

**Modification n°1 du PLU de  
Comps pour ouverture à  
l'urbanisation d'une zone IAU  
et autres adaptations**

**DOSSIER D'ENQUÊTE PUBLIQUE**

## Table des matières

<b>1 TITRE I – RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR.....</b>	<b>3</b>
<b>1.1 CHAPITRE 1 – GÉNÉRALITÉS SUR L’ENQUÊTE PUBLIQUE.....</b>	<b>3</b>
1.1.1 OBJET DE L'ENQUÊTE.....	3
1.1.2 GÉNÉRALITÉS ET HISTORIQUE SUR LA VILLE DE COMPS.....	4
1.1.3 LA MODIFICATION N°1 : UTILITÉ. ET CONSÉQUENCES .....	5
1.1.4 LE PLU DE COMPS ET LE PROJET.....	6
<b>1.2 CHAPITRE 2 – DÉROULEMENT DE L’ENQUÊTE PUBLIQUE.....</b>	<b>7</b>
1.2.1 DÉSIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR.....	7
1.2.2 MODALITÉS DE LA PROCÉDURE.....	7
1.2.3 LE PROJET ET SES INCIDENCES.....	8
1.2.4 COMPOSITION DU DOSSIER.....	12
1.2.5 CADRE JURIDIQUE ET RÉGLEMENTAIRE.....	12
1.2.6 VISITE DES LIEUX ET INFORMATION DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR.....	12
1.2.7 INFORMATION DU PUBLIC.....	13
1.2.8 LES PERMANENCES.....	13
1.2.9 CLÔTURE DE L'ENQUÊTE.....	13
<b>1.3 CHAPITRE 3 – OBSERVATIONS DU PUBLIC ET DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR</b>	<b>13</b>
1.3.1 LISTE DES PERSONNES AYANT ÉMIS DES OBSERVATIONS ET ANALYSE.....	13
1.3.2 PROCÈS-VERBAL SYNTHÉTIQUE DES OBSERVATIONS RÉPARTITION PAR THÈMES ET ANALYSE.....	16
1.3.3 MÉMOIRE EN RÉPONSE DU MAIRE DE COMPS.....	17
1.3.4 ANALYSE DES OBSERVATIONS.....	17
<b>2 TITRE II – CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR .....</b>	<b>21</b>
<b>2.1 CHAPITRE 1 – LE PROJET PRÉSENTÉ AU PUBLIC.....</b>	<b>21</b>
<b>2.2 CHAPITRE 2 – LA PROCÉDURE DE L’ENQUÊTE PUBLIQUE.....</b>	<b>24</b>
<b>2.3 CHAPITRE 3 – CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR :.....</b>	<b>25</b>
2.3.1 LA PROCÉDURE.....	25
2.3.2 LE PROJET ET SA PRÉSENTATION AU PUBLIC.....	25
2.3.3 LE BILAN DES OBSERVATIONS.....	25
<b>2.4 CHAPITRE 4 – CONCLUSIONS ET AVIS.....</b>	<b>26</b>
2.4.1 LES MOTIVATIONS.....	26
2.4.2 L'AVIS.....	27

# 1 TITRE I – RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

## 1.1 CHAPITRE 1 – GÉNÉRALITÉS SUR L'ENQUÊTE PUBLIQUE

### 1.1.1 OBJET DE L'ENQUÊTE

Par arrêté n°10/2021 en date du 11 janvier 2021, M. le Maire de COMPS a prescrit la réalisation d'une enquête publique pour modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme, en application des articles L. 153-36 et suivants du Code de l'Urbanisme, avec pour objets :

- d'ouvrir à l'urbanisation la zone IAU Chemin de la Vierge (reclassement de la zone IAU en un secteur IIAU indicé, doté de dispositions réglementaires spécifiques intégrées au règlement de la zone IIAU, et d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation adaptée au projet envisagé ;
- de supprimer l'emplacement réservé n°7 porté au PLU approuvé en vue de la création d'un nouvel accès à la desserte de la zone

Le lancement de la procédure de modification a fait l'objet de l'arrêté n°10/2020 en date du 3 février 2020 et d'un arrêté modificatif n°73/2020 du 3 septembre 2020 portant notamment sur les points suivants :

- suppression de l'obligation de logements locatifs sociaux en zone IIAU du PLU en contrepartie de l'obligation de 15% de logements locatifs sociaux sur le secteur Chemin de la Vierge ;
- diminution du pourcentage d'espaces verts collectifs sur l'ensemble des secteurs IIAU ;
- en zone UC, assouplissement des règles relatives aux panneaux solaires et photovoltaïques (article UC10) et suppression de l'obligation de calage de la surface de plancher à TN + 80 cm pour les annexes en zone de ruissellement (article UC2)
- en zones UC et IIAU, assouplissement des règles relatives aux décaissements de terrains (article UC10 et IIAU10)

La présente enquête vise à informer le public et à recueillir son avis sur cette modification

## 1.1.2 GÉNÉRALITÉS ET HISTORIQUE SUR LA VILLE DE COMPS



Comps se situe à l'embouchure du Gardon et du Rhône. C'est le dernier village qu'arrose cette rivière. Le Gardon est constitué à l'origine d'une multitude de torrents descendant des Cévennes gardoises et lozériennes et qui, une fois en plaine, forment une rivière particulièrement capricieuse. Au sud, se dresse une série de collines assez escarpées. Sur la commune, le point culminant est atteint à " l'Aiguille " ( non loin de l'abbaye troglodytique de Saint Romain à Beaucaire ) qui, du haut ses 153 mètres, domine la vallée du Rhône

### Géographie et démographie

L'altitude de Comps varie de 6m à 153m. Sa superficie est de 8.6 km<sup>2</sup>.

L'évolution du nombre d'habitants est connue à travers les recensements de la population effectués dans la commune depuis 1793.

En 2018, la commune comptait 1 777 habitants, en augmentation de 4,22 % par rapport à 2013 ([Gard](#) +1,67 % , [France](#) +2,36 %).

#### Évolution de la population

<b>1793</b>	<b>1800</b>	<b>1806</b>	<b>1821</b>	<b>1831</b>	<b>1836</b>	<b>1841</b>	<b>1846</b>	<b>1851</b>
600	618	644	874	926	929	921	875	900

#### Évolution de la population suite

<b>1856</b>	<b>1861</b>	<b>1866</b>	<b>1872</b>	<b>1876</b>	<b>1881</b>	<b>1886</b>	<b>1891</b>	<b>1896</b>
865	793	788	750	685	739	693	650	636

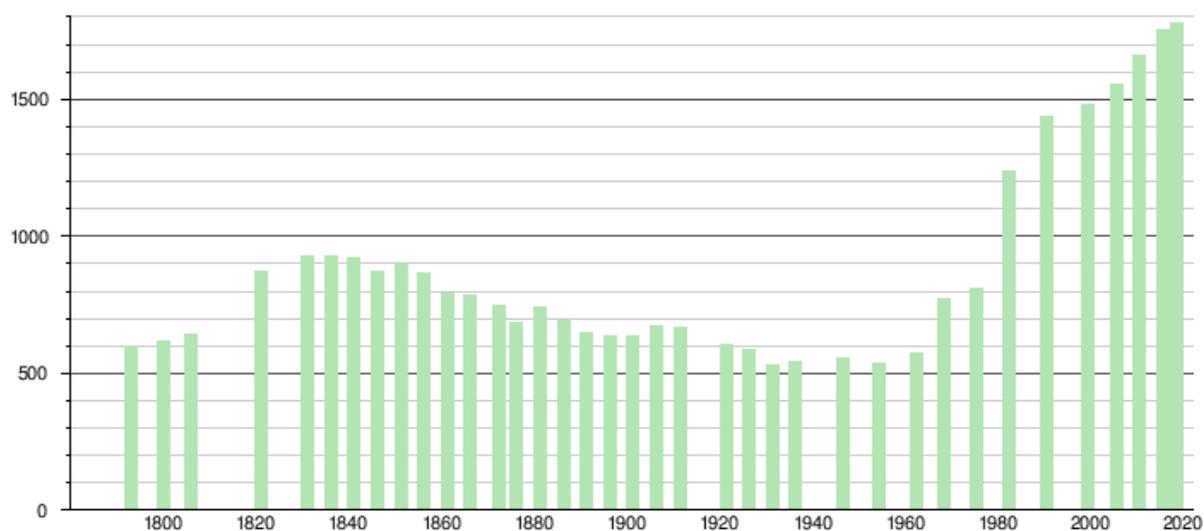
#### Évolution de la population , suite

<b>1901</b>	<b>1906</b>	<b>1911</b>	<b>1921</b>	<b>1926</b>	<b>1931</b>	<b>1936</b>	<b>1946</b>	<b>1954</b>
638	675	666	606	584	530	542	556	535

#### Évolution de la population , suite

<b>1962</b>	<b>1968</b>	<b>1975</b>	<b>1982</b>	<b>1990</b>	<b>1999</b>	<b>2005</b>	<b>2010</b>	<b>2015</b>
572	772	813	1 239	1 435	1 483	1 555	1 661	1 756

## Histogramme de l'évolution démographique



Sources : base Cassini de l'EHESS et base Insee.

### Administrativement,

La commune de Comps est située en Région Occitanie, à l'est du département du Gard dans le canton d'Aramon, chef-lieu distant d'environ 12 kilomètres au nord. La commune est positionnée à la confluence du Gardon et du Rhône, entre Montfrin au nord, Jonquières-Saint-Vincent au sud-ouest et à l'ouest, Beaucaire au sud, et Vallabrègues à l'est, sur l'autre versant du Rhône.

Elle fait notamment partie des deux structures intercommunales suivantes :

- La Communauté de Communes du Pont-du-Gard, qui compte 17 communes pour une population d'environ 26 500 habitants,
- Le Pôle d'Equilibre Territorial et Rural de l'Uzège et Pont du Gard, né d'une fusion du Syndicat Mixte du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) Uzège-Pont du Gard, qui regroupe 47 communes sur 3 communautés de communes, et de l'Association du Pays Uzège – Pont du Gard.

La facilité d'accès depuis Comps aux principales infrastructures routières et ferroviaires de la Vallée du Rhône et du sud du département, et sa situation géographique à la charnière de deux départements et de deux régions participent vraisemblablement à son attractivité résidentielle, malgré de fortes contraintes hydrauliques dues à la confluence Rhône -Gardon.

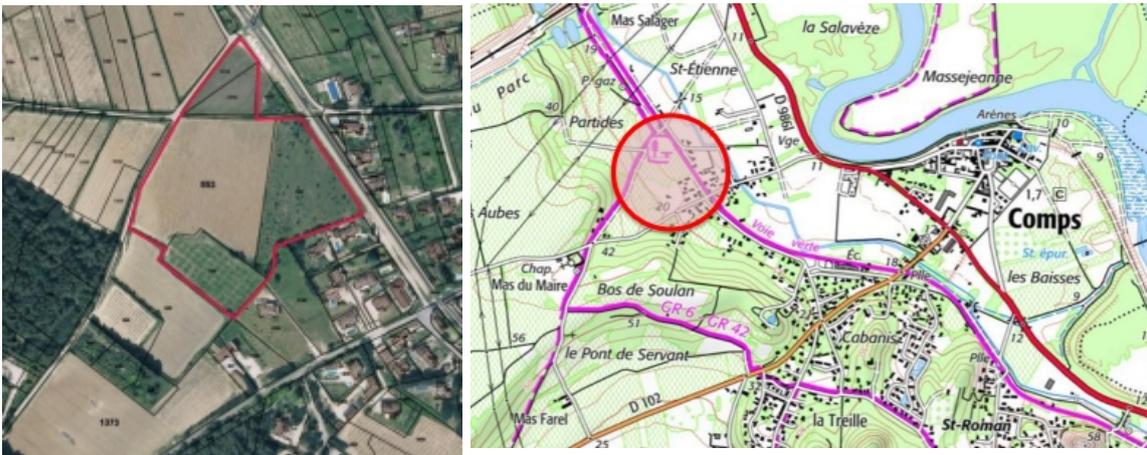
## 1.1.3 LA MODIFICATION N°1 : UTILITÉ. ET CONSÉQUENCES .

La commune de Comps engage une modification n°1 de son PLU en particulier en vue :

- d'ouvrir à l'urbanisation la zone fermée à urbaniser IAU (Chemin de la Vierge) en secteur ouvert IIAUc couverte par une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) ;
- de supprimer l'emplacement réservé n°7 porté au PLU approuvé en vue de la création d'un nouvel accès à la nouvelle zone IIAUc ;

- de réduire le pourcentage d'espaces verts collectifs sur l'ensemble des secteurs IIAU jugé hors de proportion à l'échelle des quartiers considérés par la commune ;
- d'assouplir les règles relatives à l'implantation de panneaux solaires et photovoltaïques en zone urbaine UC (article UC10) ;
- de supprimer l'obligation de calage de la surface de plancher par rapport au terrain naturel pour les annexes en zone de ruissellement en zone UC (article UC2), ces annexes n'étant pas destinées à accueillir des logements ou des activités.
- d'assouplir les règles relatives aux décaissements de terrains en zone UC et IIAU (article UC10 et IIAU10), de façon à faciliter la construction en pente ;

### Situation du projet principal



## 1.1.4 LE PLU DE COMPS ET LE PROJET

**Plan Local d'Urbanisme (PLU) :** approuvé par délibération du conseil 26 février 2019

Au PLU approuvé, la zone IAU Chemin du Mas de Boyer / Chemin de la Vierge, est une zone à urbaniser à vocation principale d'habitat, qui ne peut 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.

Par ailleurs le PLU actuel mentionne pour les zones à urbaniser que le programme global de logements de l'opération d'ensemble devra comporter 10% au moins de logements locatifs aidés. Il prévoit également de façon générale

- que la topographie du terrain soit absolument respectée et que les niveaux de la construction se répartissent et se décalent suivant la pente
- Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés en toiture à condition d'être intégrés à la couverture des toits en pentes,
- Toute opération d'aménagement d'ensemble doit comporter à minima 20% d'espaces verts plantés collectifs

Le conseil municipal a souhaité avec la modification proposée, retoucher ces dispositions et d'autres de moindre importance

# 1.2 CHAPITRE 2 – DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

## 1.2.1 DÉSIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Le Président du Tribunal Administratif de Nîmes par décision n° E20000087/30 du 18 décembre 2020 a désigné Mr Etienne TARDIOU commissaire enquêteur

## 1.2.2 MODALITÉS DE LA PROCÉDURE

La commune de Comps a choisi d'avoir recours à la procédure de modification du PLU pour procéder aux compléments et modifications souhaitées par le conseil municipal. La procédure de modification, de portée plus restreinte que la procédure de révision, permet d'apporter des changements partiels au Plan Local d'Urbanisme approuvé.

Le champ d'application de la procédure de modification dite de droit commun est défini par l'application combinée des articles L. 153-31 et L. 153-36 du Code de l'Urbanisme

« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions. »

« Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durable

2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière

3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance

4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier

5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté »

La modification du PLU n'a pas pour effet de changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Les adaptations apportées au PLU de COMPS entrent dans le champ de la procédure de modification dite de droit commun.

La procédure de modification dite « de droit commun » du PLU est régie par les articles L. 153-41 à L. 153-44 du Code de l'urbanisme ; les différentes étapes en sont les suivantes :

- Engagement de la procédure de modification n°1 du PLU de COMPS par arrêté n°10/2020 en date du 3 février 2020 et arrêté modificatif n°73/2020 du 3 septembre 2020.
- Délibération motivée du Conseil Municipal de COMPS en date du 4 juin 2020 justifiant l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation de la zone IAU Chemin de la Vierge au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées du PLU ainsi que de la faisabilité opérationnelle d'un projet dans cette zone.
- Saisine pour examen au cas par cas de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale Occitanie et décision de la MRAE Occitanie en date du 4 décembre 2020 dispensant la modification n°1 du PLU d'évaluation environnementale
- Notification du projet de modification du PLU aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du Code de l'Urbanisme, à savoir : Préfet, Conseil Régional Occitanie, Conseil Départemental du Gard, Chambres consulaires (Chambre de Commerce et d'Industrie, Chambre d'Agriculture, Chambre des Métiers et de l'Artisanat), Communauté de communes du Pont du Gard, EPTR Uzège Pont du Gard, Autorité organisatrice prévue à l'article L. 1231-1 du code des transports, INAO et CNPF.
- Organisation de l'enquête publique par M. le Maire de COMPS, conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du Code de l'environnement. Le dossier soumis à enquête publique sera composé du projet de modification du PLU, des avis des personnes publiques associées recueillis dans le cadre de la procédure et de la décision de la MRAE Occitanie en date du 4 décembre 2020 dispensant la modification n°1 du PLU d'évaluation environnementale.
- A l'issue de l'enquête publique, approbation par délibération du Conseil Municipal de COMPS de la modification n°1 du PLU, éventuellement modifiée pour tenir compte des avis joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur.

## **1.2.3 LE PROJET ET SES INCIDENCES**

### **1. L'objet de la modification**

La modification n°1 du PLU n'a pas pour effet de modifier les orientations définies par le PADD. Outre des adaptations mineures du règlement, elle a en effet pour objet principal d'ouvrir à l'urbanisation la zone IAU Chemin de la Vierge identifiée par le PADD comme un des trois secteurs d'extension de la commune. Cette zone est d'ores et déjà dotée au PLU approuvé d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) que la modification du PLU a pour objet d'adapter (concernant notamment les accès et la desserte interne) et de préciser (concernant la répartition spatiale des différentes typologies bâties). L'OAP ainsi modifiée prend en compte les critères définis par le PADD :

- connexion au tissu urbain environnant (accès sur le Chemin de la Vierge via la voie existante longeant la voie verte)

- intégration au paysage (traitement paysager des limites bâties et constructions en R+1 respectant les typologies bâties environnantes)

- maîtrise du ruissellement urbain, avec la réalisation de dispositifs de compensation à l'imperméabilisation dimensionnés à l'échelle de l'opération (noues plantées le long des voies de desserte interne et en frange Est du secteur, bassin de rétention principal à la pointe Nord de l'opération, à l'interface de la voie verte) ;

- mixité urbaine et sociale avec l'intégration au programme de logements, d'une dizaine de logements locatifs sociaux (sur un total d'une soixantaine de logements) et de logements en accession abordable dédiés aux jeunes ménages primo-accédants

La modification du PLU n'a pas pour effet

- de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière
- de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ou de constituer une évolution de nature à induire de graves risques de nuisances
- d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser de plus de 9 ans
- des créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté

## **2. Le projet et les documents d'urbanisme supra**

Le SCoT Uzège - Pont du Gard a été approuvé le 19 décembre 2019. Seul document à valeur prescriptive du SCoT, le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) se structure autour de 2 grands axes :

- préserver les biens communs de l'Uzège - Pont du Gard : ressource en eau, ressource du sol, ressources du sous-sol, paysages et énergies renouvelables ;
- assurer un développement équilibré et solidaire en Uzège-Pont du Gard au travers d'une gestion économe de l'espace et de la lutte contre l'étalement urbain, de la maîtrise du développement de l'habitat, de la structuration des commerces et équipements, du développement d'une mobilité durable et de la formalisation d'une stratégie économique et touristique.

Le Document d'Objectifs et d'Orientations du SCoT limite les possibilités d'extension à l'enveloppe urbaine principale (article 224-2 du DOO) définie comme correspondant aux villes, villages et principaux hameaux et incluant les dents creuses (à savoir les parcelles ou groupes de parcelles non bâties insérées dans le tissu constitué et représentant un maximum de 2 500 m<sup>2</sup>) et les enclaves (à savoir une ou plusieurs parcelles contiguës constituant un ensemble au sein du tissu urbain de plus de 2 500 m<sup>2</sup>) et répondant aux critères suivants (article L. 222-1 du DOO) :

- niveau d'équipement
- présence de commerces
- densité du bâti historique
- morphologie urbaine ancienne
- niveau de desserte en transport (lorsque celle-ci existe)
- place des modes actifs dans l'organisation des déplacements

Le secteur Chemin de la Vierge s'inscrit en extension du village de COMPS et répond à priori aux critères de l'article L. 222-1 du DOO du SCoT.

Le Plan Climat Energie du Département du Gard a été approuvé le 20 décembre 2012 ; la modification du PLU prend en compte les grands principes du PCET, concernant notamment

- la limitation de l'imperméabilisation des sols : définition d'un pourcentage minimum d'espaces non imperméabilisés à l'échelle de chaque parcelle et d'un pourcentage minimum d'espaces verts communs à l'échelle de l'opération d'aménagement d'ensemble ; traitement des places de stationnement non privatives en matériaux non imperméabilisés.
- la promotion des énergies renouvelables : autorisation sans limite de surface des capteurs solaires ou photovoltaïques en toiture.
- le développement des modes alternatifs à la voiture individuelle : l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du secteur Chemin de la Vierge prévoit une liaison avec la voie verte qui longe le secteur à l'Est et le met en relation avec les équipements communaux (et notamment avec le groupe scolaire) et l'arrêt de transports collectifs sur la RD 986L.

### **3. Le projet et l'environnement**

L'examen porte essentiellement sur l'extension de l'urbanisation sur le site du chemin de la vierge, les autres modifications mineures n'ayant pas d'incidence

La zone IAU Chemin de la Vierge n'est concernée par aucune ZNIEFF ; elle est située à 500 m au point le plus proche de la ZNIEFF « Gardon aval ».

La zone IAU Chemin de la Vierge n'est incluse dans aucun Espace Naturel Sensible ; elle s'inscrit en limite de l'ENS « Le Gardon inférieur et embouchure » et à 200 m environ de l'ENS « Costières Nîmoises » au droit du Mas du Maire.

La zone IAU Chemin de la Vierge, comme la totalité du territoire communal, est incluse dans le périmètre du PNA Odonates ; elle est par ailleurs distante de 200 m environ du périmètre de PNA de l'Outarde canepetière.

La zone IAU Chemin de la Vierge n'est située dans aucun des deux Sites Natura 2000 délimités sur le territoire communal ; elle est distante de 200 m environ du point le plus proche de la ZPS « Costière nîmoise ».

La zone IAU Chemin de la Vierge est située hors espace tampon et hors espace minimal opérationnel de mobilité du Gardon, situés à environ 500 m à l'Est.

La zone IAU Chemin de la Vierge n'est incluse dans aucune zone recensée pour son intérêt écologique, à l'exception :

- du périmètre du PNA Odonates qui couvre la totalité du territoire communal de COMPS ;
- du corridor écologique délimité au titre de la trame verte par le Schéma Régional de Cohérence Écologique entre la vallée du Gardon et le plateau et qui s'étend sur l'ensemble des parcelles agricoles situées plus au Nord.

La ZPS Costière Nîmoises et le périmètre PNA Outarde, qui couvrent sensiblement le même périmètre, s'étendent à environ 200 m au point le plus proche de la zone IAU Chemin de la Vierge.

La délimitation et l'urbanisation future de la zone IAU Chemin de la Vierge ont été prises en compte dans l'évaluation environnementale menée à l'occasion de l'élaboration du PLU approuvé le 26 février 2019. En ce sens l'ouverture à l'urbanisation de la zone IAU Chemin de la Vierge par la présente modification et son reclassement en secteur IIAUc ne génèrent pas d'impact ou d'incidences négatives supplémentaires sur l'environnement par rapport aux incidences évaluées dans le PLU approuvé .

Par décision en date du 4 décembre 2020, jointe en annexe au présent rapport de présentation, la Mission Régionale d'Autorité Environnementale Occitanie a dispensé la

modification n°1 du PLU de COMPS d'évaluation environnementale.

#### 4. Le projet et les risques

le secteur Chemin de la Vierge n'est impacté ni par le risque inondation par débordement (PPRI), ni par le risque ruissellement (comme démontré par l'étude réalisée en décembre 2019 par le cabinet CEREG « Projet de réalisation d'un lotissement au quartier des Partides – Commune de Comps –Expertise zone inondable») ni par le risque incendie / feu de forêt.

Les seuls risques auxquels le secteur Chemin de la Vierge est soumis sont :

- le risque sismique
- le risque retrait-gonflement des argiles :

Le classement en zone de sismicité<sup>3</sup> et en zone d'aléa moyen retrait gonflement des argiles impose ainsi le respect de règles de construction mais ne fait pas obstacle à l'ouverture à l'urbanisation de la zone IAU Chemin de la Vierge.

#### 5. Le projet et les équipements communaux

La ressource en eau est compatible avec les besoins futurs de la commune intégrant l'ouverture à l'urbanisation de la future zone IAU chemin de la vierge ainsi que la capacité de la station d'épuration.

#### 6. Les OAP Orientation d'Aménagement et de Programmation

Les OAP actuelles expriment le programme tel qu'il avait été établi à l'approbation du PLU en vigueur : habitat, commerces, école, terrains de sport et parking. Elles doivent être complétées par les modifications qui affectent le secteur du chemin de la vierge.

Plus largement, les nouvelles OAP traduisent des principes :

Conformément à l'objectif de mixité sociale et urbaine mis en avant par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, ce programme sera composé :

- pour environ la moitié du programme, de logements individuels purs localisés en couronne Ouest et Sud du quartier ;
- pour un tiers environ du programme, de logements individuels jumelés ou groupés localisés sur la partie centrale et en frange Est du quartier, à l'interface de la voie verte ;
- d'une dizaine de logements collectifs en R+1 correspondant aux logements locatifs aidés ; localisés sur la pointe Nord-Est du quartier, ces logements s'ouvriront à l'arrière sur l'espace de rétention paysager principal du quartier



Schéma d'illustration des typologies bâties du secteur Chemin de la Vierge

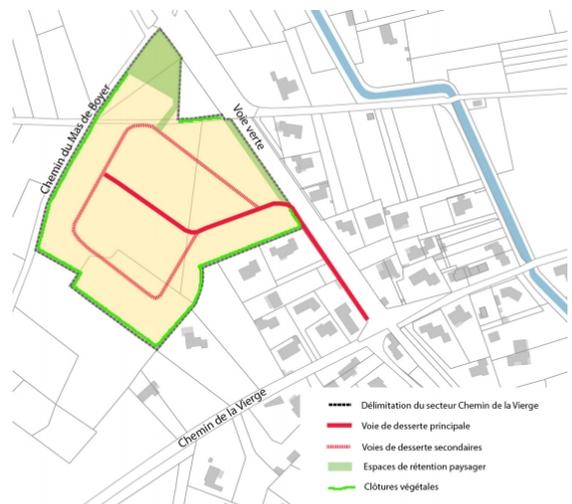


Schéma d'illustration des principes d'aménagement du secteur Chemin de la Vierge

## **1.2.4 COMPOSITION DU DOSSIER**

Le dossier déposé en Mairie de Comps pour être mis à la disposition du public a été vérifié dans la période préparatoire à l'ouverture de l'enquête publique. Il a été visé par le commissaire-enquêteur et est constitué des pièces suivantes :

Il comprend les pièces du dossier de modification du PLU auxquelles ont été annexés :

- Les délibérations du Conseil municipal du 3/02/2020 et l'arrêté modificatif du 3/09/2020 prescrivant la modification n°1 du PLU et celle du 4/06/2020 prise pour justifier l'ouverture à l'urbanisation réalisée dans le cadre de la modification n°1 du PLU
- L'arrêté n° 10/2021 du 11/01/2021 organisant l'ouverture de l'enquête publique
- Un rapport de présentation.
- Le PADD (pour mémoire) du PLU
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).
- Le règlement avant et après modification
- Les zonages avant et après modification.
- La liste des emplacements réservés
- La liste des personnes publiques associées,
- L'avis de la MRAE
- Le registre d'enquête publique
- Les avis reçus de l'INAO, la DTTM, et du service archéologie de la DRAC

Le contenu du dossier d'enquête a été vérifié par le commissaire enquêteur, lors de chacune des trois permanences afin de s'assurer de la présence de toutes les pièces constituant le dossier.

## **1.2.5 CADRE JURIDIQUE ET RÉGLEMENTAIRE**

L'enquête publique a eu lieu sur une durée de 31 jours, du 2 février 2021 au 3 mars 2021 Le dossier était consultable aux jours ouvrables et horaires habituels d'ouverture au public de la mairie Les permanences du commissaire-enquêteur ont eu lieu le 2 février de 14h30 à 17h30, le 18 février de 9h à 12h et le 3 mars de 14h30 à 17h30.dans une salle au rez de chaussée de la mairie à proximité du secrétariat.

## **1.2.6 VISITE DES LIEUX ET INFORMATION DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

Une réunion préparatoire à l'enquête, a été organisée le 7 janvier 2021 pour examiner la composition du dossier, prendre connaissance du projet et préparer l'arrêté et l'avis d'enquête ainsi que le calendrier des permanences. Étaient présents madame Zimmer première adjointe au maire et madame Lloret secrétaire de mairie.

Au cours de cette réunion il a été question des lieux d'affichage de l'avis d'enquête publique.Le commissaire enquêteur a récupéré la version papier du dossier d'enquête il a indiqué comment le dossier devait être constitué.

Le commissaire enquêteur s'est rendu sur le site du projet le 21 janvier 2021, accompagné du garde champêtre pour prendre connaissance de l'environnement de la zone ouverte à l'urbanisation et visiter les parcelles faisant l'objet de changements au niveau du règlement du PLU. Les documents numérisés lui ont été transmis par le réseau internet.

Il a été précisé également les conditions de la mise en place du site sur lequel les pièces du dossier peuvent être consultées ainsi que l'adresse mail dédiée pour recueillir les observations et propositions du public conformément à la réglementation, la commune n'ayant pas opté pour la mise en place d'un registre dématérialisé.

## **1.2.7 INFORMATION DU PUBLIC**

L'arrêté prescrivant l'ouverture de l'enquête publique et l'avis d'enquête publique ont été publiés respectivement dans Le Midi Libre et le Réveil du Midi, avant le début de l'enquête, respectivement le 17 janvier 2021 et le 13 janvier 2021 (n°2656 du 15/01 au 21/01/2021) et dans ces mêmes journaux au début de l'enquête respectivement le 5 février 2021 et le 1<sup>er</sup> février 2021 (n°2659 du 5/02/2021 au 11/02/2021)

L'avis d'enquête a été affiché sur les lieux prévus lors de la préparation de la procédure, en mairie ainsi qu'à proximité immédiate du lieu concerné (en 2 exemplaires) par la révision allégée du PLU. Cet affichage a été réalisé sur 7 lieux différents  
Une insertion a été également faite sur le site internet de la commune de Comps

## **1.2.8 LES PERMANENCES**

Les permanences se sont déroulées dans un bureau du rez de chaussée de la mairie à proximité immédiate de l'entrée et du secrétariat.

- Le 2 février 2021:
- Le 18 février 2021
- Le 3 mars 2021

## **1.2.9 CLÔTURE DE L'ENQUÊTE**

L'enquête a été close à l'issue de la dernière permanence le 3 mars 2021 à 17h30 Le registre a été arrêté par le commissaire enquêteur selon les règles habituelles. Après cette clôture il n'a pas été porté à la connaissance du commissaire enquêteur l'existence de lettres ou autres observations qui ne seraient pas arrivées dans les délais prescrits.

# **1.3 CHAPITRE 3 – OBSERVATIONS DU PUBLIC ET DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

## **1.3.1 LISTE DES PERSONNES AYANT ÉMIS DES OBSERVATIONS ET ANALYSE**

Il n'y a pas eu de visite lors de la première permanence, une personne est venue à la deuxième permanence et le commissaire enquêteur a reçu 6 personnes à la troisième et dernière permanence. Parmi ces 6 personnes 3 représentaient un

collectif de quartier dont certains membres (environ 5) sont restés à l'extérieur de la salle. Ce collectif a recueilli les signatures de 111 personnes qui sont annexées au mémoire remis. Certains contributeurs ont aussi transmis par le mèl dédié les documents remis en mains propres au commissaire enquêteur. Les documents remis en séance ont été annexés au registre : 4 lettres, 1 mémoire, 4 photos. Les observations sont les suivantes :

**madame Gaelle Autun**

- Disparité dans l'obligation de construire des logements sociaux (notamment en zone IIAUb)
- impartialité de l'étude réalisée par un promoteur G3S Provence
- Avis du CE lors de la révision du PLU non pris en compte (zone A au lieu de AU)
- augmentation des zones imperméabilisées et aggravation des ruissellements sur l'emprise du chemin de la Vierge
- La mobilité douce s'arrête à la voie verte, il n'y a pas de liaison avec le centre du village et les commerces
- équipements publics insuffisants particulièrement les crèches et les écoles
- accentuation de l'effet village dortoir et zone non adaptée aux personnes âgées
- étalement urbain : les zones AU sont en dehors de la zone urbanisée actuelle
- Impact sur les taxes locales

**monsieur Patrice Moulin**

Il a procédé à un calcul détaillé sur les capacités d'urbanisation et de construction de logements à partir des zones du PLU ouvertes à l'urbanisation

- contestation des besoins en logements 170 ou 140
- zone AU 5.14 ha + zones urbaines 2.45 ha soit un total de 7.59 ha
- Potentiel hors zone AU de 10.97 ha ce qui conduit à partir de certains ratios à 88 logements plus 12 logements en réhabilitation soit un total de 100
- Les zones AU actuelles devraient permettre la construction de 50 logements

Au terme de ce calcul il aboutit à un total de 150 au-delà des 140 souhaités

Il énonce la proximité de lignes électriques nocives pour la santé  
Il conteste la nécessité de densifier loin du centre du village

**monsieur et madame Boyé**

- disparition de zone AOC
- Chemin de la Vierge en zone inondable
- Zones AU ouvertes non urbanisées
- risque incendie, accident en 2019
- accès non adapté accentuation du risque inondation
- le Chemin de la Vierge n'est pas adapté à une circulation en augmentation
- la voie verte n'est pas connectée avec le centre du village
- artificialisation des sols augmentée avec 20 logements à l'hectare.

**Collectif de quartier**

- Contestation des résultats de l'étude CEREG. Le risque d'inondation par ruissellement est avéré.
- Le PLU n'est pas compatible avec les orientations du SDAGE
- inégalité de traitement de cette zone avec les autres zones à urbaniser
- absence d'information sur le dimensionnement des bassins de rétention
- Difficultés de circulation et de stationnement
- réseaux non adaptés
- non prise en compte du risque incendie, comment seront dimensionnés les ouvrages de défense contre l'incendie.

Toutes les personnes publiques consultées n'ont pas répondu. Les réponses ont été ajoutées au dossier au fur et à mesure de leur réception en mairie. Le commissaire enquêteur a noté celles de:

- La DDTM du Gard .

Les ajustements précités du document d'urbanisme ne portent pas atteinte à l'économie générale du PLU. Les projets poursuivis n'aboutissent pas à la réduction d'un espace boisé classé, d'une zone agricole ou d'une zone naturelle et forestière. Par ailleurs, la zone fermée n'ayant pas plus de neuf ans, la modification est la bonne procédure.

Les équipements en matière d'alimentation en eau potable et d'assainissement sont en capacité de répondre aux besoins générés par l'aménagement de ce secteur

L'expertise montre que les terrains concernés du chemin de la Vierge ne sont finalement pas soumis à l'aléa ruissellement pluvial, contrairement à ce qu'indiquait l'étude ExZEco. Ceci rend possible, au regard du risque inondation, le passage d'un classement en zone fermée à un classement en zone ouverte.

Au regard de la compatibilité avec le SCoT de l'Uzège et du Pont du Gard il convient de préciser en quoi l'ouverture à l'urbanisation du secteur du chemin de la Vierge peut entrer dans le régime d'exception relatif à la protection de terres agricoles à forte valeur ajoutée (vignes). La DDTM demande également de confirmer la pertinence de l'ouverture à l'urbanisation de la zone IAU du chemin de la Vierge, compte tenu de l'existence de zones ouvertes à l'urbanisation non urbanisées actuellement.

- L'INAO fait une remarque similaire à celle de la DDTM et note l'absence d'élément établissant un bilan des aménagements des deux zones IAU du PLU opposable et justifiant la nécessité d'ouvrir dès à présent le secteur du chemin de la Vierge à l'urbanisation qui entraînerait la perte définitive pour le territoire de terres agricoles en AOP et IGP, notamment en AOC « Côtes du Rhône ».
- Le service d'architecture préventive de la DRAC donne des informations sur les entités archéologiques connues sur le territoire de la commune et précise les obligations à respecter et notamment les obligations de consultation de ce service au regard des travaux résultant de l'urbanisation envisagée du secteur du chemin de la Vierge
- Le Conseil Départemental du Gard fait plusieurs observations

Il reprend les éléments évoqués par la DDTM relatifs à l'existence de zones déjà ouvertes à l'urbanisation qui rend ambiguë l'ouverture à l'urbanisation de la zone du chemin de la Vierge. Il précise quelques règles qu'il souhaite voir appliquer concernant les voiries à proximité et apporte un point de vue sur des aspects relatifs aux logements sociaux, les hauteurs de plancher et les règles de décaissement

Les autres personnes publiques consultées n'ont pas fait de réponse, leur avis est réputé favorable

Il convient de noter que la MRAE a précisé dans son avis du 4 décembre 2020 que le projet de révision allégée n'était pas soumis à évaluation environnementale.

Ces observations font l'objet d'une analyse dans le chapitre suivant.

## 1.3.2 PROCÈS-VERBAL SYNTHÉTIQUE DES OBSERVATIONS RÉPARTITION PAR THÈMES ET ANALYSE

L'enquête a permis de recueillir les observations du public à l'occasion de visites lors des deux dernières permanences du commissaire enquêteur et à partir de contributions réitérées par mail. Celles-ci sont détaillées dans le chapitre précédent.

Il convient de noter quatre observations des personnes publiques :

1. La DTTM note la conformité de la démarche de modification avec le code de l'urbanisme, la compatibilité avec la capacité des rééquipements, l'absence de risque d'inondation avéré.

Elle pose la question de la préservation de la zone au regard de la qualité des terres agricoles concernées (l'urbanisation étant un régime d'exception, et demande des explications en ce qui concerne le planning de l'ouverture à l'urbanisation de la zone du chemin de la Vierge compte tenu de l'existence de deux zones à urbaniser déjà existantes actuellement.

2. L'INAO reprend des observations similaires à celles de la DTTM et note que l'urbanisation envisagée conduirait à la suppression de 2,7 ha de terres agricoles dont 1,25 ha classés en AOC Cotes du Rhône, et l'absence d'un bilan d'aménagement des zones à urbaniser du PLU opposable. L'INAO émet un avis défavorable.
3. Le Conseil Départemental précise qu'il n'est pas opposé à la modification du PLU concernant les dispositions relatives à la desserte de la zone du chemin de la Vierge sous réserve de la prise en compte de façon explicite dans les OAP de préconisations relevant de la protection de la voie verte et de la végétalisation du secteur.

Il prend note du « transfert augmentation » du pourcentage de logements sociaux mais aussi l'insuffisance de logements sociaux au regard des objectifs du PDH, donne un avis réservé sur la diminution des surfaces en espaces verts.

Il souhaite des précisions sur la modification de la cote minimum de plancher pour les annexes et donne un avis favorable sur l'adaptation des règles de décaissement en zone UC et IIAU.

4. Le SDIS rappelle les règles générales concernant l'accès des secours, la défense extérieure contre l'incendie et les risques naturels et industriels. Il demande qu'une attention particulière soit portée sur l'application de mesures préventives aux risques d'inondation et feux d'espaces naturels.

Une lettre a été adressée par le commissaire enquêteur au maire de Comps avec un procès-verbal synthétique des observations qui sollicite des éléments de réponse.

### 1.3.3 MÉMOIRE EN RÉPONSE DU MAIRE DE COMPS

Par lettre du 16/03/2021 le maire de Comps présente un mémoire qui reprend tous les points présentés dans le Procès Verbal

### 1.3.4 ANALYSE DES OBSERVATIONS

Pour analyser les observations le commissaire enquêteur les a regroupées par thème selon la même présentation qu'il a établie pour le Procès Verbal

Celles ci sont examinées avec la réponse du maire au PV de synthèse ci dessous . L'expression a été résumée, le détail de la réponse du maître d'ouvrage figure en pièce jointe du rapport:

1. L'ouverture à l'urbanisation de la zone IIAU du chemin de la Vierge conduit à supprimer 2,7 ha de zone agricole en AOC. La DTTM, l'INAO, et le Conseil départemental demande que ce choix considéré comme dérogatoire dans la mesure où il apparaît comme relevant d'une exception par rapport au SCoT, soit justifié Ce point est aussi mentionné par les autres personnes.

*Le rapport de présentation de la modification du PLU ne masque pas le caractère « à haute valeur agricole » du secteur du Chemin de la Vierge*

*La justification du caractère « dérogatoire » de l'ouverture à l'urbanisation à l'urbanisation de la zone IAU « Chemin de la Vierge » au regard de l'article L. 124-5 du DOO du SCOT Uzège-Pont du Gard repose ainsi sur le fait que l'enveloppe urbaine de COMPS est entièrement entourée de terres à haute valeur agricole et qu'il n'existe pas d'alternative à la localisation des zones d'extension sur de telles terres, compte tenu des risques naturels existant sur les terres non concernées à savoir :*

- *le risque inondation : le PPRI interdit en effet toute extension urbaine sur la partie basse de la commune et sur l'étang de la Palud, qui sont les deux grands secteurs de la commune non classés en AOC ;*
- *le risque feu de forêt : la prévention du risque feu de forêt interdit toute extension sur les pentes du massif de l'Aiguille, également non classées AOC.*
- **Le commissaire enquêteur prend en compte cette observation et le fait que le choix s'appuie sur des critères de continuité urbaine et de proximité des réseaux**

2. De la même façon la cohérence de cette démarche avec l'existence de zone IIAUa et IIAUb déjà ouvertes à l'urbanisation doit être démontrée (Mr Ferrier, Mme Gaelle Autun, Mr et Mme Boyé. Mr Moulin).

La nécessité d'urbaniser cette zone et la construction des logements prévus fait l'objet d'une analyse détaillée de la part de Mr Moulin, au terme de laquelle il conclut que les zones ouvertes à l'urbanisation actuellement ainsi que celles disponibles en centre urbain (construction et réhabilitation) devraient permettre la construction de 150 logements soit plus que l'objectif du PLU (140) sans qu'il soit nécessaire d'ouvrir à l'urbanisation la zone du chemin de la Vierge.

*Le rapport de présentation du PLU approuvé le 26 février 2019 a estimé le potentiel de production dans les limites de l'enveloppe urbaine 2018 à environ 70 logements. A ce potentiel de 65 à 68 logements potentiels dans les limites de l'enveloppe urbaine 2018, il convient d'ajouter un potentiel de 15 logements sur les parcelles non bâties et incluses par le PLU en zone UC, soit un potentiel total en zone U du PLU de 80 à 83 logements en mai 2018.*

*Entre mai 2018 et juillet 2020, 10 nouvelles constructions ont été recensées dont 7 sur des parcelles non bâties et 3 par divisions foncières.*

*Les disponibilités foncières au sein de la zone urbaine s'élèvent donc aujourd'hui entre 70 à 73 logements.*

*Compte tenu des 70 à 73 logements potentiels en zone urbaine du PLU, il convient de produire en extension 87 à 90 logements ; c'est à ce besoin que répondent les 3 zones à urbaniser délimitées par le PLU.*

*Si l'étude EXZECO n'avait pas classé – de façon finalement infondée comme l'a démontré l'étude CEREG – en zone inondable la zone Chemin de la Vierge, celle-ci aurait été classée en secteur IIAU soumise à opération d'ensemble comme le secteur IIAUb Chemin de Cabanis.*

*Comme décliné ci-avant (point a)), les disponibilités foncières au sein de la zone urbaine (enveloppe urbaine + parcelles en frange intégrées à la zone UC par le PLU approuvé) s'élèvent aujourd'hui entre 70 à 73 logements et non à 100 logements comme affirmé par M. Moulin, à mettre en perspective avec les besoins en logements qui s'élèvent aujourd'hui à 160 logements (compte tenu des 10 logements construits depuis mai 2018).*

*Les disponibilités foncières au sein de la zone urbaine (enveloppe urbaine + parcelles en frange intégrées à la zone UC par le PLU approuvé) s'élèvent aujourd'hui entre 70 à 73 logements et non à 100 logements comme affirmé par M. Moulin, à mettre en perspective avec les besoins en logements qui s'élèvent aujourd'hui à 160 logements (compte tenu des 10 logements construits depuis mai 2018).*

**Le commissaire enquêteur retient que la modification du PLU n'a pas modifié l'estimation des besoins en logements figurant au PLU approuvé. Le PADD ne comporte pas de référence à un ordre d'ouverture à l'urbanisation.**

3. Le dimensionnement des voies desservant le quartier est considéré comme insuffisant (Mr et Mme Boyé, Collectif de quartier)

*La volonté de la municipalité est de ne pas élargir les voies, de façon à éviter les vitesses excessives favorisées par des voies de gabarit trop confortable et à favoriser une circulation apaisée ; c'est là une tendance générale comme en attestent les « chicanes » aménagées dans la traversée de nombreux villages qui, en rétrécissant la voie et en donnant un certain sentiment d'inconfort aux automobilistes, les incitent à réduire leur vitesse. L'accès du Chemin de la Vierge sur la RD 986 est dans une courbe mais offre une bonne visibilité des deux côtés.*

*Enfin, il est prévu (comme indiqué à l'OAP du secteur Chemin de la Vierge) une connexion de l'opération sur la voie verte qui offrira un accès sécurisé au groupe scolaire.*

**Le commissaire enquêteur note les arguments du maître d'ouvrage mais il considère que même si la visibilité au droit du carrefour de la RD 986 est qualifiée de bonne, les manœuvres de « tourne à gauche » sur une route à fort trafic sont délicates (bien que le site soit en agglomération). Il pense qu'à terme un plan de circulation devra être mis en place**

4. L'étude CEREG (bureau d'étude privé mandaté par un promoteur) est contestée et la zone est considérée comme inondable par tous les contributeurs. Sur ce point l'imperméabilisation des sols, l'absence de dimensionnement des ouvrages de rétention sont mis en avant (Mr et Mme Boyé, Mme Gaelle Autun, collectif de quartier). La modification est considérée comme incompatible avec les orientations du SDAGE.

*La DDTM dans son avis en date du 18 janvier 2021, joint au dossier d'enquête publique, valide le fait que « l'expertise réalisée au droit du site par le Cabinet CEREG en décembre 2019, par le biais d'une approche hydrogéomorphologique, a permis d'affiner la délimitation des zones soumises à du ruissellement. Elle rend obsolète les données EXZECO sur le périmètre de l'étude. L'expertise montre que les terrains concernés du Chemin de la Vierge ne sont finalement pas soumis à l'aléa ruissellement pluvial, contrairement à ce qu'indiquait l'étude EXZECO. Ceci rend possible, au regard du risque inondation, le passage d'un classement en zone fermée à un classement en zone ouverte ».*

*Les dispositifs de rétention seront dimensionnés à l'échelle de l'opération d'ensemble sur la base de 100 l/m<sup>2</sup> imperméabilisé avec un débit de fuite de 7l/s/ha imperméabilisé ou sur la base des exigences de la MISE à la date de dépôt de la demande d'urbanisme. Notons que du fait de son emprise l'opération d'aménagement sera soumise à déclaration au titre de la Loi sur l'Eau ; le dossier établi dans ce cadre viendra préciser le dimensionnement des ouvrages de rétention.*

*Afin de maîtriser l'imperméabilisation des sols, le règlement de la zone Chemin de la Vierge impose : que les zones de stationnement collectives soient réalisées en matériaux perméables, permettant l'infiltration des eaux (conformément à l'article 242-11 du Document d'Orientations et d'Objectifs du SCOT Uzège – Pont du Gard) que 10% au moins de la surface du secteur soient traités en espaces verts collectifs, ce qui représente une surface généreuse de l'ordre de 2 700 m<sup>2</sup> à l'échelle du secteur.*

*Le SCOT Uzège Pont du Gard approuvé le 19 décembre 2019 est désormais un document « intégrateur » ; il intègre l'ensemble des documents de planification supérieurs (SDAGE, SAGE, SRCE, SRADDET) et devient ainsi le document pivot, ce qui permet au PLU de ne se référer juridiquement qu'à lui. C'est la raison pour laquelle seule la compatibilité de la modification du PLU avec*

*le SCOT Uzège Pont du Gard est analysée dans le rapport de présentation (chapitre 6 .1).*

**Le commissaire enquêteur note que le dimensionnement des ouvrages de récupération des eaux est encadré et sera précisé dans la déclaration loi sur l'eau de l'opération. Il prend acte également de la prédominance du SCOT Uzège Pont du gard.**

5. Les services publics écoles et crèches seront insuffisants (Mme Gaelle Autun, collectif de quartier).

*Les dernières années ont été marquées par une stabilisation des effectifs après une forte diminution entre 2017 et 2018 (17 enfants scolarisés en moins). Le faible nombre de constructions neuves enregistrées au cours des dernières années n'exclut pas une diminution des effectifs au cours des prochaines années et un risque de fermeture de classe en l'absence d'ouverture à l'urbanisation zone AU.*

*La commune prévoit par ailleurs pour la rentrée 2024 la construction d'un nouveau bâtiment qui accueillera la cantine ; l'espace occupé par l'actuelle cantine pourra dès lors et si nécessaire accueillir une classe supplémentaire.*

**Le commissaire enquêteur considère que les effectifs recensés bien qu'en diminution aboutissent à un ratio global de plus de 23 élèves par classe qui incitent à la vigilance au regard de l'adaptation des locaux, pour lesquels des potentialités existent.**

6. La suppression du quota de logements sociaux dans les zones AU actuellement ouvertes et l'obligation d'en construire 15 % sur la zone du chemin de la vierge est considérée comme inéquitable et contraire au principe de mixité sociale (Mme Gaelle Autun, collectif de quartier ).

*Le développement d'une offre de logement diversifiée et adaptée est un des pivots du PADD du PLU de Comps ; avec pour rappel (axe 3 du PADD) :*

*Les bailleurs sociaux n'interviennent pas sur des programmes de moins de 10 logements. Comme indiqué au chapitre 2.4.1 du rapport de présentation de la modification du PLU, les 10 logements locatifs sociaux prévus sur la zone « Chemin de la Vierge » correspondent à la taille minimum « critique » d'un programme de logements locatifs sociaux telle que retenue par les bailleurs sociaux (tant pour des questions de construction que de gestion) ; en dessous de 10 logements, il sera impossible de mobiliser un bailleur social et donc de répondre à la volonté communale, exprimée dans le PADD, de développer une offre locative abordable sur la commune.*

*Comme indiqué, en regroupant l'ensemble de ces logements aidés sur le seul secteur Chemin de la Vierge, l'objectif est d'optimiser leur construction et leur gestion, tout en restant dans les limites d'un programme à « taille humaine », bien intégré dans son environnement urbain.*

**Le commissaire enquêteur prend en compte cette observation. Il n'est cependant pas impossible de négocier avec un bailleur social la gestion d'un nombre significatif de logements sur plusieurs sites, la dimension des zones déjà urbanisables recèlent cependant un faible potentiel.**

7. La voie verte n'est pas reliée au centre du village (déplacements doux) et la situation des personnes âgées n'est pas traitée (Mme Gaelle Autun, Mr et Mme Boyé).

*La voie verte n'est effectivement pas connectée au centre village (ce point sera corrigé au rapport de présentation).*

*Elle dessert par contre le groupe scolaire André Massip ; un accès direct à la voie verte est prévu au droit de l'opération (projet travaillé en concertation avec les services du Département, gestionnaire de la voie verte), ce qui permettra un accès sécurisé au groupe scolaire et évitera le recours à la voiture pour les déplacements domicile-école.*

**Le commissaire enquêteur a constaté que la liaison avec le centre du village n'est pas traitée. Ce problème n'est pas forcément inhérent à l'urbanisation de la zone du chemin de La Vierge**

8. Le risque incendie est mis en avant, notamment au regard d'un feu qui a affecté les parcelles à proximité en 2019. des questions sont posées sur les moyens et dispositifs de lutte contre l'incendie (Mr et Mme Boyer, collectif de quartier).

*Les deux cartes de l'aléa induit et de l'aléa subi intégrées au rapport de présentation du PLU approuvé le 26 février 2019 n'identifient pas le secteur Chemin de la Vierge comme un secteur exposé (voir page 31 du rapport de présentation de la modification du PLU)*

*L'ouverture à l'urbanisation de la zone du Chemin de la Vierge ne va pas « aggraver » le risque de survenue d'un incendie. L'opération d'aménagement qui y sera réalisée devra obligatoirement disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie, conformément aux prescriptions techniques du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Département du Gard (voir article II AU4 du règlement du PLU) ; un ou deux poteaux incendie supplémentaires (nombre qui sera précisé au stade du permis d'aménager) seront implantés afin d'assurer la protection incendie de l'opération.*

**Le commissaire enquêteur note que le secteur du chemin de La Vierge n'est pas considéré comme un secteur exposé au regard des documents réglementaires applicables à ce jour.**

9. La crainte d'une fiscalité locale alourdie pour faire face aux nouveaux besoins est soulignée (Mme gaelle Autun, collectif de quartier)

*L'aménageur financera l'ensemble des aménagements (voiries, réseaux...) de son opération.*

*Les constructions seront par ailleurs soumises à la taxe d'aménagement dont le produit viendra contribuer au financement des éventuels équipements externes à l'opération et bénéficiant non seulement aux résidents de l'opération mais également à l'ensemble de la population composites.*

*La fiscalité locale ne sera donc pas alourdie du fait de l'ouverture à l'urbanisation de la zone Chemin de la Vierge.*

10. Mme Gaelle Autun demande pourquoi la recommandation du commissaire enquêteur ayant participé à l'enquête sur la révision du PLU de 2019, de mettre en zone A (agricole) la zone du chemin de la Vierge n'a pas été suivie.

*Le Code de l'Urbanisme ne fait pas obligation de suivre les conclusions du commissaire enquêteur (l'article L. 153-21 du Code de l'Urbanisme).*

*Par ailleurs, le commissaire enquêteur en charge de l'enquête publique relative à l'élaboration du PLU ne s'est pas opposé à l'ouverture à l'urbanisation de la zone Chemin de la Vierge ; il a rendu un avis favorable assorti non pas de réserves mais de recommandations :*

**Le commissaire enquêteur confirme que le maître d'ouvrage n'est pas tenu de suivre des recommandations. Il a apprécié en souveraineté en fonction aussi des conclusions de l'étude hydraulique réalisée sur ce secteur.**

11. Le Conseil Départemental demande des adaptations qui à priori seraient à porter dans les OAP ou dans le règlement :

- Suppression des accès de la zone du chemin de la Vierge par les chemins du maire et du mas Boyer au Nord
- Au-delà de l'accès à la zone matérialisée l'interdiction d'accès des véhicules à la voie verte
- Établir un masque végétal entre voie verte et habitations et respecter une marge de recul de 15m.

*L'OAP de la zone « Chemin de la Vierge » affirme l'accès depuis le Chemin de la Vierge par une voie à double sens de circulation longeant la voie verte et ne prévoit effectivement pas d'accès depuis le Chemin du Mas du Maire ; l'article IIAU 3 sera complété pour interdire tout accès viaire de la zone IIAUc sur le Chemin du Mas du Maire.*

*L'OAP de la zone « Chemin de la Vierge » prévoit également la création d'une connexion mode doux sur la voie verte (connexion dont l'emplacement exact sera défini en concertation avec les services du Département) ; l'article IIAU3 sera complété pour interdire de façon explicite tout accès sur la voie verte autre que piéton/cycle dûment autorisé par le Département.*

*L'article IIAU 5 sera complété pour imposer un recul des constructions de 15 m minimum par rapport à l'axe de la voie verte (comme déjà inscrit au règlement de la zone UC traversée par la voie verte).*

*Concernant la demande d'une interface paysagée entre la voie d'accès et la voie verte, il convient de préciser que l'emprise cédée par le Département, d'une largeur de l'ordre de 7,30 m, ne permet pas la création d'une bande végétalisée. Sur cette emprise, seront en effet aménagés une voie double sens et un stationnement latéral (destiné au stationnement visiteurs des habitations existantes qui aujourd'hui se fait sur l'emprise du chemin).*

**Le commissaire enquêteur prend acte de l'engagement du maître d'ouvrage à interdire tout accès sur la voie verte et à modifier l'article IIAU5 pour imposer un recul de 15 mètres pour les bâtiments**

Monsieur Ferrier président de la société de chasse a fait part de la difficulté de réaliser des battues lorsque l'opération aura été réalisée. Cette situation est inhérente à toute urbanisation de zone et n'est pas de nature à empêcher cette urbanisation.

Le maire de Comps complète ses observations en précisant que tous les dossiers d'aménagement seront transmis à la DRAC au titre de la présomption de prescriptions archéologiques

## **2 TITRE II – CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR .**

### **2.1 CHAPITRE 1 – LE PROJET PRÉSENTÉ AU PUBLIC**

#### **Le projet de modification**

La procédure de modification de droit commun est menée en application des articles L 153-36 et L 153-31 et selon les modalités définies par les articles L 153-41 à L 153-44 du code de l'urbanisme.

La modification dite de droit commun est mise en œuvre dans le but de permettre l'ouverture à l'urbanisation d'une zone à urbaniser actuellement « fermée » dans le secteur du chemin de la Vierge qui vise à répondre à un besoin en logements en quantité limitée avec une diversification de l'offre avec une urbanisation « regroupée » faisant suite à une occupation avec un habitat pavillonnaire diffus.

Il s'agit aussi d'apporter les modifications nécessaires pour intégrer des évolutions voulues par le conseil municipal notamment

- La composition du programme global de logements de l'opération d'ensemble qui devait comporter 10% au moins de logements locatifs aidés. Ce pourcentage est porté à 15 % dans la zone du chemin de la vierge
- La suppression de l'obligation de logements locatifs en secteur IIAUb

- La diminution du pourcentage d'espaces verts plantés sur la zone IIAU
- l'assouplissement des règles relatives aux panneaux solaires et photovoltaïques en zone UC et IIAU
- l'assouplissement des règles relatives aux annexes en zone de ruissellement et celles relatives aux décaissements de terrains en zone UC et IIAU

Le déroulement de la procédure correspond à celle d'une modification, avec trois étapes

- L'élaboration du dossier et des différentes pièces qui le constituent avec les modifications proposées
- l'examen conjoint du dossier par les Personnes Publiques Associées (Etat, Département, Région, chambres consulaires...) qui a fait l'objet d'un envoi à chacune d'elle..
- l'enquête publique et l'approbation du dossier par la commune, éventuellement modifié suite aux résultats de l'examen conjoint, aux résultats de l'enquête publique et de la phase préalable de concertation

### **Compatibilité avec le SCOT et le PADD**

Le projet ne remet pas en cause les orientations du PADD, ni celles du SCOT

Le SCOT en vigueur définit notamment des objectifs chiffrés de lutte contre l'étalement urbain et de densification de l'espace bâti. Concrètement, des plafonds chiffrés de consommation d'espace et de croissance démographique ont été définis, dans l'objectif de promouvoir un développement équilibré et respectueux du territoire.

Le PLU de Comps a été réalisé en compatibilité avec le SCOT actuel. La modification ne remettant pas en cause le PADD du PLU actuel en faisant évoluer son règlement graphique essentiellement pour ouvrir une zone à urbaniser, la modification s'inscrit toujours dans le principe de compatibilité avec le SCOT

Les objectifs du PADD qui s'expriment dans les principales orientations sont respectés :

### **Incidence des modifications sur l'environnement**

#### **● Incidences paysagères**

La zone Chemin de la Vierge s'inscrit en limite Nord de la zone urbaine de COMPS, en continuité d'un quartier d'habitat pavillonnaire



## Le schéma d'organisation de la zone



Le site fera l'objet d'une urbanisation en greffe de village avec une urbanisation densifiée

### ● Incidence sur les milieux naturels

la zone Chemin de la Vierge n'est incluse dans aucune zone recensée pour son intérêt écologique, à l'exception :

- du périmètre du PNA Odonates qui couvre la totalité du territoire communal de COMPS ;
- du corridor écologique délimité par le Schéma Régional de Cohérence Écologique entre la vallée du Gardon et le plateau des Costières, corridor écologique plus large que la seule zone et qui englobe les parcelles agricoles situées plus au Nord.

### Les modifications apportées :

Les nouvelles OAP traduisent des principes adaptés à l'environnement de la zone et aux contraintes des documents d'urbanisme supra.

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

- s'inscrire en greffe sur la zone bâtie actuelle ;
- conforter les franges urbaines et traiter de façon qualitative l'interface avec les zones agricoles qui s'étendent au Nord et à l'Ouest et avec la voie verte à l'Est ;
- 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 le Chemin de la Vierge via l'emprise longeant la voie verte sur laquelle est aménagé un accès à double sens de circulation) que des typologies bâties (habitat pavillonnaire, habitat individuel groupé et petit collectif en R+1).
- un principe de compatibilité 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 « marquer cette limite ». En ce sens, une grande attention sera portée à l'implantation du bâti en recul des limites agricoles d'une part, au traitement des clôtures le long du Chemin du Mas du Maire / Chemin du Mas de Boyer et de la voie verte d'autre part, ainsi qu'au traitement de l'interface avec la

zone agricole à l'Ouest.

Les modifications portent sur

- le règlement graphique :
- le règlement écrit de la zone IIAU précisant la nature de l'occupation et de l'utilisation du sol en permettant la construction de logements avec l'objectif de densifier la zone et la production de 15% de logements aidés  
L'assujettissement de la construction à une opération d'aménagement d'ensemble portant sur toute une zone permettra de s'assurer de la réalisation d'un programme de logements complet et cohérent.  
Des modifications ont aussi été apportées au règlement avec la suppression de l'obligation de logements locatifs en secteur IIAUb, la diminution du pourcentage d'espaces verts plantés sur la zone IIAU l'assouplissement des règles relatives aux panneaux solaires et photovoltaïques en zone UC et IIAU l'assouplissement des règles relatives aux annexes en zone de ruissellement et celles relatives aux décaissements de terrains en zone UC et IIAU.

Les règles imposées en ce qui concerne l'implantation de constructions, la desserte par les réseaux, les accès, les prospects, la production d'espaces d'agréments, le stationnement des véhicules permettent d'intégrer les dispositions établies dans les autres articles du règlement et les Orientations d'Aménagement et de Programmation

## **2.2 CHAPITRE 2 – LA PROCÉDURE DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE**

L'enquête publique a été menée, conformément aux articles L.123-3 à L123-18 et R.123-1 et suivants du Code de l'Environnement.

Pour conduire l'enquête publique, un commissaire enquêteur a été désigné par le Tribunal Administratif de Nîmes par décision du 18 décembre 2020 n°E20000087/30.

L'arrêté communal n° 10/2021 du 11 janvier 2021, signé par M. le maire de Comps a ouvert l'enquête et organisé son déroulement sur une durée de 30 jours du 2 février 2021 au 3 mars 2021 avec 3 permanences du commissaire enquêteur en mairie de Comps

Le dossier et un registre d'enquête cotés et paraphés par le commissaire enquêteur ont été déposés dans ce lieu et tenus à la disposition du public aux heures d'ouverture des bureaux correspondants. Une adresse mèl dédiée a été mise en place et l'ensemble des pièces du dossier ont été mises en accès sur le site internet de la commune, ces dispositions ont été opérationnelles pendant toute la durée de l'enquête.

## **2.3 CHAPITRE 3 – CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR :**

### **2.3.1 LA PROCÉDURE**

La commune de Comps a engagé une procédure de modification de son PLU conformément aux articles L 153-36 et L 153-31 et selon les modalités définies par les articles L 153-41 à L 153-44 du code de l'urbanisme.

La procédure engagée est conforme au code de l'urbanisme, elle prévoit une mise à l'enquête publique du projet de modification conformément au code de l'environnement, notamment les articles L 123-1 à L 123-19 et R 123-1 à R 123-19 .

Le maire a pris un arrêté, établi le projet et l'a adressé aux personnes publiques associées dans le respect des règles définies pour ce type de procédure.

### **2.3.2 LE PROJET ET SA PRÉSENTATION AU PUBLIC**

Le dossier comporte les éléments nécessaires pour exposer l'objet et les conditions de mise en œuvre de la modification avec notamment :

- Un dossier de présentation de la modification du PLU
- Les délibérations du Conseil municipal du 3/02/2020 et l'arrêté modificatif du 3/09/2020 prescrivant la modification n°1 du PLU et celle du 4/06/2020 prise pour justifier l'ouverture à l'urbanisation réalisée dans le cadre de la modification n°1 du PLU
- L'arrêté n° 10/2021 du 11/01/2021 organisant l'ouverture de l'enquête publique
- Un rapport de présentation.
- Le PADD (pour mémoire) du PLU
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).
- Le règlement avant et après modification
- Les zonages avant et après modification.
- La liste des emplacements réservés
- La liste des personnes publiques associées,
- L'avis de la MRAE
- Le registre d'enquête publique
- Les avis reçus de l'INAO, la DTTM, et du service archéologie de la DRAC

Il a été mis à disposition du public pendant 30 jours consécutifs en mairie, il a fait l'objet d'une publicité dans deux journaux locaux , d'un affichage dans les formes réglementaires, et le commissaire enquêteur a tenu 3 permanences.

### **2.3.3 LE BILAN DES OBSERVATIONS**

Les observations reçues ont fait l'objet d'un PV de synthèse . Leur analyse est faite selon le classement par thème

Au cours de l'enquête, six personnes ont été reçues par le commissaire enquêteur dont trois représentaient un collectif de quartier ayant recueilli la signature de cent onze personnes

Les personnes publiques associées ont fait des observations susceptibles de conduire à des adaptations mineures du règlement. Ces observations ont été mises en regard des réponses apportées par le maire de Comps.

Chaque point répertorié par thème au nombre de onze a fait l'objet d'une analyse avec mise en regard des réponses apportées par le maire de Comps. Concernant les éléments récurrents et importants le commissaire enquêteur considère :

Le Mémoire en réponse du maître de l'ouvrage, et Autorité organisatrice de l'enquête, aux observations du public et des personnes publiques associées répond à l'ensemble des contributions recueillies,

Sa lecture et la comparaison avec l'avis du commissaire enquêteur sont plus claires. Le contenu des réponses est exhaustif et argumenté, relève d'un souci de transparence mais aussi d'une volonté précise de faire aboutir ce projet de modification.

Les arguments présentés par les contributeurs sont pour la plupart pertinents avec une mise en forme soignée et claire. Compte tenu de ce qui est dit au regard du respect de la réglementation le fait de procéder à cette modification de PLU traduit une politique d'urbanisme assumée.

Le commissaire enquêteur a pris note des engagements du maître d'ouvrage qu'il reprend dans ses réserves auxquelles il ajoute une recommandation.

## **2.4 CHAPITRE 4 – CONCLUSIONS ET AVIS**

### **2.4.1 LES MOTIVATIONS**

La modification du PLU de Comps est conforme aux possibilités ouvertes par le code de l'urbanisme dans ses articles L 153-31 à L 153-36 définissant le champ d'application, L132-7 à L 132-9 et L153-8 pour le lancement de la procédure L 153-3 à L 153-18 et R143-7 pour arrêter le projet et l'instruire. Elle a été réalisée dans les conditions prévues par le code de l'environnement dans ses articles L 123-1 et suivants et R 123-1 et suivants.

Le déroulement de l'enquête est conforme à ce qui est prévu par la réglementation, le public a pu exprimer son avis et ses observations dans le registre tenu à disposition en mairie et lors des permanences du commissaire enquêteur.

Considérant que les éléments figurant dans le dossier permettent de conclure que la modification envisagée:

- Ne porte pas atteinte à l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durable ( PADD) , est compatible avec le SCoT.
- N'a pas pour effet de réduire une zone naturelle et forestière ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites , des paysages ou des milieux naturels.
- Ne comporte pas de graves risques de nuisance.

Considérant que les avis formulés par le public, les informations produites et les observations formulées ne sont pas de nature à rendre la modification inopportune ou illégale.

Considérant les avis donnés par les personnes publiques associées, les observations faites par le public et les réponses apportées par le maître d'ouvrage

Considérant que le projet de modification sera suivi d'une demande de permis d'aménager qui sera instruit ultérieurement qui est la procédure au cours de laquelle les observations formulées par le public concernant le recueil des eaux pluviales et les dispositifs de rétention, seront prises en compte, ces observations ne relevant pas directement de la modification.

Considérant la situation de la voirie desservant la zone du chemin de La Vierge qui comporte des voies étroites

## **2.4.2 L'AVIS**

Le commissaire enquêteur donne un avis favorable à la mise en œuvre de la modification n°1 du PLU de Comps pour l'ouverture à l'urbanisation de la zone IAU du chemin de La Vierge et diverses modifications, sous réserve :

- de modifier l'article IIAU3 et le compléter pour interdire de façon explicite tout accès sur la voie verte autre que piéton/cycle dûment autorisé par le Département.
- De compléter l'article IIAU 5 pour imposer un recul des constructions de 15 m minimum par rapport à l'axe de la voie verte (comme déjà inscrit au règlement de la zone UC traversée par la voie verte).

Il recommande la mise en place à terme d'un plan de circulation visant à supprimer les « tourne à gauche » sur la RD 986

Comps le 18 mars 2021

Etienne TARDIOU

# ANNEXES

1. Arrêtés du maire de Comps du 3/02/2020 et du 3/09/2020 prescrivant la modification n°1 du PLU et en précisant l'objet en vue d'autoriser l'ouverture à l'urbanisation d'une zone actuellement « fermée » et autres modifications de moindre importance.
2. Arrêté n° 10/2021 du 11 janvier 2021, signé par M. le maire de Comps organisant l'enquête publique.
3. Avis de la MRAE du 4 décembre 2020 (projet non soumis à évaluation environnementale).
4. Avis d'enquête publique apposé sur le site du projet et sur les autres lieux prévus.
5. Certificat d'affichage établi par le chef de la police municipale de Comps le 2 février 2021.
6. Extraits des parutions dans la presse locale.
7. Procès verbal synthétique des observations adressé au maire par le commissaire enquêteur.
8. Lettre du maire du 16 mars 2021 en réponse au PV