



COMMUNE DE
CAVEIRAC

PLAN LOCAL D'URBANISME

Mise en compatibilité n°1

3 - Orientation d'aménagement et de programmation

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

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

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

Sommaire

Orientation d'aménagement du secteur UDs	5
1 - Localisation et caractéristiques du secteur de projet	5
1.1 - Localisation et délimitation.....	5
1.2 - Desserte	5
2 - Programme	5
3 - Orientations d'aménagement	5
3.1 - Accès et stationnement	5
3.2 - Organisation interne et composition paysagère.....	7
3.3 - Mesures en faveur de la biodiversité.....	7



Plan de localisation du secteur de projet



Plan de délimitation cadastrale du secteur de projet

Orientation d'aménagement du secteur UD_s

1 - Localisation et caractéristiques du secteur de projet

1.1 - Localisation et délimitation

Le secteur UD_s, destiné à accueillir une résidence locative sociale seniors, 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.

D'une superficie totale d'environ 4 700 m², il est délimité :

- au Nord et à l'Ouest par la zone d'activités commerciales « Les Portes de la Vaunage » (espaces arrières de livraison et de stockage du Bricomarché et de l'Intermarché) ;
- à l'Est par le Chemin de Bernis ;
- au Sud par le bâtiment du Centre National de la Fonction Publique Territoriale (CNFPT) et la Maison Médicale récemment construite.

1.2 - Desserte

Le secteur UD_s desservi par deux axes connectés à la RD 40 :

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

2 - Programme

Le projet prévu sur le secteur UD_s consiste en la réalisation d'une résidence locative sociale seniors, composées d'une trentaine de logements à loyers modérés destinés à des seniors autonomes.

Compte tenu du public ciblé, cette résidence en R+1 sera composée d'une majorité de T2 et de quelques T1 et T3 ; les appartements bénéficieront d'espaces extérieurs : jardins privatifs en rez-de-chaussée, terrasses ou balcons à l'étage.

3 - Orientations d'aménagement

3.1 - Accès et stationnement

L'accès véhicules au secteur se fera à partir du Chemin de Gaganson, qui dessert d'ores et déjà le parking du CNFPT. Le stationnement des résidents sera en conséquence organisé sur la partie Ouest du secteur de projet, quelques places supplémentaires pouvant néanmoins être aménagées le long du Chemin de Bernis.

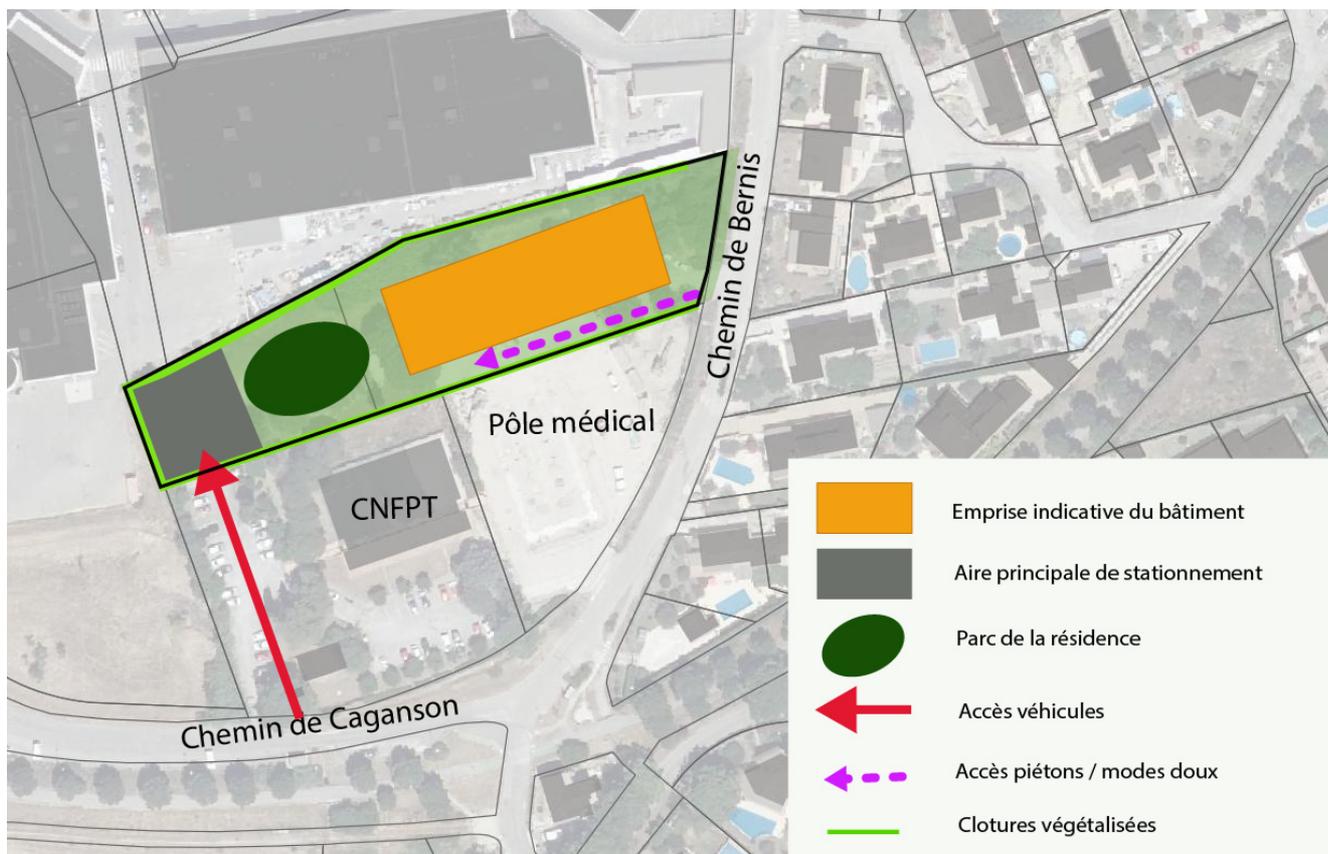


Schéma d'illustration des orientations d'aménagement du secteur UDs

A l'intérieur même du secteur, 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.

3.2 - Organisation interne et composition paysagère

Compte tenu de la configuration du tènement foncier, le bâtiment principal sera implanté selon un axe Est-Ouest.

La gestion des eaux pluviales sera assurée par un bassin de rétention dimensionné selon les normes de la MISE et localisé, à ce stade du projet, au Nord du tènement foncier, à l'interface avec la zone d'activités commerciales.

Hors emprise bâtie et aménagée (aire de stationnement Ouest, cheminement piéton), le secteur sera largement végétalisé ; le parti d'aménagement paysager prévoit ainsi :

- l'aménagement d'un parc ombragé sous les Pins existants à l'Ouest du futur bâtiment ;
- la végétalisation du bassin de rétention à l'interface avec la zone d'activités commerciales ;
- le maintien - autant que possible et sous réserve d'un bon état phytosanitaire - des arbres existants ;
- un traitement végétal des limites (clôtures en grillage transparentes aux écoulements et doublées de végétation).

3.3 - Mesures en faveur de la biodiversité

Même si aucun enjeu écologique fort ou très fort n'a été identifié sur le secteur, plusieurs mesures ont été définies selon la séquence ERC (« Eviter, Réduire, Compenser ») afin de réduire les incidences du projet et notamment les risques d'atteinte aux espèces patrimoniales avérées ou attendues :

- Adoption d'un calendrier de travaux adapté à la préservation de la biodiversité. Il s'agit de programmer le démarrage des travaux (débroussaillage, abattages, et terrassements) au cours de l'automne (préférentiellement entre mi-septembre et mi-novembre), afin d'éviter de débiter le chantier lors de périodes de forte sensibilité pour la biodiversité.
- Prise en compte des espèces envahissantes en amont du chantier et dans l'aménagement paysager de l'opération.
Un cahier des charges sera établi visant à limiter au maximum la reproduction et la dissémination des taxons à fort pouvoir colonisateur en phase chantier (travaux d'arrachage)
Les espèces reconnues comme Espèces Exotiques Envahissantes seront exclues de l'aménagement paysager du site ; les espèces autochtones seront privilégiées.
- Mise en place d'aménagements favorables à la biodiversité et notamment de nichoirs et de gîtes à chauve-souris, voire de petits murets de pierres et autres zones refuges au sein des espaces paysagers.