

Approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 1<sup>er</sup> avril 2021

Dépôt en Préfecture le 2 avril 2021



## PLAN LOCAL D'URBANISME

### Modification n°1

#### 3 – Orientations d'Aménagement et de Programmation

Procédure	Prescription	Arrêt du projet	Approbation
Elaboration	09.12.1983		30.03.1991
1 <sup>ère</sup> modification			25.11.1994
1 <sup>ère</sup> révision simplifiée			21.12.2005
2 <sup>ème</sup> révision simplifiée			21.12.2005
1 <sup>ère</sup> révision valant élaboration du PLU	14.09.2007 06.08.2016	28.06.2018	26.02.2019
1 <sup>ère</sup> modification	03.02.2020 03.09.2020		01.04.2021

## Urbanis

Agir pour un habitat digne et durable

**Agence de Nîmes**

188, Allée de l'Amérique Latine  
30900 NÎMES  
Tél. 04 66 29 97 03  
Fax 04 66 38 09 78  
nimes@urbanis.fr

**Mairie de Comps**

Place Sadi Carnot  
30 300 COMPS  
Tél : 04 66 74 50 99  
Fax : 04 66 74 45 19  
mairie.de.comps@wanadoo.fr

**Urbanis**  
Agir pour un habitat digne et durable

**Equipe 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

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 IIAUc au PLU ;
- le secteur dit « Château d'Eau » classé en secteur IIAUa au PLU ;
- le secteur dit « Chemin de Cabanis » classé en secteur IIAUb 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 « 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 par le Département du Gard sur l'emprise de l'ancienne voie ferrée du Martinet ;
- au Sud par les parcelles bâties desservies par le Chemin de la Vierge ;
- au Sud-Ouest par des parcelles cultivées.

Le secteur, composée de 5 parcelles cadastrées, couvre une superficie totale de 2,7 ha.

Parcelles (références cadastrales)	Superficie
A 1172	1 420 m <sup>2</sup>
A 1173	1 630 m <sup>2</sup>
A 852	7 120 m <sup>2</sup>
A 853	12 540 m <sup>2</sup>
A 854	4 120 m <sup>2</sup>
Emprise chemin non cadastrée	340 m <sup>2</sup>
<b>Secteur Chemin de la Vierge</b>	<b>27 170 m<sup>2</sup></b>

Il exclut la parcelle A 1174, propriété du Département du Gard, située le long de la voie verte.

Emprise et vue du secteur du Chemin de la Vierge



Le secteur « Chemin de la Vierge » s'inscrit en partie basse du secteur de coteaux situé à l'interface de la plaine du Gardon et du plateau des Costières ; son altitude est ainsi comprise entre 25,0 m NGF en limite Sud-Ouest et 17,5 m NGF en limite Nord-Est au droit de la voie verte.

La contrainte d'inondation par ruissellement a été levée 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 - Décembre 2019 ») qui a conclu que le secteur n'était pas impacté par le ruissellement provenant de l'amont. Le ruissellement en provenance du vallon amont se concentre en effet dans le fossé longeant le Chemin de la Vierge pour rejoindre la plaine alluviale du Gardon, au delà de la voie verte. Le seul ruissellement potentiel proviendra de l'emprise même du secteur et sera de fait pris en compte dans le cadre de la gestion des eaux pluviales du projet.

---

## 1.2 – Parti d'aménagement

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 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 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 « marquer cette limite » 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 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.

### Accès et desserte

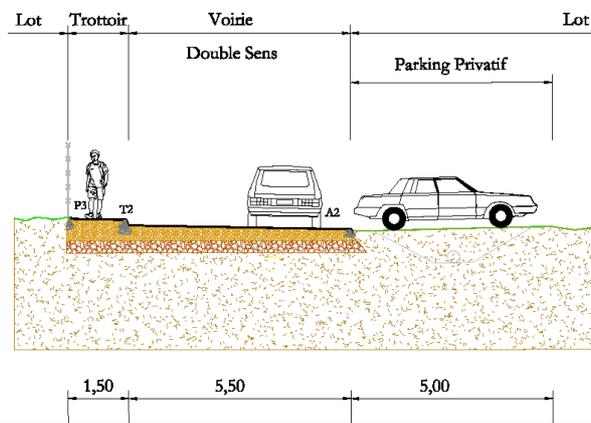
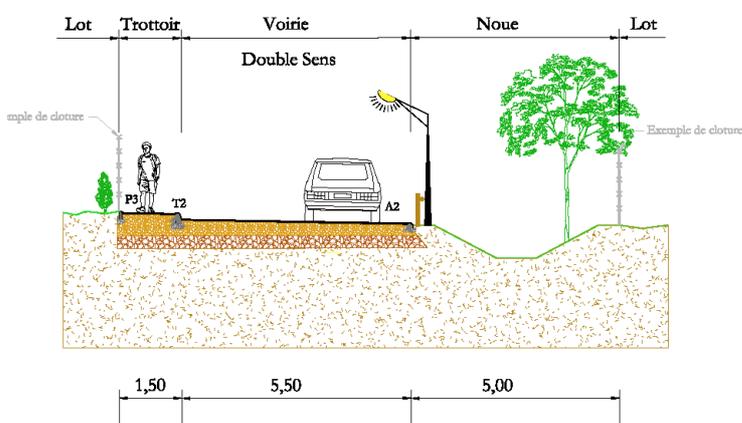
L'accès au secteur s'organise à partir du Chemin de la Vierge au Sud, par une voie à double sens de circulation aménagée sur l'emprise d'une quinzaine de mètres de large longeant la voie verte et qui donne d'ores et déjà accès à 4 habitations riveraines.

A partir de cet accès longeant la voie verte, la desserte interne de la zone est assurée par une voie primaire centrale à double sens de circulation sur laquelle viennent se greffer deux boucles secondaires en sens unique. Ce nouveau schéma viaire assure une desserte directe et optimale de l'ensemble des lots, à l'exclusion de toute impasse.

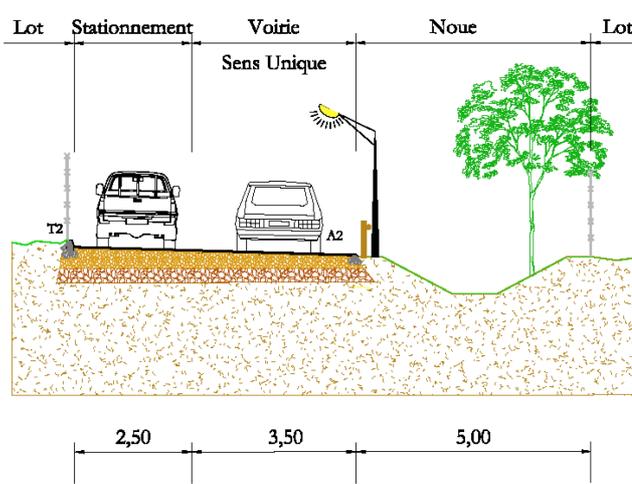
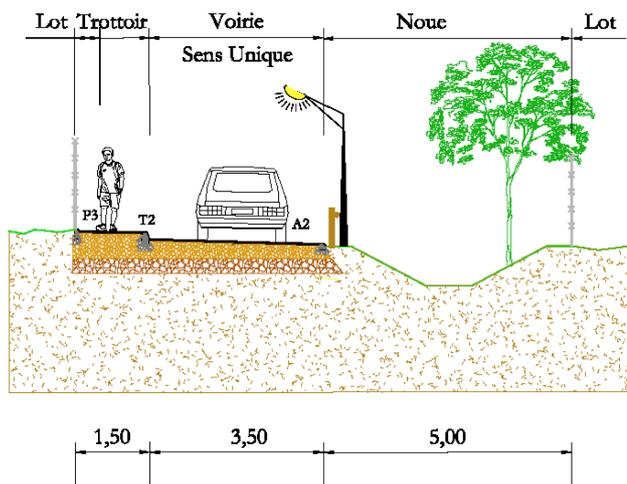
Le gabarit des chaussées est volontairement réduit à 5,50 m pour la voie primaire à double sens de circulation et 3,50 m pour les voies secondaires en sens unique, de façon à limiter les vitesses et sécuriser les déplacements.

L'ensemble des voies de desserte, sur l'emprise de l'opération, comportent un trottoir de 1,50 m de large minimum et, selon les linéaires :

- des places de stationnement latérales ;
- des noues paysagées d'environ 5,00 m de large venant contribuer à la bonne gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération.



### Profils types de la voie de desserte primaire – Voie à double sens de circulation



### Profils types des voies de desserte secondaires – Voies à sens unique de circulation

#### Cheminement doux

En complément des cheminements piétons prévus le long des voies de desserte internes au secteur, une connexion modes actifs relie le quartier à la voie verte. L'emplacement exact de cette connexion sera défini en concertation avec les Services du Département.

Cette connexion permettra un accès modes doux direct et sécurisé avec le groupe scolaire et le centre ville de COMPS.

## **Ouvrages hydrauliques**

Le dimensionnement des ouvrages de rétention des eaux pluviales est défini à l'échelle du secteur, conformément aux préconisations techniques de la MISE

La gestion des eaux de ruissellement sera assurée ;

- par un réseau de noues paysagées aménagées le long des voies de desserte internes au secteur et jouant à la fois un rôle hydraulique et paysager (respirations vertes le long de l'espace public) ;
- par deux bassins paysagers de faible profondeur, situés pour le premier à la pointe Nord-Est du secteur, pour le second en limite Est du secteur, le long de la voie verte ; ces deux espaces plantés participeront à la fois à la qualification de l'opération depuis la voie verte et à la qualité interne de l'opération, notamment pour les logements locatifs aidés qui s'ouvriront à l'arrière sur l'espace de rétention paysager Nord-Est.

## **Aménagements paysagers**

La trame verte du quartier s'appuie sur :

- les bassins de rétention traités en espaces verts plantés, en limite de la voie verte à l'Est et Nord-Est ;
- le réseau de noues plantées le long des voies de desserte internes de l'opération ; d'une largeur de 5 mètres environ, ces noues constitueront autant de « respirations vertes » au sein du quartier ;
- le traitement des interfaces avec les zones bâties et agricoles périphériques : clôtures champêtres sous forme de haies 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 faitage et deux niveaux (R+1).

Il s'agit en effet de préserver l'unité urbaine de ce secteur du village de COMPS aujourd'hui composé de maisons individuelles de deux niveaux maximum.



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

## 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'une soixantaine de logements, correspondant à une densité minimum de l'ordre de 20 logements à l'hectare.

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

## 2 – Secteur « Château d’Eau »

---

### 2.1 – Localisation et caractéristiques du secteur

Le secteur IIAUa « 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 faîtage 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 IIAUb « 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 intègrera 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.

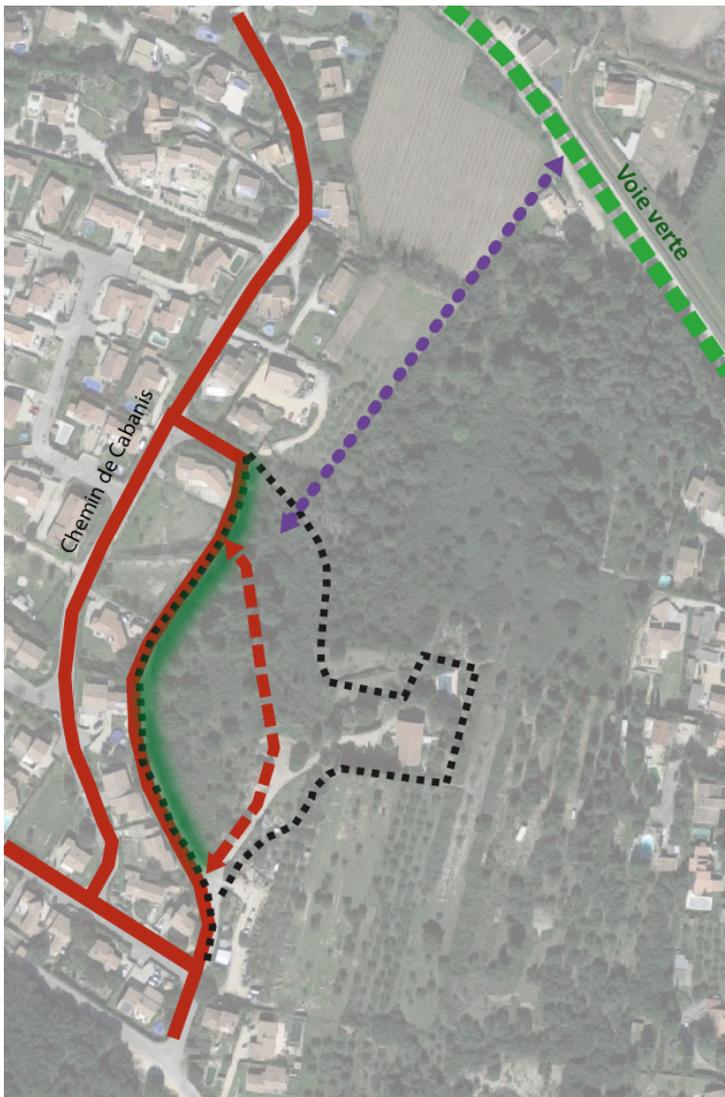
### **Typologie bâtie**

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 »