

Commune de Comps

PLAN LOCAL D'URBANISME

3 – Orientations d'Aménagement et de Programmation

Procédure	Prescription	Arrêt du projet	Approbation
Elaboration	09.12.1983		30.03.1991
1 ^{ère} modification			25.11.1994
1 ^{ère} révision simplifiée			21.12.2005
2 ^{ème} révision simplifiée			21.12.2005
1 ^{ère} révision valant élaboration du PLU	14.09.2007 06.08.2016	28.06.2018	

Équipe **URBANiS**

Chef de projet

Corinne Snabre

corinne.snabre@urbanis.fr

04 66 29 97 03

Contact **URBANiS**

Agence régionale de Nîmes

188 allée de l'Amérique Latine

30 900 Nîmes

04 66 29 97 03

nîmes@urbanis.fr

www.urbanis.fr



Conformément à l'article L. 151-6 du Code de l'Urbanisme, « *Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements.....* »

Trois secteurs font l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation :

- le secteur dit « Chemin de la Vierge » classé en zone AU0 au PLU ;
- le secteur dit « Château d'Eau » classé en secteur AUa au PLU ;
- le secteur dit « Chemin de Cabanis » classé en secteur AUb au PLU.
-

Ces orientations d'aménagement et de programmation visent à assurer un aménagement cohérent de chacun des secteurs concernés prenant notamment en compte les contraintes d'accès et de desserte, l'articulation avec le tissu bâti environnant, l'intégration au paysage et notamment le respect de la topographie, la gestion des eaux de ruissellement, le traitement des interfaces avec les zones agricoles ou naturelles limitrophes.

1 – Secteur « Chemin de la Vierge »

1.1 – Localisation et caractéristiques du secteur

Le secteur AU0 « Chemin de la Vierge » est situé en limite Nord-Ouest de la zone urbaine de COMPS. Il s'inscrit en continuité de la zone bâtie et est délimité :

- au Nord-Ouest, par le Chemin du Mas du Maire / Chemin du Mas de Boyer (dénomination variant selon les supports) ;
- à l'Est par la voie verte aménagée sur l'emprise de l'ancienne voie ferrée ;
- au Sud par les parcelles bâties desservies par le Chemin de la Vierge ;
- au Sud-Ouest par des parcelles cultivées.

La surface totale de ce secteur est de 2,7 ha, occupés par deux parcelles de vignes, une friche et un verger.

Sa topographie est quasiment plane, rendant d'autant plus aisé son aménagement. La principale contrainte à l'urbanisation de ce secteur est sa sensibilité au ruissellement (classement en zone d'aléa par l'étude EXZECO) ; son ouverture à l'urbanisation est en conséquence conditionnée à la réalisation préalable des travaux et aménagements assurant l'exondement des terrains pour une pluie de période de retour centennale.



Emprise et vue du secteur du Chemin de la Vierge

1.2 – Parti d'aménagement

L'aménagement du secteur dit « Chemin de la Vierge » répond à trois enjeux majeurs :

- assurer une greffe sur le tissu bâti et les voies de desserte périphériques ;
- conforter les franges urbaines et traiter de façon qualitative l'interface avec le Chemin du Mas du Maire / Chemin du Mas de Boyer, la voie verte et les parcelles agricoles et bâties limitrophes ;
- favoriser un programme de logements diversifiés, répondant aux objectifs de mixité sociale et urbaine.

Le parti d'aménagement retenu est ainsi fondé sur deux principes forts :

- un principe de greffe urbaine : l'opération d'aménagement vient se greffer sur le tissu urbain environnant, tant au niveau viaire (connexion sur les axes de desserte périphériques) que des typologies bâties (habitat individuel de densité néanmoins supérieure à celle des parcelles voisines).
- un principe de dialogue avec les espaces naturels et agricoles limitrophes : la principale caractéristique du secteur de projet est de se situer en limite de la zone urbaine ; il s'agit au travers du projet d'aménagement qui y sera réalisé de « finir la zone urbaine » et d'instaurer un dialogue de qualité entre les espaces bâtis et les espaces naturels qui l'entourent. En ce sens, une grande attention sera portée au traitement des fronts bâtis le long du Chemin du Mas du Maire / Chemin du Mas de Boyer et de la voie verte, ainsi qu'aux interfaces avec les zones naturelles et agricoles limitrophes.

Accès et desserte

L'accès au secteur s'organise à partir des deux axes périphériques principaux

- Chemin du Mas du Maire / Chemin du Mas de Boyer au Nord ;
- Chemin de la Vierge au Sud, par une voie à double sens de circulation pour laquelle un emplacement réservé est porté au PLU.

Le projet de desserte par la voie longeant la voie verte, initialement envisagé, a dû être abandonné du fait de l'avis défavorable du Conseil Départemental (cette voie relevant du domaine départemental).

A partir de ces deux accès Nord / Sud, la desserte interne du secteur sera assurée par un bouclage circulaire permettant de réduire au maximum les voies en impasse. Le gabarit des chaussées sera volontairement réduit à 5,50 m pour les voies à double sens de circulation, 3,00 m pour les voies en sens unique, pour limiter les vitesses. Elles seront bordées de places de stationnement latérales, voire de placettes regroupant plusieurs places de stationnement, plantées d'arbres de haute tige ou de plantations arbustives équivalentes.

Le Chemin du Mas du Maire / Chemin du Mas de Boyer devra être élargi sur le linéaire longeant le secteur de projet et à minima entre l'accès au secteur et le Chemin de Saint Etienne au Nord ; il sera planté d'un alignement d'arbres doublé par les haies végétales des premiers lots bâtis.

L'accès depuis le Chemin de la Vierge sera quant à lui également paysagé, incluant des plantations d'arbres de haute tige voire des plantations arbustives basses.

Cheminements doux

En complément des cheminements piétons prévus le long des accès et voies de desserte internes au secteur, une connexion modes doux sera aménagée sur le chemin longeant la voie verte, permettant de rejoindre celle-ci au niveau du Chemin de la Vierge.

Une seconde connexion sur la voie verte au droit du Chemin de Saint Etienne, à la pointe Nord du secteur, pourra également être envisagée.

Ouvrages hydrauliques

Les ouvrages de rétention seront localisés de façon privilégiée en limite Est du secteur, le long de la voie verte, composant une interface paysagée avec celle-ci ; en complément, des noues ou bassins pourront être aménagés au sein du quartier, servant à la fois d'espaces de respiration paysagers et de support à des connexions modes doux entre les axes principaux de desserte.

En tout état de cause, ces ouvrages de rétention seront conçus et dimensionnés à l'échelle de l'ensemble du secteur et traités en espaces verts plantés accessibles.

Aménagements paysagers

La trame verte du quartier s'appuie sur :

- les ouvrages de rétention traités en espaces verts plantés, en limite de la voie verte à l'Est et, le cas échéant, au cœur du quartier.
- l'accompagnement paysager des accès (depuis le Chemin de la Vierge et le long du Chemin du Mas de Boyer / Mas du Maire) et des voies de desserte interne : plantations d'arbres de haute tige ou plantations arbustives.
- le traitement des interfaces avec les zones bâties et agricoles périphériques : clôtures champêtres sous forme de haies d'essences diversifiées s'appuyant le cas échéant sur un grillage à mailles rigides le long du Chemin du Mas de Boyer / Chemin du Maire, en limite Ouest du secteur ainsi qu'en limite de voie verte ; on privilégiera l'implantation du grillage en arrière de la haie pour qu'il soit le moins perceptible possible.
Les clôtures en limite de parcelles bâties au Sud seront obligatoirement à dominante végétale (grillage doublé d'une haie)
Sur l'ensemble du secteur, les haies seront composées d'essences diversifiées, favorables à la biodiversité.

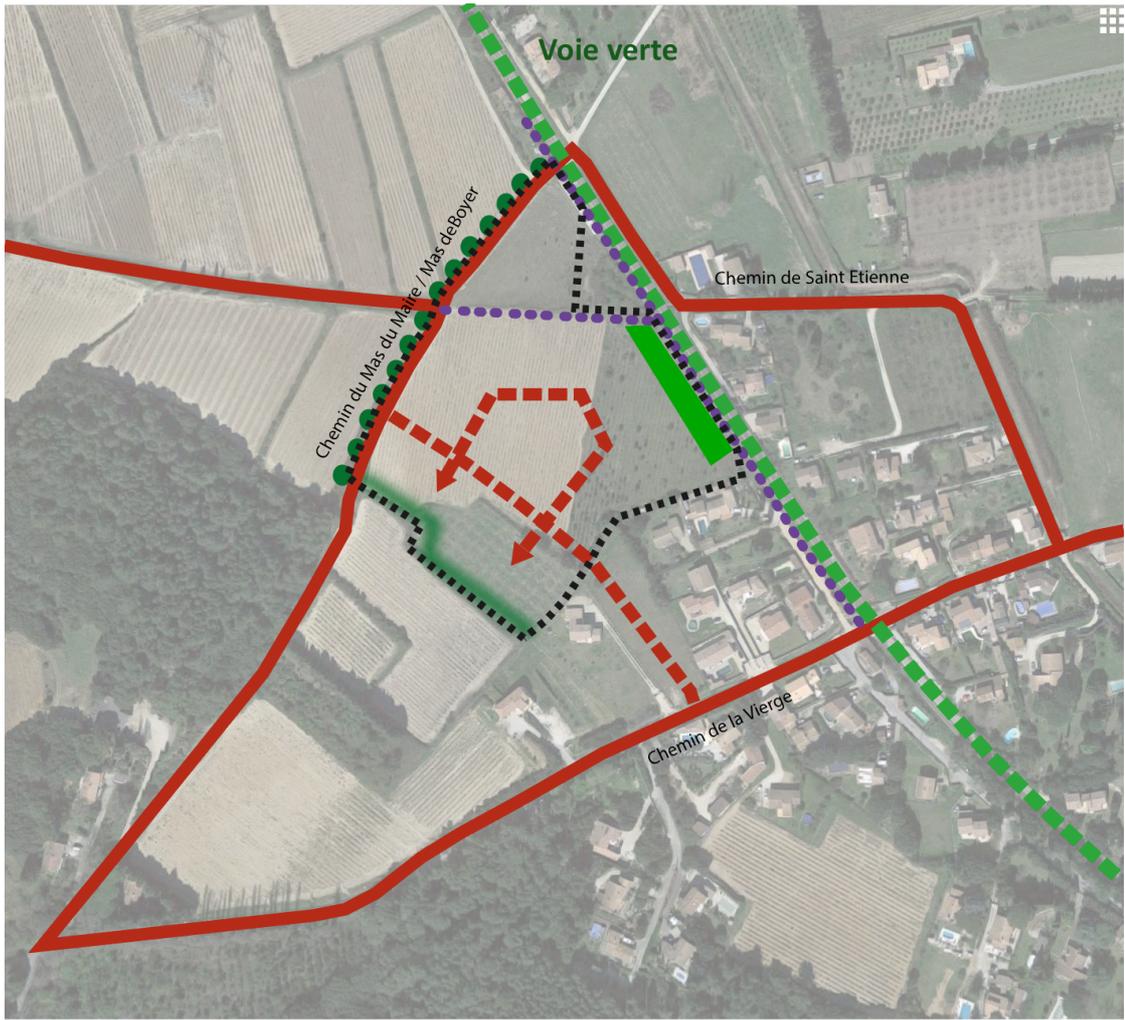
Typologie bâtie

La hauteur des bâtiments prévus sur le secteur Chemin de la Vierge ne dépassera pas 7,00 m à l'égout de la couverture ou au point haut du nu de la façade dans le cas de toitures terrasses, 9,00 m au faîtage et deux niveaux (R+1).

Il s'agit en effet de préserver l'unité urbaine de ce secteur du village de COMPS.

1.3 – Programme d'aménagement

Le secteur « Chemin de la Vierge » est destiné à accueillir une opération d'aménagement d'ensemble unique à vocation d'habitat, composée d'habitat individuel pur ou jumelé voire en bande, comportant 10% au moins de logements locatifs aidés.



- | | | | |
|---|---------------------------------------|---|---|
|  | Axes de desserte périphériques |  | Plantations d'alignement |
|  | Voirie de desserte interne principale |  | Implantation privilégiée de l'espace de rétention |
|  | Cheminements doux |  | Traitement paysager de l'interface avec la zone agricole limitrophe |

Schéma d'illustration de l'OAP secteur « Chemin de la Vierge »

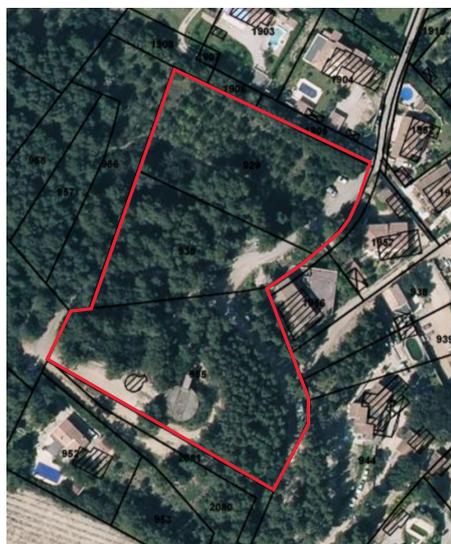
2 – Secteur « Château d’Eau »

2.1 – Localisation et caractéristiques du secteur

Le secteur AUa « Château d’Eau » est situé en frange de la zone urbaine, au dessus du quartier du Bos de Soulan.

Il est desservi par une voie unique, la Rue de la Montée du Château d’Eau qui donne accès, comme son nom l’indique, au Château d’Eau et à une habitation isolée et se connecte en partie basse au Chemin du Bos de Soulan

La surface totale de ce secteur est de 1,1 ha, occupé par une garrigue dense associées à des pins d’Alep et des Chênes verts.



Emprise et vue du secteur AUa « Château d’Eau »

2.2 - Parti d’aménagement

L’aménagement du secteur « Château d’Eau » répond à un enjeu majeur qui est d’assurer la bonne intégration paysagère de constructions implantées sur un secteur relativement penté, dominant un secteur de type pavillonnaire et de ce fait relativement perceptible.

Le parti d'aménagement retenu est ainsi fondé sur deux principes forts :

- le respect de la topographie naturelle du terrain et la limitation des remblais / déblais aux plateformes bâties ;
- la préservation des franges boisées tant en limite Sud de secteur que le long de la Rue Montée du Château d'Eau.

Accès et desserte, cheminements doux

L'accès au secteur se fera par la Rue de la Montée du Château d'Eau.

La desserte interne devra en tout état de cause respecter la topographie naturelle du secteur avec une organisation des voies en dent de peigne à partir de la Rue de la Montée du Château d'Eau, connectées entre elles par un ou plusieurs cheminements doux (en pente ou escaliers).

Le gabarit des chaussées sera volontairement réduit à 5,50 m pour les voies à double sens de circulation, 3,00 m pour les voies en sens unique, pour limiter les vitesses.

Implantations des constructions et traitement des limites

Les bâtiments principaux seront préférentiellement implantés perpendiculairement au sens de la pente principale.

Les dénivelés et les murs de soutènements éventuels feront l'objet d'un traitement végétal visant à en réduire l'impact visuel : implantation des clôtures en retrait du mur de soutènement et traitement végétal de l'espace de recul ainsi créé.

Aménagements paysagers

Le schéma d'aménagement prévoit :

- le maintien d'une frange boisée le long de la Rue de la Montée du Château d'Eau ;
- le maintien d'une frange boisée en limite Sud du secteur, à l'interface avec les parcelles déjà bâties ; cette lisière boisée viendra donner une assise végétale au quartier et masquer les premières constructions depuis les points de vue situés en contrebas.

Typologie bâtie

La hauteur des bâtiments prévus sur le secteur « Château d'Eau » ne dépassera pas 7,00 m à l'égout de la couverture ou au point haut du nu de la façade dans le cas de toitures terrasses, 9,00 m au faitage et deux niveaux (R+1).

Il s'agit en effet de préserver l'unité urbaine de ce secteur du village de COMPS et d'éviter l'émergence de silhouettes de plus grande hauteur qui auraient un impact paysager fort.

2.3 – Programme d'aménagement

Le secteur « Château d'Eau » est destiné à accueillir des constructions à destination d'habitation individuelles pures ou éventuellement jumelées voire en bande, en fonction de l'intégration des contraintes topographiques.



-  Axe de desserte principale
-  Frange boisée en limite Sud du secteur
-  Frange boisée le long du Chemin de la Montée du Château d'Eau
-  Sens privilégié des faitages

*Schéma d'illustration de l'OAP secteur
« Château d'Eau »*

3 – Secteur « Chemin de Cabanis »

3.1 – Localisation et caractéristiques du secteur

Le secteur AUb « Chemin de Cabanis » s'inscrit en greffe sur le quartier de Cabanis .

Il est desservi par une voie unique, le Chemin de Cabanis, et inclut une parcelle déjà bâtie desservie par une voie privée.

La surface totale de ce secteur est de 1,5 ha, occupé, outre les bâtiments existants, par une végétation de pelouses et garrigues associées à des Pins d'Alep.



Emprise et vue du secteur AUb « Chemin de Cabanis »

3.2 – Parti d'aménagement

L'aménagement du secteur « Chemin de Cabanis » répond à double enjeu :

- assurer une desserte viaire structurée sur un axe unique dont le gabarit n'est aujourd'hui pas suffisant ;

- assurer la bonne intégration paysagère de constructions implantées sur un secteur relativement penté et perceptible depuis les quartiers périphériques.

Le parti d'aménagement retenu est ainsi fondé sur trois principes forts :

- la prise en compte de l'élargissement nécessaire du Chemin de Cabanis ;
- le respect de la topographie naturelle du terrain et la limitation des remblais / déblais aux plateformes bâties ;
- la préservation de la frange boisée le long du Chemin de Cabanis.

Accès et desserte, cheminements doux

L'accès au secteur se fera par le Chemin de Cabanis qui sera élargi au droit du secteur de projet, dans le prolongement de l'emplacement réservé n° 9 porté plus en aval au PLU.

La desserte interne du secteur se fera par une voie en boucle venant se connecter à ses deux extrémités au Chemin de Cabanis ; elle intégrera la desserte de l'habitation existante.

Le gabarit des chaussées sera volontairement réduit à 5,50 m pour les voies à double sens de circulation, 3,00 m pour les voies en sens unique, pour limiter les vitesses.

En complément des cheminements piétons prévus le long de la voie de desserte interne au secteur, une connexion modes doux sera recherchée avec la voie verte au niveau de l'Impasse des Accacias ; la création d'un cheminement en site propre longeant les parcelles cultivées situées en contrebas du secteur de projet et rejoignant la voie verte serait en cela particulièrement intéressante.

Implantations des constructions et traitement des limites

Les bâtiments principaux seront préférentiellement implantés perpendiculairement au sens de la pente principale.

Les dénivelés et les murs de soutènements éventuels feront l'objet d'un traitement végétal visant à en réduire l'impact visuel : implantation des clôtures en retrait du mur de soutènement et traitement végétal de l'espace de recul ainsi créé.

Aménagements paysagers

Le schéma d'aménagement prévoit :

- le maintien d'une frange boisée le long du Chemin de Cabanis élargi ;
- un traitement qualitatif de l'interface avec la zone boisée sous forme de haies ou de clôtures grillagées doublées de haies végétales.

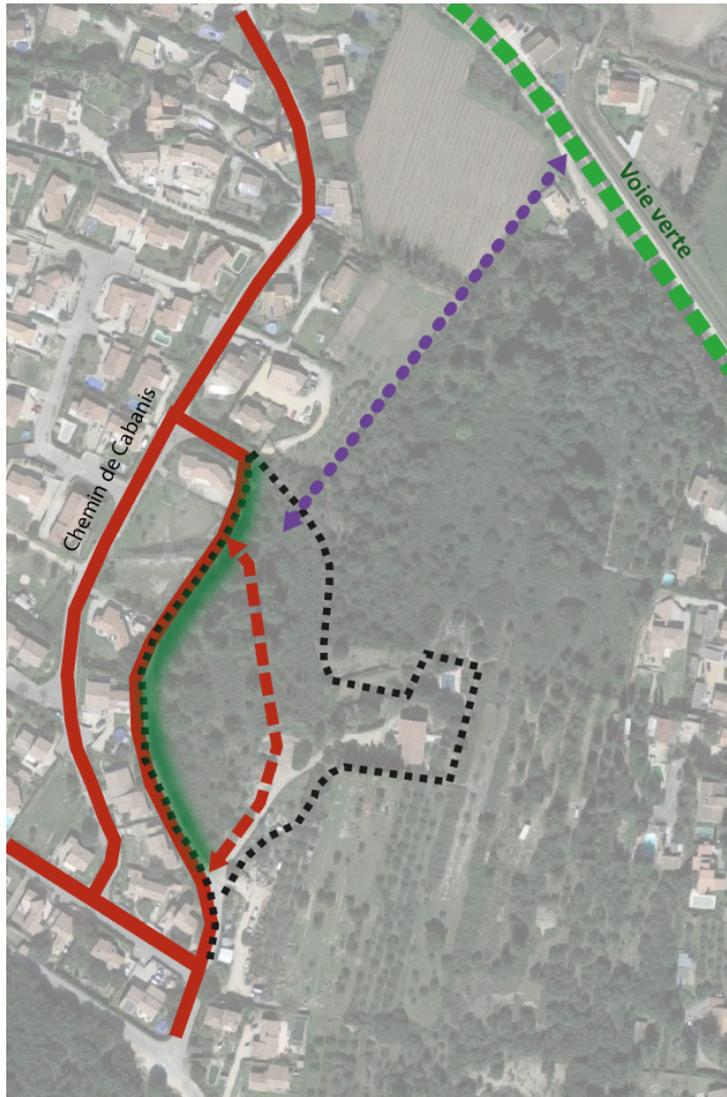
Typologie bâtie

La hauteur des bâtiments prévus sur le secteur « Chemin de Cabanis » ne dépassera pas 7,00 m à l'égout de la couverture ou au point haut du nu de la façade dans le cas de toitures terrasses, 9,00 m au faitage et deux niveaux (R+1).

Il s'agit en effet de préserver l'unité urbaine de ce secteur du village de COMPS et d'éviter l'émergence de silhouettes de plus grande hauteur qui auraient un impact paysager fort.

3.3 – Programme d'aménagement

Le secteur « Chemin de Cabanis » est destiné à accueillir une opération d'aménagement d'ensemble unique (à l'exception le cas échéant de la parcelle déjà bâtie) à vocation d'habitat, composée d'habitat individuel pur ou jumelé voire en bande, comportant 10% au moins de logements locatifs aidés.



-  Axes de desserte
-  Principe de desserte interne principale
-  Connexion douce vers la voie verte
-  Frange boisée le long du Chemin de Cabanis

Schéma d'illustration de l'OAP « Chemin de Cabanis »