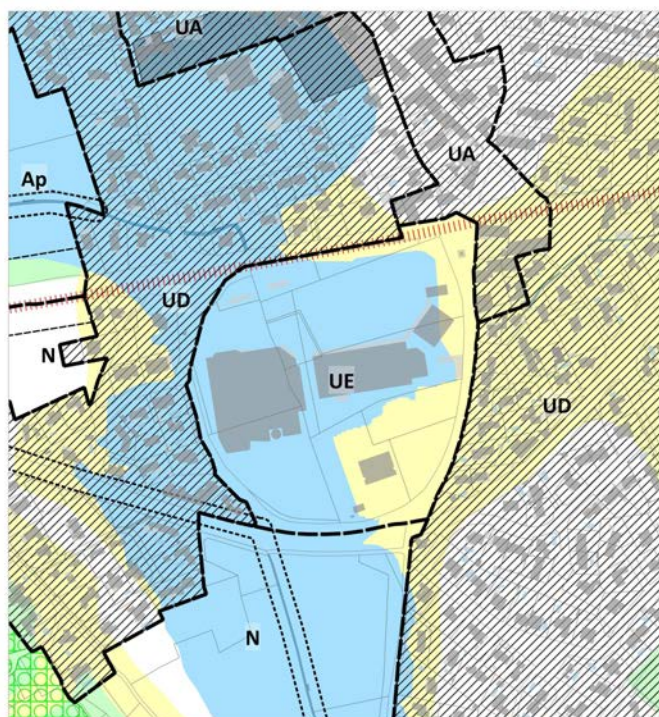
- Intégrer le projet de résidence sociale seniors à l'axe 2 du PADD « Promouvoir un développement urbain équilibré entre réinvestissement urbain et extension ». Ce projet sera mentionné aux deux paragraphes relatifs, pour le premier au réinvestissement urbain, pour le second au développement d'une politique favorable à la mixité et à la diversité de l'habitat.
- Indiquer le projet de résidence sociale seniors au schéma d'illustration du PADD.

Mise en compatibilité du règlement graphique et écrit

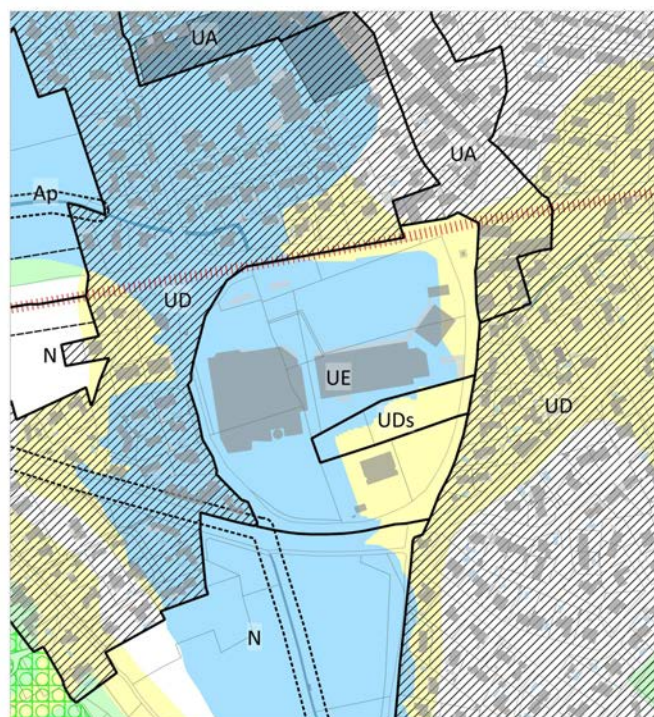
L'emprise de projet sera reclassée en secteur UDs d'une superficie totale de l'ordre de 4 700 m² ; cette surface vient en déduction de la surface de la zone UE.

Plan Local d'Urbanisme Caveirac
Mise en compatibilité n°1
Extrait de PLU avant

Plan Local d'Urbanisme Caveirac
Mise en compatibilité n°1
Extrait de PLU après



Urbanis



Urbanis

Extrait du règlement graphique du PLU avant et après
mise en compatibilité

Un règlement spécifique au secteur UD ainsi créé sera rédigé, dont les principales dispositions seront les suivantes :

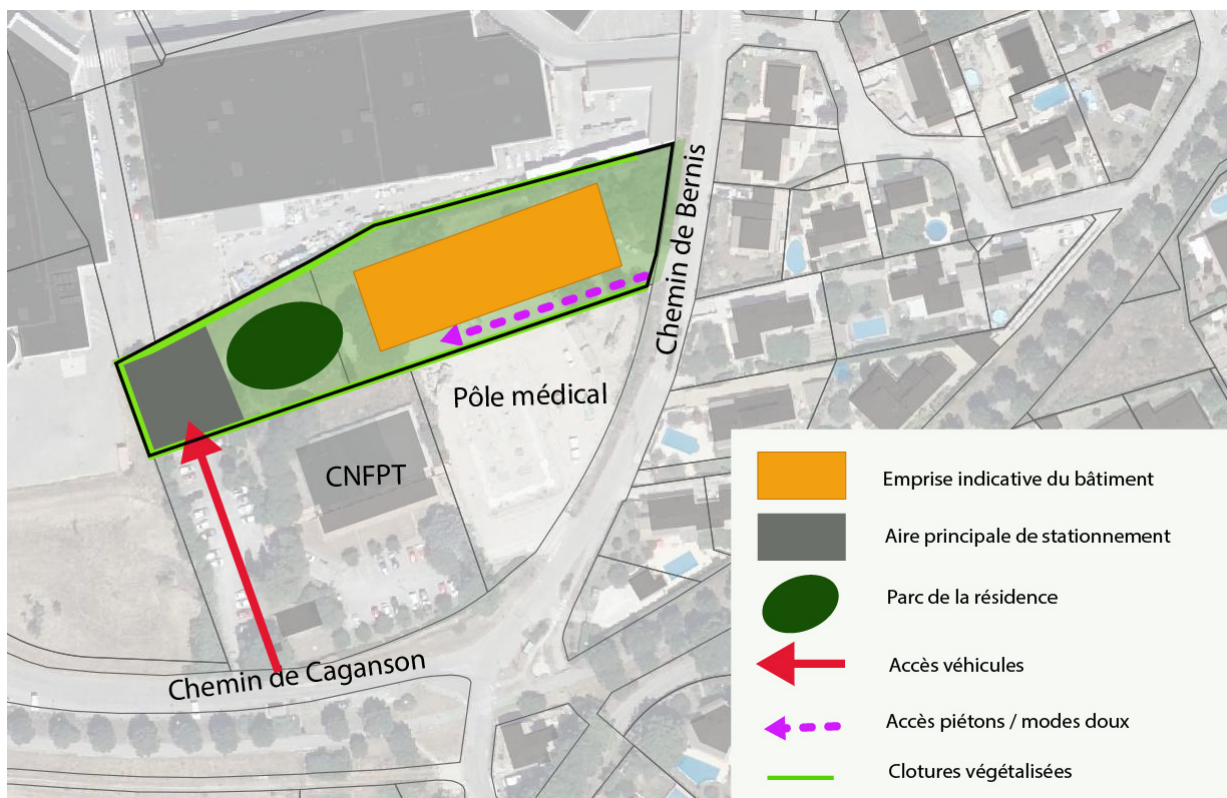
- Interdiction de toute destination autre que l'habitat.
- Implantation des constructions en recul de 5,00 m minimum par rapport à l'alignement du Chemin de Bernis, contribuant ainsi à limiter l'impact visuel du bâtiment.
- Implantation des constructions en recul de H/2 des limites séparatives (H étant la différence d'altitude entre le point haut de la construction et le point le plus proche de la limite séparative), avec un minimum de 4,00 mètres. Ce recul par rapport à la limite Nord (bâtiments commerciaux eux-mêmes implantés en recul minimum de 6,00 m) et à la limite Sud (Pôle médical également implanté en recul minimum de 6,00 m) contribuera de fait à la qualité résidentielle des appartements.
- Une hauteur maximale de 2 niveaux (1 étage sur rez-de-chaussée) et de 10,00 m à l'égout du toit ou à l'acrotère (si toiture terrasse) au point topographique le plus contraignant (point topographique le plus bas à l'Ouest).
- Une emprise au sol des constructions de 40% maximum comme en zone pavillonnaire UD.
- Un minimum de 20% d'espaces plantés collectifs, comme en zone UD également, et l'obligation de planter l'aire de stationnement collective à raison d'un arbre au moins pour 4 places ou de plantations arbustives d'emprise équivalente (sur la base de 1,00 m² au sol pour 4 places de stationnement).
- Une architecture s'intégrant à l'environnement bâti avec notamment l'autorisation des toitures en tuiles (25 à 40% au-dessus de l'horizontale) et des toits terrasses couvrant tout ou partie du dernier niveau de la construction.
- Des clôtures à dominante végétale (grillage rigide doublé d'une haie).

Intégration d'une orientation d'aménagement et de programmation

Le dossier de PLU sera complété par une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) qui viendra à la fois préciser le programme de l'opération (une trentaine de logements locatifs sociaux de T1 à T3 à destination des séniors) et retranscrire les grands principes d'aménagement du site, en termes ;

- d'accès et de desserte interne de l'opération : accès véhicules depuis le Chemin de Caganson ; accès piéton depuis le Chemin de Bernis et cheminement piéton interne.
- de stationnement avec une aire de stationnement principale sur la partie Ouest du secteur de projet et, en complément, quelques places de stationnement « visiteurs » le long du Chemin de Bernis.
- de gestion des eaux pluviales avec l'aménagement d'un bassin de rétention paysager en bordure Nord du secteur de projet, à l'interface avec la zone d'activités.
- de paysage avec l'aménagement d'un espace de détente et d'aménités sur la partie centrale du secteur de projet, sous les grands Pins existants, et un traitement végétal des franges (bassin de rétention paysagé au Nord, clôtures doublées de végétation)

Schéma d'illustration de l'orientation d'aménagement et de programmation du secteur UD



Le schéma ci-contre est destiné à illustrer les grands principes d'aménagement du projet.

L'orientation d'aménagement et de programmation intégrera également un certain nombre de mesures de réduction et d'accompagnement préconisées par le Cabinet Barbanson Environnement qui a mené les investigations écologiques sur le site. Ces investigations n'ont pas mise en évidence d'enjeux spécifiques en matière de faune ou de flore du fait à la fois de la faible empreise du secteur de projet et de son enclavement au sein de la zone bâtie. Le Cabinet Barbanson Environnement a toutefois émis un certain nombre de recommandations visant à favoriser la biodiversité, qui seront reprises dans l'OAP :

- L'adoption d'un calendrier de travaux adapté : démarrage des travaux au cours de l'automne (entre mi-septembre et mi-novembre), hors périodes de fortes sensibilités pour la biodiversité (correspondant à l'hiver et au printemps-été).
- La prise en compte des espèces envahissantes en amont du chantier : établissement d'un cahier des charges à mettre en œuvre en phase chantier de façon à limiter la reproduction et de la dissémination des espèces envahissantes déjà présentes sur site (Herbe de la Pampa, Buisson ardent, Bambou, Cotonéaster, Armoine des frères Verlot, Sénéçon sud-africain
- La prise en compte des espèces envahissantes lors de l'aménagement paysager : plantation d'espèces autochtones et interdiction de recours à des espèces reconnues comme Espèces Exotiques Envahissantes.
- Mise en place d'aménagement favorables à la biodiversité et notamment de nichoirs et gîtes à chauve-souris dans les arbres conservés sur site, voire de petits murets de pierres favorables aux espèces de reptiles liées aux milieux anthropiques.