

REPUBLIQUE FRANCAISE

DEPARTEMENT DU GARD

Commune de COMPS
EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 28 juin 2018

N°D32 /2018

Nombre de membres

Du conseil Municipal	Présents	Votants
19	13	14

Date de la convocation

20/06/2018

Objet de la délibération

Arrêt du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune

L'an deux mille dix-huit, le 28 du mois de juin à 18 heures 30, le Conseil Municipal de la commune de COMPS, dûment convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi à la mairie, sous la présidence de Monsieur Jean-Jacques ROCHETTE, Maire.

PRESENTS : MMES ET MRS ROCHETTE, MILLAUD, ZIMMER, CARIOU, LHERMET, ZAMMIT, RAVIX, BERNARD, ORS, FUZILLET, TRANI, LAGET, LAUZE

ABSENTS EXCUSES : MMES ET MRS GOURJON, RODRIGUEZ, GARCIA, DEVILLAS, MOUTON

PROCURATIONS : MME OSMONT à M. LAUZE

Les conseillers présents, représentant la majorité des membres en exercice, ont procédé, conformément à l'article L 2121-15 du CGCT, à la désignation de Mme Véronique ZIMMER en qualité de secrétaire de séance.

Objet : arrêt du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune

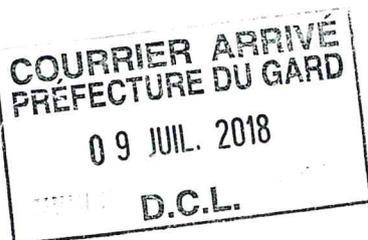
M. le Maire rappelle au conseil municipal les conditions dans lesquelles le projet de PLU a été mené, à quelle étape de la procédure il se situe, et présente ledit projet. Il explique qu'en application de l'article L.103-6 du code de l'urbanisme doit être tiré le bilan de la concertation dont a fait l'objet l'élaboration du projet de PLU et, qu'en application de l'article L.153-14 dudit code, ledit document doit être « arrêté » par délibération du conseil municipal et communiqué pour avis aux personnes mentionnées aux articles L.153-11, L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme.

- Rappel des étapes de la procédure

Par délibération en date du 14 septembre 2007, le conseil municipal de Comps a prescrit la mise en révision de son Plan d'Occupation des Sols valant élaboration du Plan Local d'Urbanisme. Un premier projet de PLU a été arrêté par délibération du 9 juillet 2013 mais n'a pas été approuvé.

Le conseil municipal a par délibération en date du 18 décembre 2014, complétée par une seconde délibération en date du 8 août 2016, relancé la révision du POS valant élaboration du PLU. Les objectifs fixés à cette procédure sont les suivants :

- Relancer la dynamique démographique de la commune de façon à préserver le dynamisme du village et à assurer le renouvellement des générations ; prendre en compte dans les perspectives de développement de la commune les facteurs limitants que sont les contraintes naturelles, la sensibilité environnementale et paysagère du territoire communal et la capacité des équipements publics.
- Intégrer la prise en compte des risques dans les grands principes de développement urbain de la commune.
- Contenir l'étalement urbain, préserver l'équilibre entre le centre ancien et les quartiers récents et favoriser la mise en valeur des espaces publics soumis à aléa.
- Conforter le centre ancien et pour cela, y maintenir les fonctions administratives et commerciales, mobiliser les opportunités foncières pour le développement d'une offre de logements, de commerces et de services, améliorer le cadre de vie (stationnement, espaces publics) et mettre en valeur le patrimoine.
- Privilégier sur les secteurs d'extension, la réalisation d'opérations d'ensemble répondant aux exigences de qualité urbaine, paysagère et architecturale.
- Développer une offre de logements plus diversifiée permettant notamment de répondre à la demande des jeunes ménages mais également, le cas échéant, des personnes les plus âgées.
- Améliorer le fonctionnement urbain au travers d'un réseau viaire mieux hiérarchisé, d'une offre de stationnement plus importante en centre village et du développement des modes doux de déplacement.



- Assurer le maintien de l'activité agricole tant en plaine que sur le plateau des Costières.
- Protéger les secteurs paysagers sensibles et mettre en valeur le grand paysage, support d'attractivité touristique ; limiter l'extension de l'urbanisation sur les coteaux et le plateau.
- Protéger les secteurs à forte sensibilité environnementale (Gardon, plateau des Costières, étang de la Palud).

Conformément à l'article L.153-12 du Code de l'Urbanisme, le débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables a eu lieu en conseil municipal du 5 octobre 2016.

Par suite, le dossier de PLU a été mis en forme conformément à l'article L.151-2 du Code de l'Urbanisme. Il comprend :

1° un rapport de présentation mis en forme conformément à l'article R.123-2-1 du Code de l'urbanisme (dans sa rédaction en vigueur au 31/12/2015), le PLU de Comps étant soumis à évaluation environnementale).

2° un projet d'aménagement et de développement durables ou PADD

3° des orientations d'aménagement et de programmation portant sur les zones à urbaniser délimitées.

4° un règlement composé de deux plans de zonage (commune et zone agglomérée) et du règlement écrit

5° des annexes : annexes servitudes d'utilité publique ; annexes sanitaires ; annexe sonore ; annexe relative aux obligations légales de débroussaillage.

Il convient de noter que conformément aux articles L.174-1 et L.174-3 du Code de l'Urbanisme, l'élaboration du PLU n'ayant pas abouti à la date du 26 mars 2017, ce sont les dispositions du Règlement National d'Urbanisme mentionnées aux articles L.111-1 et L.422-6 du Code de l'Urbanisme qui s'appliquent désormais sur le territoire communal et ce jusqu'à ce que le futur PLU soit pleinement exécutoire.

- Rappel des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), fondé sur les enjeux communaux mis en évidence par le diagnostic communal et l'état initial de l'environnement et dont les orientations ont été débattues en conseil municipal le 8 août 2016 s'articule autour de 5 axes majeurs déclinés en orientations générales :

- I. Relancer la dynamique communale avec un objectif de 2 000 habitants à échéance du PLU, compatible avec la capacité des équipements structurants de la commune.
- II. Contenir l'étalement urbain et préserver l'équilibre entre centre ancien et quartiers récents :
 - Intégrer la prise en compte des risques dans les grands principes de développement urbain de la commune (risque inondation, risque feu de forêt)
 - Privilégier le renouvellement urbain et la mobilisation du potentiel de production au sein de la zone bâtie
 - Privilégier l'aménagement d'ensemble sur les secteurs d'extension les plus importants pour une meilleure intégration au contexte urbain et paysager, maîtrise du ruissellement et mixité urbains et sociale
 - Conforter la fonction de centralité du village au travers du développement d'une offre de logement tant en réhabilitation qu'en construction neuve (dans les limites autorisées par le PPRI en centre urbain dense), du maintien des équipements publics et du renforcement de l'offre de commerces et de services de proximité, de la requalification des espaces publics existants et de la création d'espaces complémentaires, de l'amélioration des conditions de circulation et de stationnement.

- Développer les relations entre le centre village et les nouveaux quartiers.
 - Renforcer les équipements et services dont la couverture haut débit.
- III. Développer une offre de logement plus diversifiée et adaptée à la demande locale.
- IV. Améliorer les déplacements à l'échelle communale et favoriser les modes doux de déplacements
- Hiérarchiser et améliorer la lisibilité du réseau viaire
 - Mettre en valeur les entrées de village sur la RD 986L et la RD 102, et exclure tout développement linéaire de l'urbanisation le long de ces axes.
 - Améliorer et renforcer l'offre de stationnement en centre village
 - Créer un réseau de déplacements doux articulé sur la voie verte et assurant la desserte du centre village et des différents quartiers, des équipements publics majeurs et des espaces de détente et de loisirs.
 - Développer et mettre en valeur le potentiel touristique de la commune.
- V. Préserver les paysages naturels et la biodiversité locale au travers de :
- La préservation de la vocation agricole du plateau des Costières pour son importance économique, paysagère et écologique.
 - La protection des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques
 - La protection de la qualité paysagère de la commune : protection des versants du massif de l'Aiguille et affirmation de la limite haute de l'urbanisation ; maîtrise de la construction en zone agricole de plateau ; préservation et mise en valeur des points de vue remarquables vers la plaine et la confluence du Gardon ; développement des itinéraires de découverte du territoire.
 - La mise en valeur et l'appropriation sociale maîtrisée des espaces naturels.
 - Le développement d'un tourisme axé sur la découverte du patrimoine bâti, paysager et environnemental de la commune.

Le PADD définit les objectifs de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain avec la production d'un potentiel d'environ 70 logements par réinvestissement urbain dans les limites de l'enveloppe urbaine actuelle et la délimitation de 3 secteurs à urbaniser d'une superficie totale de 5.2 ha en continuité immédiate de la zone urbaine, hors secteur d'aléa PPRI et hors secteurs à forte valeur paysagère et environnementale, en complément de quelques extensions ponctuelles et très limitées de la zone urbaine UC. Au total, la consommation d'espace en extension de l'enveloppe bâtie actuelle reste donc très limitée, inférieure à 6.0 ha.

- Contenu réglementaire du PLU

Les orientations générales du PADD se déclinent au niveau des différentes pièces réglementaires du PLU avec la délimitation de zones et de secteurs dotés de règlements spécifiques.

Le Plan Local d'Urbanisme divise le territoire communal en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles.

- ❖ **Les zones urbaines U**, définies comme « les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ».

La zone UA est une zone urbaine à caractère central correspondant au centre ancien dense de Comps.

La Zone UC est une zone d'extension à caractère essentiellement pavillonnaire.
- ❖ **Les zones à urbaniser zones AU**, définies comme « les secteurs à caractère naturel de la commune, destinés à être ouverts à l'urbanisation ».

La zone AUO chemin du Mas de Boyer / chemin de la Vierge, est une zone à urbaniser à vocation principale d'habitat, qui ne pourra être ouverte à l'urbanisation que dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble unique, une fois réalisés les travaux assurant un exondement pour une pluie de période centennale, après modification ou révision du PLU.

Le secteur AUa du Château d'Eau et un secteur à urbaniser à vocation principale d'habitat, dont l'urbanisation devra être compatible avec

l'orientation d'aménagement et de programmation portée au PLU.

Le secteur AUB Chemin de Cabanis est un secteur à urbaniser à vocation principale d'habitat, dont l'urbanisation est conditionnée à la réalisation d'une opération d'aménagement unique, à l'exclusion le cas échéant de la parcelle déjà bâtie, et compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation portée au PLU.

- ❖ **La zone agricole A** correspondant aux « secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles ». La zone inclut un ensemble bâti pouvant faire l'objet d'un changement de destination (Mas du Maire).
- ❖ **La zone naturelle et forestière N** correspondant aux « secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels ». La zone N inclut 7 secteurs spécifiques tous classés en zone non urbaine d'aléa fort par le PPRI :
 - Un secteur Nr correspondant à l'emprise concédée à la Compagnie Nationale du Rhône ;
 - Un secteur Na correspondant au périmètre de protection rapprochée du puits de la Sablière ;
 - Un secteur Ne correspondant à l'emprise de la station d'épuration communale ;
 - Un secteur Nt et Nrt (inclus dans l'emprise concédée à la Compagnie Nationale du Rhône), à vocation d'équipements publics sportifs ou de loisirs de plein air ;
 - Un secteur Ns correspondant à l'emprise des équipements sportifs communaux ;
 - Un secteur Nd correspondant à l'emprise de la déchèterie intercommunale et à son extension ;
 - Un secteur Ne à vocation d'équipements publics ou d'intérêt collectif correspondant à l'emprise

Sont par ailleurs reportés au PLU :

- 13 emplacements réservés en vue de :
 - La création ou l'élargissement de voies ;
 - La création d'aires de stationnement et d'espaces publics en centre village ;
 - La création d'une aire de mise en sécurité en cas de crue du Gardon ou du Rhône, le long de la route de Jonquières Saint-Vincent.
- Les espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme.
- Les secteurs relevant de l'article R.123-11 b) du Code de l'Urbanisme (dans sa version en vigueur au 31/12/2015) :
 - L'enveloppe globale des zones d'aléa fort, modéré, résiduel, et les bandes de sécurité à l'arrière des digues, délimitées par le PPRI approuvé par arrêté préfectoral n° 2012-195-0011 en date du 13 juillet 2012.
 - Les zones d'aléa ruissellement issues de l'étude EXZECO.
 - Les périmètres de protection du puits de la Sablière tels que délimités par l'arrêté préfectoral de déclaration d'utilité publique du 21 juillet 1977 ;
 - Les périmètres de protection du champ captant de Nîmes – Comps, tels que délimités par l'arrêté préfectoral de déclaration d'utilité publique du 11 mai 1998 ;
 - Les périmètres de protection éloignée du champ captant de Peyrouse, tel que délimité par le rapport hydrogéologique de M. Reille, hydrogéologue agréé, en date du 23 novembre 2010.
 - Le périmètre non aedificandi de 100 m délimité autour de la station d'épuration communale.
 - Les zones d'interface zone bâtie / forêt sur le secteur de la Treille et le secteur de Saint-Roman.
 - Les parcelles correspondant aux biens délocalisés dans le cadre de la procédure Bachelot et désormais inconstructibles et inaliénables.

-
- Les secteurs dits de mixité sociale, en application de l'article L.515-15 du Code de l'Urbanisme où 10 % des programmes de logement devront être affectés à des logements locatifs aidés.
- Le périmètre d'application de l'article L.111-6 de pat et d'autre de la RD 986L (bande de retrait 75.00 m).
- Les éléments de paysage et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique en application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme
 - Haies de la plaine du Gardon et de l'étang de la Palud ;
 - Arbres remarquables en entrée du village ;
 - Canal d'irrigation de Remoulins à Fourques.
- Les immeubles bâtis et monuments à protéger et mettre en valeur en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme : croix de carrefours
- Les bâtiments situés en zone agricole et pouvant faire l'objet d'un changement de destination en application du 2° de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme : Mas du Maire

BILAN DE LA CONCERTATION

M. le Maire rappelle les modalités selon lesquelles la concertation publique a été mise en œuvre, conformément à la délibération du 18 décembre 2014, complétée par une seconde délibération en date du 8 août 2016, prescrivant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme :

- affichage de la délibération de prescription de la révision du POS valant élaboration du PLU pendant toute la durée des études ;
- mise à disposition de documents d'étude en mairie et sur le site internet de la commune, au fur et à mesure de l'avancement de l'élaboration du PLU
- tenue de 2 réunions publiques le 12 octobre 2016 (présentation du PADD) et le 8 mars 2018 (présentation du projet de zonage et de règlement du PLU).
- Mise à disposition d'un registre d'observation en mairie tout au long de la procédure
- RV en mairie.

Conformément à l'article L.300-2 du code de l'urbanisme, il convient de tirer le bilan de la concertation avant arrêt du projet de Plan Local d'Urbanisme.

Cette concertation a révélé les points suivants :

- Les contraintes spatiales apportées par le PPRI dans la localisation et la délimitation des zones d'extension
- Les relations entre le centre ancien et les quartiers d'habitat pavillonnaire et les efforts à déployer pour conserver un centre ancien vivant (commerces, activités...)
- La desserte du secteur d'extension de la vierge par la voie longeant la voie verte et par l'emplacement réservé porté au PLU.
- Des demandes spécifiques à certaines parcelles ; ces demandes ont fait l'objet d'un examen au cas par cas au regard des besoins d'extension urbaine de la commune compte tenu des projections démographiques retenues et des contraintes imposées à la commune par la prise en compte du PPRI et les exigences de moindre consommation d'espace.

Le conseil municipal,

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L.151-4 et suivants, R.151-1 et suivants,

Vu la délibération du conseil municipal en date du 18 décembre 2014, complétée par une seconde délibération en date du 8 août 2016, prescrivant l'élaboration du PLU et fixant les modalités de la concertation,

Entendu le débat au sein du conseil municipal du 5 octobre 2016 sur les orientations du projet d'aménagement et de développement durables

Vu le bilan de la concertation présenté par M. le Maire

Vu le projet de PLU et notamment le rapport de présentation, le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation, le règlement et ses documents graphiques associés et les annexes ;

Considérant que la concertation a été menée tout au long de l'élaboration du projet de PLU conformément aux modalités définies par la délibération en date du 18 décembre 2014,

Considérant que le projet de PLU tel qu'il est présenté au conseil municipal est prêt à être arrêté et transmis, conformément à l'article L.153-16 du Code de l'Urbanisme, aux personnes publiques associées à son élaboration mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9, à la Commission Départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L.112-1-1 du Code Rural et de la Pêche, à la Mission Régionale d'Autorité Environnementale et à leur demande aux communes limitrophes et aux établissements publics de coopération intercommunale directement intéressés.

Après avoir délibéré à l'unanimité, le conseil municipal :

APPROUVE : l'exposé de M. le Maire

TIRE : le bilan de la concertation effectué ci-avant

ARRETE : le projet de Plan Local d'Urbanisme présenté

PRECISE : que le projet de PLU sera communiqué pour avis :

- A Monsieur le Préfet du Département du Gard ;
- Aux personnes publiques associées à son élaboration mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 : Conseil Régional Occitanie, Conseil Départemental du Gard, Communauté de Communes du Pont du Gard, Pôle d'Equilibre Territorial et Rural de l'Uzège et Pont du Gard, Chambre d'Agriculture du Gard, Chambre des Métiers du Gard, Chambre de Commerce et d'Industrie du Gard.
- A la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe)
- A la Commission Départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers
- Aux communes limitrophes et aux établissements publics de coopération intercommunale directement intéressés en ayant fait la demande.

INDIQUE : que la délibération sera transmise à la Préfecture et fera l'objet d'un affichage pendant un mois en mairie.

acte rendu exécutoire après dépôt
en préfecture,

le

et publication,

du

ou notification,

du

fait et délibéré les jour, mois et an susdits.

Pour extrait conforme.

Le Maire

J.Jacques ROCHETTE



Cette délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal administratif dans un délai de 2 mois à partir de la publication

