

PLAN LOCAL D'URBANISME

Mise en compatibilité n°1

2 – Projet d'Aménagement et de Développement Durables

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
Mise en compatibilité CONIMES			04.03.2024
1 ^{ère} mise en compatibilité	23.05.2023		25.07.2024

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

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la commune de CAVEIRAC s'articule autour de 5 axes majeurs, définis sur la base des enjeux mis en exergue par le diagnostic communal :

- Axe 1 : Renforcer la prise en compte des risques naturels dans le développement de la commune.
- Axe 2 : Promouvoir un développement urbain maîtrisé et équilibré
- Axe 3 : Améliorer le fonctionnement urbain et favoriser la mise en relation des quartiers
- Axe 4 : Pérenniser l'activité économique communale
- Axe 5 : Préserver et valoriser les espaces agricoles et naturels de la commune

Les adaptations portées au PADD par la mise en compatibilité du PLU sont surlignées en jaune dans le texte

Axe 1 : Renforcer la prise en compte des risques naturels dans le développement de la commune

Constat

Le développement de la commune de CAVEIRAC est fortement contraint par deux types de risques naturels qui sont désormais beaucoup mieux connus que lors de l'établissement du POS de 2000 :

- le risque feu de forêt qui fait l'objet d'un Plan de Prévention du Risque Incendie Feu de Forêt (PPRIF) approuvé par arrêté préfectoral en date du 12 avril 2012, valant Servitude d'Utilité Publique ;
- le risque inondation qui a fait l'objet d'une étude devant servir de base au futur Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) en cours d'élaboration (« Schéma d'aménagement hydraulique et de protection des zones habitées contre les inondations, commune de CAVEIRAC », STUCKY, 2013)

Orientations du PADD

Conformément à la doctrine en matière de prise en compte du risque inondation et au PPRIF, le développement communal de CAVEIRAC s'inscrit hors zone d'aléa et ce quel que soit le niveau de cet aléa (fort, modéré ou résiduel) concernant le risque inondation et hors zone rouge du PPRIF concernant le risque feu de forêt.

Cette double contrainte réoriente le développement communal d'une part vers l'Est, hors de la zone inondable du Rhône et d'autre part hors coteaux et plateaux boisés, secteurs les plus vulnérables au risque feu de forêt.

En contrepoint, l'ensemble des secteurs non encore bâtis classés en zone rouge du PPRIF ou en zone d'aléa inondation et ne pouvant être considérés comme des « enclaves non bâties » doivent être reclassés en zone non constructible, naturelle ou agricole en fonction de leur vocation.

Sont ainsi concernés, en toute ou partie, les secteurs ou zones d'urbanisation future à vocation d'habitat délimités par le POS de Novembre 2000 sur la partie Ouest du territoire communal aux lieux-dits :

- Derrières Les Clos (pour partie),
- Font Durand (pour partie),
- Les Rôles (en totalité),
- Caganson en entrée Ouest de CAVEIRAC (pour partie),
- Les Sabatières,

mais également une large partie de la zone à vocation d'activités des Pondres inondable par le Rianse.

La prise en compte des risques naturels se traduit également par le renforcement des dispositions réglementaires :

- dispositions réglementaires du PPRIF approuvé valant Servitude d'Utilité Publique,
- dispositions réglementaires du PPRI type départemental sur les zones d'aléa inondation,
- préconisations du Schéma communal d'assainissement pluvial sur les zones d'aléa ruissellement : réalisation de travaux préalables d'exondation et mise hors d'eau des plancher, mais aussi limitation de l'imperméabilisation et réalisation d'ouvrages de rétention.

Axe 2 : Promouvoir un développement urbain équilibré entre réinvestissement urbain et extension

Constat

Le potentiel de croissance démographique offert à la commune par l'actuel Schéma de Cohérence Sud Gard contraint très fortement le développement communal. La projection du taux de croissance de 12% affecté à la commune par le SCOT conduit à une population de l'ordre de 4 350 habitants à échéance 2017, date à laquelle le nouveau SCOT devrait avoir été approuvé, soit 450 habitants de plus qu'en 2012 (dernières données officielles INSEE).

Les opérations en cours de réalisation ou engagées, sur la base du POS approuvé, représentent d'ores et déjà quelques 140 logements auxquels il convient d'ajouter les 18 appartements du Foyer Hubert Pascal, soit environ 370 personnes supplémentaires.

S'y ajouteront à court terme les 47 logements de la Résidence pour Personnes Agées prévue sur le site du Cavermel, soit environ 70 habitants supplémentaires.

Il apparaît ainsi que le potentiel de croissance offert par le SCOT d'ici 2017 est largement consommé par les opérations en cours ; le PLU de CAVEIRAC ne peut donc s'inscrire que dans une perspective de développement limité. Il s'agit d'un PLU de transition, dans l'attente de l'approbation du prochain SCOT qui redéfinira les objectifs et les modalités de développement de la commune au regard notamment des grands principes définis par le Grenelle II de l'Environnement.

Orientations du PADD

1. Favoriser le réinvestissement urbain dans double objectif de limitation de la consommation d'espace et de requalification du centre bourg.

▪ En centre ancien et faubourgs au travers :

- de la mobilisation du parc de logements vacants ;
- de la mutation de bâtiments d'activités désaffectés ;
- de la mobilisation de friches urbaines avec pour exemple le projet de résidence sociale séniors sur le secteur du Parc d'Activités du 3^{ème} Millénaire
- de la requalification d'îlots ou d'immeubles dégradés, intégrant la production de logements et le cas échéant d'activités.

En parallèle, l'attractivité du centre ancien devra être confortée via :

- le maintien et le développement de l'activité commerciale de proximité, des services et des équipements publics ;
- la mise en valeur des espaces publics : espaces de voirie (Chemin Neuf et rues du vieux village) et espaces verts (Parc du Château) ;
- l'amélioration des conditions de stationnement et de déplacements ;
- la préservation et la mise en valeur du patrimoine bâti et le respect de l'identité architecturale du village (implantation, hauteur, matériaux....).

- **En quartiers pavillonnaires, suite à la suppression des superficies minimales constructibles et des Coefficients d'Occupation des Sols par la Loi ALUR :**
 - Densification maîtrisée des quartiers d'habitat pavillonnaire et en particulier du quartier des Ramias, en cohérence avec les conditions de desserte (étroitesse des voies) et la qualité paysagère de cette colline boisée, mais également compatible avec la gestion du ruissellement urbain.
- 2. Phaser le développement communal en cohérence avec les exigences du SCOT Sud Gard actuellement applicable et dans un objectif de limitation de la consommation foncière.**

Le développement urbain de la commune se fera en trois étapes :

- dans un premier temps et jusqu'à l'approbation du prochain SCOT, ouverture à l'urbanisation de deux secteurs d'emprises réduites, le secteur de La Glacière Nord dans la continuité du lotissement Les Cascades et le secteur de Font Durand le long du Chemin de Bernis.
- dans un second temps, et uniquement après approbation du nouveau SCOT, ouverture à l'urbanisation de la zone de la Grande Olivette en entrée Est du village. Cette opération pourra être menée parallèlement à la phase 2 du Cavernel sur laquelle sont programmés une soixantaine de logements.
- à plus long terme et après révision ou modification du PLU, aménagement du secteur Ouest des Sabatières sur environ 7,0 ha ; l'aménagement de ce nouveau quartier sera en tout état de cause conditionnée à la réalisation d'une voie de liaison Ouest entre la RD 103 et la RD 40.

Globalement sur la durée du PLU, la consommation d'espaces agricoles devrait ainsi atteindre environ 7,0 ha, hors partie Nord du Cavernel (pour moins de 2,0 ha) non encore bâtie et sur laquelle est prévue la réalisation d'une maison pour personnes âgées d'environ 47 logements et d'une soixantaine de logements familiaux classiques.

3. Imposer un aménagement structuré des zones d'extension urbaine, dans le respect des principes de développement durable.

Les zones à urbaniser identifiées devront faire l'objet d'opérations d'aménagement d'ensemble, respectant les principes suivants :

- **Principe d'économie d'espace :** la densité globale de construction sur les différents secteurs d'extension sera à minima de 20 logements à l'hectare, conformément aux orientations du SCOT Sud Gard (ce qui correspond à une densité nette de l'ordre de 25 à 28 logements /ha) ; cette densité pourra toutefois être modulée selon les secteurs pour tenir compte au mieux des caractéristiques de terrain.
- **Principe de mixité urbaine :** il s'agit de permettre, notamment sur le secteur plus vaste de la Grande Olivette, des formes urbaines plus diversifiées, en jouant notamment sur une variation des densités, des hauteurs, des implantations bâties, des volumétries, en lien avec des espaces publics de qualité.
- **Principe de mixité sociale :** un pourcentage minimum de 30% de logements locatifs sociaux sera imposé sur chacun des secteurs d'extension urbaine délimités par le PLU, en cohérence avec l'obligation également imposée en zone UD et aux exigences du PLH de Nîmes Métropole.
- **Principe de connexion avec le tissu bâti existant et avec les axes de desserte périphériques.** Le futur quartier de la Grande Olivette bénéficiera notamment de la proximité de l'axe fort de transports en commun de la RD 40.

Chaque secteur intégrera systématiquement des cheminements piétons et vélos en parallèle des voiries ou déconnectés de celles-ci.

- **Principe de qualité architecturale et paysagère** (gestion des eaux pluviales, maîtrise de l'énergie et promotion des énergies renouvelables, traitement qualitatif des ouvrages de rétention, plantations.....)
4. **Répondre à la demande de logement dans ses différentes composantes et pour cela développer une politique favorable à la mixité et à la diversité de l'habitat.** Le développement de l'offre locative sociale devra également répondre aux besoins spécifiques des seniors avec notamment le projet de résidence sociale seniors sur le secteur du Parc d'Activités du 3^{ème} Millénaire.

Axe 3 : Améliorer le fonctionnement urbain et favoriser la mise en relation des quartiers

Constat

La saturation de la RD 40 aux heures de pointe d'une part, la conjonction des flux de desserte et des flux de transit dans la traversée du village d'autre part sont au centre de la problématique des déplacements sur la commune de CAVEIRAC.

Orientations du PADD

Le développement urbain de la commune doit aller de paire avec la réorganisation des déplacements. Trois axes sont ainsi clairement définis par le PADD, en cohérence avec le Plan de Déplacements Urbains de Nîmes Métropole :

1. Hiérarchisation du réseau de voirie avec notamment :

- **la requalification de la RD 40 dans la traversée du territoire communal** : traitement en boulevard urbain dans la section bâtie ; préservation des coupures non bâties de part et d'autre du village et mise en valeur des abords de route sur les sections non urbaines.
- **l'affirmation du principe d'une voie de liaison Ouest** qui reliera à terme la RD 103 à la RD 40 et desservira au passage le futur quartier des Sabatières.

1. Développement des transports collectifs avec :

- **la mise en place d'une ligne forte de transports en commun sur la RD 40.**
- **la création de deux parcs relais**, le premier au niveau du Cavermel, le second en amont du village.

2. Promotion des déplacements doux et notamment des déplacements vélos avec :

- **la mise en place d'un réseau de circulations douces** reliant les pôles d'équipements générateurs de déplacements et les quartiers d'habitat.
- **l'intégration systématique, dans toute opération d'aménagement, de cheminements doux connectés au réseau communal.**

Axe 4 : Pérenniser l'activité économique communale

Constat

CAVEIRAC est un pôle commercial majeur à l'échelle de la Vaunage, en nombre d'entreprises et en attractivité commerciale (commerces de proximité en centre village, moyenne surface commerciale en entrée Ouest sur le pôle des Portes de la Vaunage, petites surfaces commerciales et artisanales sur le pôle des Terres Rouges).

A court / moyen terme, le projet de pôle médical et médico-social du Cavermel va constituer un quatrième pôle d'emplois majeur à l'échelle de la commune, avec près de 200 emplois.

Orientations du PADD

Dans l'objectif de favoriser le rapprochement de l'emploi, des services et de l'habitat, le PADD affirme la nécessité de pérenniser l'activité économique de la commune.

- 1 **Renforcement du rôle économique du centre village** via :
 - la requalification du Chemin Neuf et des espaces publics adjacent
 - le développement de l'offre de stationnement périphérique
 - l'amélioration de l'accessibilité piétonne et deux roues.

- 2 **Amélioration de la connexion et de la complémentarité entre les différents pôles économiques de la commune.**

- 3 **La confirmation de la vocation économique du secteur des Pondres** via la délimitation d'une zone à vocation d'activités industrielles, artisanales et logistiques au PADD dont seule une partie sera effectivement intégrée au zonage du PLU, conformément au SCOT Sud Gard qui limite l'emprise des zones d'activités communales à 5,0 ha.

Axe 5 : Préserver et valoriser les espaces agricoles et naturels de la commune

Constat

Deux types d'espaces sont identifiés à l'échelle de la commune :

- les espaces agricoles qui se réduisent d'année en année, conséquence de la pression foncière et de la disparition de la quasi-totalité des exploitations communales.
- les espaces naturels constituant la trame verte (boisements et garrigues) et la trame bleue (cours d'eau) de la commune.

Orientations du PADD

Le projet communal donne une place majeure à la préservation de ces espaces au travers de trois axes forts :

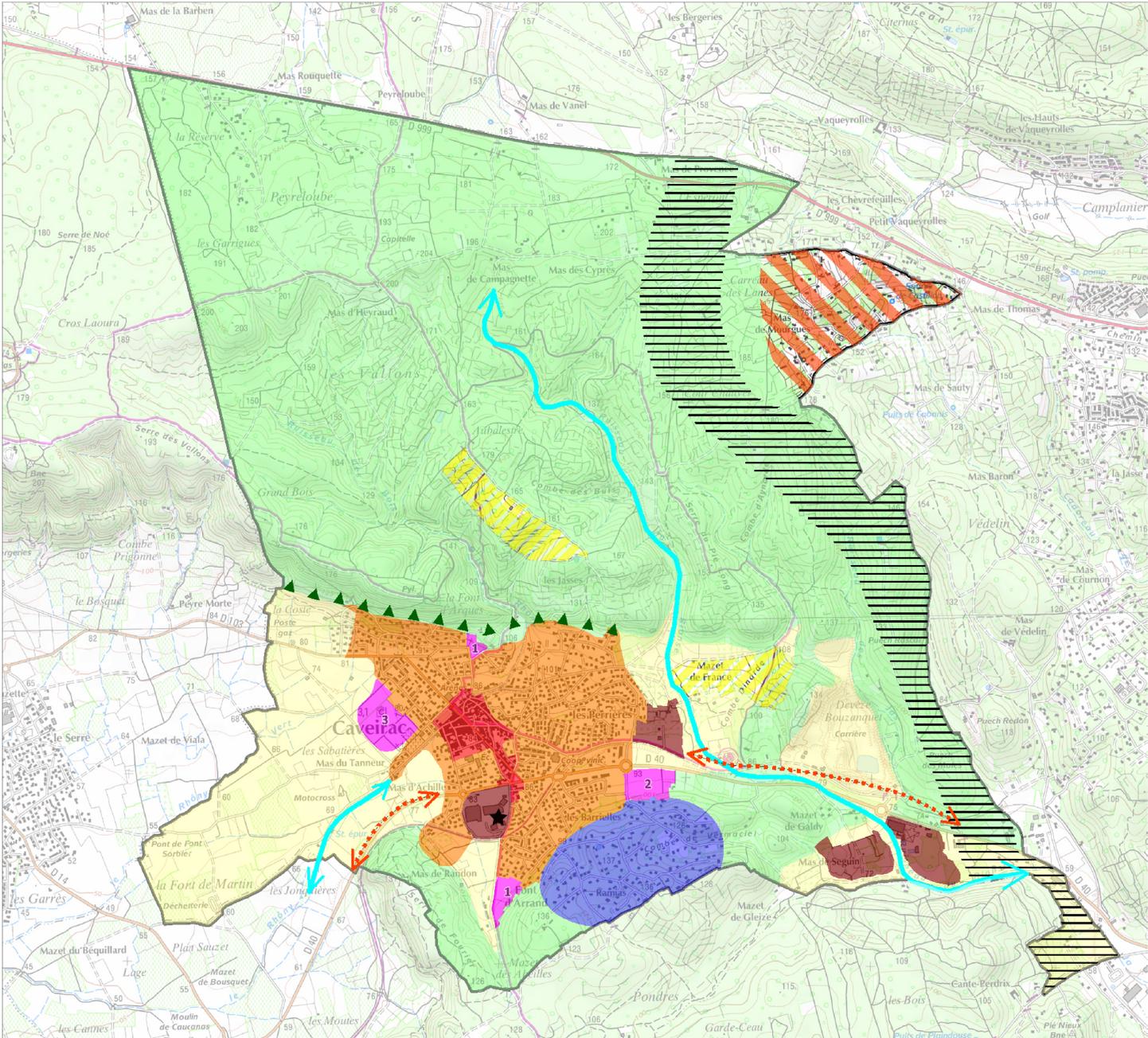
- 1 Assurer la pérennité des espaces et des paysages agricoles de la plaine du Rhône via :**
 - **la protection règlementaire des terres à vocation agricole** : classement de la plaine inondable du Rhône en zone agricole stricte où seuls seront autorisés les équipements publics ou d'intérêt collectif compatibles avec sa vocation agricole.
 - **le développement de projets agricoles adaptés** : reconversion des terres en agriculture biologique, mise en place d'une agriculture périurbaine avec des circuits courts de distribution...
 - **la requalification et la mise en valeur des paysages agricoles** : maintien voire replantation des structures végétales (haies, bosquets....) ; traitement des lisières urbaines ; requalification des friches agricoles aux abords du village et de des anciennes oliveraies au Nord ; préservation des coupures d'urbanisation de part et d'autre du village le long de la RD 40.
- 2 Promouvoir l'activité agro-pastorale sur les coteaux et les espaces de garrigue, en lien avec la prévention du risque feu de forêt, le développement de la biodiversité et la valorisation du paysage** grâce à la délimitation de deux secteurs à vocation d'élevage sur lesquels seront autorisées les constructions nécessaires aux exploitations agricoles, le premier au Nord, le second à l'Est du village.
- 3 Préserver et mettre en valeur les espaces naturels communaux :**
 - **Assurer une protection durable de la trame verte composée des garrigues et des boisements** : interdiction de toute construction neuve notamment sur le secteur de Peyreloubes, seule une extension limitée des constructions existantes étant autorisée ; maintien d'une urbanisation de faible

densité sur le secteur de Terres de Nîmes (en l'absence de réseau collectif d'eaux usées et d'accès sécurisé sur la RD 999).

- **Préserver et mettre en valeur la trame bleue constituée par le Rhône et les cours d'eau communaux :** inconstructibilité de la plaine agricole inondable, protection voire confortement de la ripisylve, mise en valeur des abords des cours d'eau en tant que lieu de promenade et de sociabilisation.
- **Mettre en valeur le petit patrimoine vernaculaire,** témoin du passé agricole de la commune tant en plaine qu'en garrigue (capitelles, clapas, ancien aqueduc de Font d'Arques, vestiges du mur d'enceinte du Château....)

Commune de Caveirac
 PLAN LOCAL D'URBANISME

PADD



- Phaser le développement communal
- 1 Phase 1
- 2 Phase 2
- 3 Phase 3
- Renforcer et mettre en relation les pôles d'activités économiques (axe centre village, pôle médico-social Casernel, pôle commercial Les Ponds)
- 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 Poudre
- Assurer la pérennité des paysages de la plaine agricole inondable
- Promouvoir l'activité agricole agro-pastorale
- ★ Résidence sociale séniors