



COMMUNE DE
CAVEIRAC

PLAN LOCAL D'URBANISME

Mise en compatibilité n°1

Notice de présentation de l'opération
et justification de son intérêt général

Procédure	Prescription	Arrêt du projet	Approbation
4 ^{ème} révision valant élaboration du PLU	30.05.2008	02.07.2015	29.09.2016
1 ^{ère} modification simplifiée du PLU	20.01.2017		08.06.2017
1 ^{ère} révision allégée du PLU	11.07.2017	07.12.2017	05.07.2018
2 ^{ème} modification simplifiée du PLU	25.01.2019		17.10.2019
1 ^{ère} modification du PLU	06.12.2021		20.04.2023
1 ^{ère} mise en compatibilité	23.05.2023		

Urbanis

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

Place du Château
30 820 CAVEIRAC
Tél : 04 30 06 52 52

Sommaire

1 – Objet de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de CAVEIRAC	5
2 - Présentation du projet d'intérêt général.....	7
2.1 - Localisation et emprise du secteur de projet	7
2.2 - Accès et desserte	7
2.3 - Composition interne et parti d'aménagement paysager.....	7
3 - Justification de l'intérêt général de l'opération.....	9
3.1 - Un projet qui va contribuer à renforcer le parc locatif social de la commune de CAVEIRAC	9
3.1.1 - Un parc locatif social insuffisant au regard des obligations règlementaires	9
3.1.2 - Un parc locatif social insuffisant au regard de la demande	10
3.1.3 - La résidence sociale séniors : une augmentation de 23% du parc locatif HLM de la commune	11
3.2 - Un projet en faveur de la mixité générationnelle.....	11
3.2.1 - Un déficit de petits logements.....	11
3.2.2 - Une population vieillissante.....	13
3.2.3 - La résidence sociale séniors : une réponse adaptée aux besoins en logements des séniors autonomes	13

1 – Objet de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de CAVEIRAC

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 séniors sur le site du Parc d'Activités du 3^{ème} Millénaire, Chemin de Bernis.

Or le PLU en vigueur ne permet pas la réalisation de ce projet :

- Le schéma d'illustration du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) inclut le secteur retenu pour l'implantation de cette résidence dans une zone à vocation d'activités.
- En cohérence avec les orientations du PADD, le PLU classe le secteur de projet en zone à vocation d'activités économiques UE dont le règlement interdit explicitement les constructions à destination d'habitation, exception faite - et sous conditions d'implantation et de surface de plancher - des logements nécessaires au fonctionnement, à la direction ou au gardiennage des établissements autorisés sur la zone.

La réalisation de la résidence sociale séniors répondant à un intérêt général, la commune a décidé de recourir à la procédure dite de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU telle que définie par l'article L. 153-31 pour adapter son PLU.

La mise en compatibilité du PLU consiste ainsi :

- à intégrer au Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU, le projet de résidence sociale séniors et ce, tant au document écrit (Axe 2 : « Promouvoir un développement urbain équilibré entre réinvestissement urbain et extension ») qu'au schéma d'illustration du PADD.
- à délimiter sur l'emprise de projet, un secteur UDs à vocation d'habitat, destiné à accueillir un programme de logements locatifs sociaux dédiés aux séniors et doté d'un règlement adapté au projet envisagé.



Plan de localisation du secteur de projet



Plan de délimitation cadastrale du secteur de projet

2 - Présentation du projet d'intérêt général

2.1 - Localisation et emprise du secteur de projet

Le secteur retenu pour l'implantation de la résidence locative sociale séniors est situé sur l'emprise du Parc d'Activités du 3^{ème} Millénaire, entre la zone d'activités commerciales « Les Portes de la Vaunage » au Nord et les bâtiments du CNFPT et de la Maison médicale au Sud.

Le secteur couvre une superficie totale d'environ 4 700 m².

Composition cadastrale du secteur de projet

Parcelle	Superficie totale	Superficie du secteur de projet
AD 117	3 107 m ²	3 107 m ²
AD 116	5 840 m ²	1 590m ²
TOTAL		4 697 m²

2.2 - Accès et desserte

Le secteur de projet est desservi par deux axes connectés à la RD 40 :

- le Chemin de Bernis à l'Est ;
- le Chemin de Caganson, via le parking du CNFPT, au Sud.

La voie verte de la Vaunage passe à proximité immédiate, au croisement du Chemin de Bernis et du Chemin de Caganson.

Enfin, le secteur de projet bénéficie de la proximité de deux arrêts de transport en commun :

- l'arrêt Médiathèque situé le long du Chemin Neuf, à 10 minutes à pied, est desservi par les lignes 51 Langlade-Nîmes et 52 Saint-Côme-et-Maruéjols - Nîmes du réseau TANGO ;
- l'arrêt 3^{ème} Millénaire, le long de la RD 40, à 5 mn à peine à pied, est desservi par la ligne Sommières-Nîmes du réseau régional LiO.

2.3 - Composition interne et parti d'aménagement paysager

La résidence sociale séniors sera composée d'une trentaine de logements locatifs dont une majorité de T2 et quelques T1 et T3, dans un volume en R+1.

Le bâtiment sera implanté selon un axe principal Ouest-Est, dans le sens de la parcelle.

L'accès véhicules se fera à partir du Chemin de Gaganson, qui dessert déjà le parking du CNFPT. Le stationnement des résidents sera en conséquence organisé sur la partie Ouest du secteur de projet (déjà pour partie aménagée en aire de stationnement) ; quelques places supplémentaires pourront être aménagées le long du Chemin de Bernis.

A l'intérieur même de la parcelle, les déplacements seront uniquement piétons, avec une connexion entre l'aire de stationnement Ouest, le hall d'entrée du bâtiment et le Chemin de Bernis à l'Est sur lequel seul un accès piéton sera maintenu.

La composante paysagère du projet est affirmée au travers :

- du maintien - autant que possible et sous réserve d'un bon état phytosanitaire - des arbres existants hors emprise aménagée ;
- de l'aménagement d'un parc ombragé sous les Pins existants à l'Ouest du futur bâtiment ;
- de la végétalisation des clôtures ;
- de l'aménagement d'un bassin de rétention paysager localisé, à ce stade de la réflexion, au Nord de la parcelle, à l'interface avec la zone d'activités commerciales.



Maître d'ouvrage:
Arcade promotion
 50 Rue Ray Charles
 C3 49539 34941 Montpellier
 Tel. + 33 (0)4 67 13 66 40

Maître d'oeuvre:
Lebunetel ASSOCIÉS
 1122 Avenue du Firée/Le Dome
 34000 Montpellier
 Tel + 33 (0)4 67 13 81 20
 Fax + 33 (0)4 67 13 81 29
 contact@lebunetel.eu / www.lebunetel.eu

Caveirat RSS

Plan masse

Echelle	Elabli par	Date	Indice	N°Plan	PC
1 : 500	Lebunetel	27/10/2023	A	1.	

Plan masse illustratif du projet de résidence sociale seniors

3 - Justification de l'intérêt général de l'opération

La mise en œuvre d'une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme est conditionnée à la justification de l'intérêt général de l'opération considérée.

Le projet de résidence locative sociale séniors répond à cette exigence d'intérêt général dans la mesure où elle va à la fois :

- contribuer à renforcer le parc locatif social de CAVEIRAC, aujourd'hui encore insuffisant tant vis-à-vis des obligations imposées par la loi SRU qu'au regard de la demande sociale enregistrée sur la commune ;
- apporter une réponse spécifique aux besoins en logements de séniors non dépendants (séniors en capacité de rester vivre de façon autonome dans leur logement, pour peu que celui-ci soit adapté au grand âge).

3.1 - Un projet qui va contribuer à renforcer le parc locatif social de la commune de CAVEIRAC

3.1.1 - Un parc locatif social insuffisant au regard des obligations réglementaires

Le dénombrement de logements sociaux au 1^{er} janvier 2023 transmis par la DDTM du Gard à la commune de Caveirac le 16 octobre 2023, fait état d'un parc total de 173 logements ou équivalents logements (concernant la résidence sociale Les Voiles d'Hector de l'Association Hubert Pascal) répartis comme suit :

Typologie	Logements ou équivalents logements
Logements HLM ou SEM	144
Logements des bailleurs privés	5
Autres bailleurs	5
Logements foyers	18
Logements déconventionnés de moins de 5 ans	1
Vente à l'occupant	0
PSLA	0
IML	0
TOTAL	173

Source : DDTM 30

Le taux d'équipement de la commune s'établit au 1^{er} janvier 2023 (en référence au parc de résidences principales au 1^{er} janvier 2022, dans l'attente des données de la DGFIP actualisées au 1^{er} janvier 2023) à 8,8%, bien en deçà du taux d'équipement de 25% des résidences principales imposées par l'article 55 de la Loi SRU.

Le déficit calculé atteint ainsi 316 logements (pour atteindre les 489 logements correspondant au taux d'équipement de 25%).

Même si le taux d'équipement reste inférieur à l'objectif SRU, il convient de souligner l'effort de production déployé par la commune au cours des dernières années. Le parc HLM/SEM est ainsi passé de 1 seul logement au 1^{er} janvier 2016 à 97 logements au 1^{er} janvier 2019 (avec la réalisation des 96 logements du quartier du Cavermel) puis à 144 logements au 1^{er} janvier 2023 (avec la livraison de la résidence Mathieu

Saussine, également sur le quartier du Cavermel), soit une progression de près de 50% sur 4 ans. La totalité du parc de logements locatifs sociaux de la commune a ainsi été construit en moins de 8 ans.

Ce parc social récent se caractérise par :

- un bon équilibre entre les différents types de financement, conformément aux dispositions des PLH successifs de Nîmes Métropole : 26,2% de PLAI , 20% de PLS et 53,8% de PLUS.
- une typologie exclusivement collective.

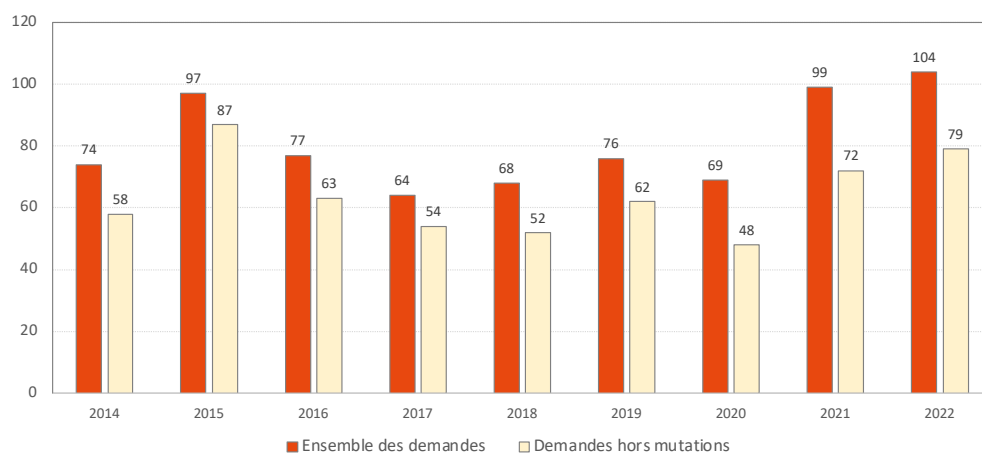
3.1.2 - Un parc locatif social insuffisant au regard de la demande

Le parc locatif social existant aujourd’hui sur la commune de CAVEIRAC ne permet pas de répondre à une demande soutenue.

Fin 2022, 104 demandes, dont 79 demandes hors mutations, étaient en attente. Cette demande, globalement comprise entre 70 et 80 logements entre 2014 et 2020, a augmenté de façon notable au cours des 3 dernières années avec une hausse de 50% du nombre de demandes en attente entre fin 2020 et fin 2022 (contre + 17% sur la Communauté d’Agglomération Nîmes Métropole dans son ensemble).

Evolution de la demande locative sociale (nombre de demandes en stock en fin d'année)

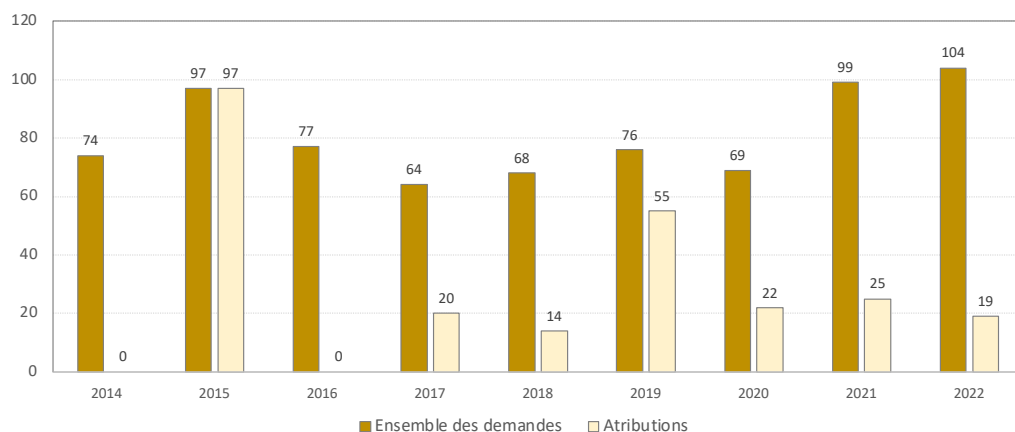
Source : SNE



Le nombre d’attributions, qui traduit la mise en service de nouveaux logements (en 2015 et 2019 notamment) est quant à lui resté globalement stable entre 19 et 25.

Evolution de la demande (nombre de demandes en stock en fin d'année) et des attributions

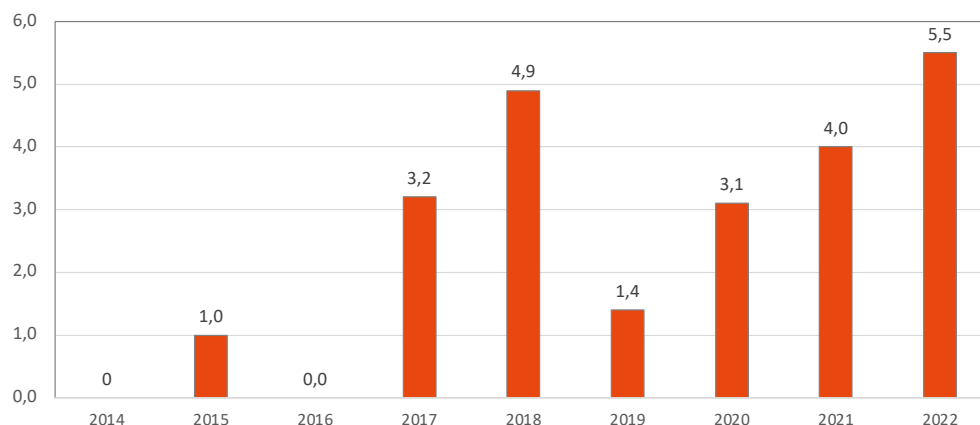
Source : SNE



La pression globale (définie comme le nombre de demandes en attente en fin d'année pour 1 logement attribué), a en conséquence fortement augmenté entre 2019 et 2022, passant de 1,4 demandes en attente pour 1 logement attribué fin 2019 (année marquée par la livraison de près d'une cinquantaine de logements) à 5,5 demandes en attente pour 1 logement attribué fin 2022.

Pression sur le parc de logement locatif social

Source : SNE



3.1.3 - La résidence sociale séniors : une augmentation de 23% du parc locatif HLM de la commune

La trentaine de logements prévus sur la résidence locative sociale séniors va contribuer à renforcer de façon sensible l'offre locative sociale ; ils se traduiront en effet par une augmentation de 23% du parc locatif social HLM existant sur la commune au 1^{er} janvier 2023.

Avec les programmes en cours de réalisation sur le Chemin Neuf, sur les lotissements de Font Durant et du Vigné mais également dans le cadre de l'opération de La Grande Olivette, ce sont quelques 110 logements locatifs sociaux qui devraient être livrés dans les prochaines années, soit une augmentation de près de 75% du parc existant.

3.2 - Un projet en faveur de la mixité générationnelle

3.2.1 - Un déficit de petits logements

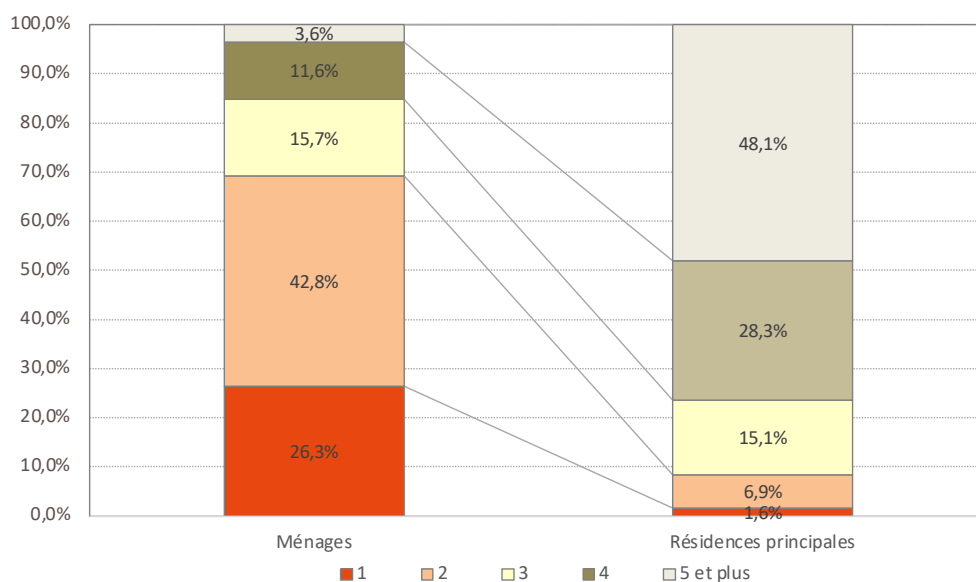
Le développement urbain de la commune de CAVEIRAC s'est essentiellement fait au cours des années 1980-2000 sous forme d'habitat individuel. Aujourd'hui, plus de 8 résidences principales sur 10 sont des maisons individuelles et plus des trois-quarts sont des logements de grandes tailles (28% de T4 et 48% de T5 ou plus).

Il en résulte un déséquilibre marqué entre la structure des ménages et la structure du parc de résidences principales :

- Près de 70% des ménages caveiracois sont composés d'une ou de deux personnes, 26% d'une personne seule ;
- A l'inverse, les petits logements sont très largement minoritaires : 8,4% de logements de types T1 ou T2, 15% de logements de type T3

Comparaison entre la taille des ménages et la taille du parc de résidences principales de Caveirac

Source : INSEE 2020



Avec pour conséquences :

- une sous-occupation « chronique » de grands logements : près des deux-tiers des résidences principales de type T5 ou plus sont occupés par une ou deux personnes) ;
- la difficulté pour les personnes seules à accéder à un logement correspondant à leurs besoins mais également à leurs moyens (retraite pour les personnes âgées, premier emploi pour les plus jeunes) tant en accession qu'en location.
- la fragilisation des personnes seules, confrontées à la difficulté – tant financière que technique – de rester vivre dans un grand logement généralement non adapté au grand âge.

Cette insuffisance de petits logements se retrouve au niveau du parc locatif social, même si les petites typologies y sont proportionnellement beaucoup mieux représentées (avec 41% de T2 et 43% de T3) :

- Près de la moitié des dossiers de demande en attente à la fin de l'année 2022 émanent de personnes seules, 63% de ménages d'une ou 2 personnes ;
- Les demandes sont largement concentrées sur les petites typologies : 38 des 104 demandes en attente fin 2022 portent sur des logements de type T2, 31 sur des logements de type T3, soit respectivement 37% et 30% du nombre total de dossiers en attente (le nombre de dossiers de demandes de logements de type T1 étant quant à lui couvert par le secret statistiques).
- Le niveau de pression est particulièrement élevé sur les T2 avec 1 attribution seulement pour 7,6 demandes en 2022.

3.2.2 - Une population vieillissante

La problématique du logement séniors est prégnante sur la commune, comme sur une majorité de communes de la couronne péri-urbaine de Nîmes, conséquence du vieillissement de la population en place.

L'indice de vieillissement ¹ de CAVEIRAC est ainsi passé de 89 en 2014 à 136 en 2020, contre 87 sur la communauté d'Agglomération de Nîmes Métropole.

La part des 75 ans et plus au sein de la population communale est quant à elle passée de 7,4% en 2014 à 11, 5% en 2020 (contre 10,0% sur Nîmes Métropole). Selon l'Observatoire des territoires, 122 personnes âgées de 75 ans ou plus, soit près de 30%, vivent seules à leur domicile.

3.2.3 - La résidence sociale séniors : une réponse adaptée aux besoins en logements des séniors autonomes

La résidence sociale séniors, composée d'une trentaine de logements adaptés aux personnes âgées autonomes, permettra de répondre aux besoins exprimés et à la forte pression exercée sur le parc social de petits logements.

Sa localisation à proximité du centre-ville de CAVEIRAC, du centre commercial « les Portes de la Vaunage », de la Maison Médicale mais également des arrêts de transports en commun en direction de Nîmes fait qu'elle est particulièrement bien adaptée à des personnes âgées certes encore autonomes, mais ne disposant pas toujours d'un moyen de déplacement personnel.

¹ L'indice de vieillissement est le rapport entre le nombre d'habitants âgés de plus de 65 ans et le nombre de jeunes de moins de 20 ans.