



## PLAN LOCAL D'URBANISME

### Modification n°1

| 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<br>06.08.2016 | 28.06.2018      | 26.02.2019  |
| 1 <sup>ère</sup> modification                       | 03.02.2020<br>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

## Commune de Comps

### PLAN LOCAL D'URBANISME

#### 2 – Projet d'Aménagement et de Développement Durable

| 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<br>06.08.2016 | 28.06.2018      | 26.02.2019  |

## Équipe URBAN*i*S

### **Chef de projet**

Corinne Snabre  
corinne.snabre@urbanis.fr  
04 66 29 97 03

## Contact URBAN*i*S

### Agence régionale de Nîmes

188 allée de l'Amérique Latine  
30 900 Nîmes

04 66 29 97 03  
nîmes@urbanis.fr

[www.urbanis.fr](http://www.urbanis.fr)

Conformément à l'article L. 151-5 du Code de l'Urbanisme, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de COMPS a été bâti à partir des enjeux mis en évidence, pour chaque thématique, par le diagnostic communal et l'état initial de l'environnement. Il s'articule autour de 5 axes majeurs déclinés en orientations générales :

1. Relancer la dynamique communale
2. Contenir l'étalement urbain et préserver l'équilibre entre centre ancien et quartiers récents
3. Développer une offre de logement plus diversifiée et adaptée à la demande locale
4. Améliorer les déplacements à l'échelle communale et favoriser les modes doux de déplacements dans un objectif de valorisation du cadre de vie et de développement touristique
5. Préserver les paysages naturels et la biodiversité locale

## Axe 1 : Relancer la dynamique communale : les objectifs démographiques du PLU de COMPS

Face au ralentissement sensible de la croissance démographique enregistrée au cours des dernières années et au vieillissement de la population qui en résulte, la commune de COMPS s'est donnée pour ambition de relancer la dynamique communale en s'appuyant sur les atouts qui lui sont propres :

- son positionnement géographique sur l'axe Remoulins-Beaucaire et à proximité de l'axe RD999 vers Nîmes ;
- la qualité et la diversité de ses paysages : paysages d'eau sur la vallée du Gardon, paysages viticoles sur le plateau des Costières, paysage forestier et de garrigues sur les pentes du massif de l'Aiguille et les coteaux ;
- la qualité de son environnement et de son cadre de vie avec un centre ancien qui, malgré les épisodes d'inondations dramatiques, a su conserver sa fonction centrale et son identité.

**L'objectif démographique retenu est de 2 000 habitants à échéance du PLU** (soit par hypothèse 2027), objectif compatible avec la capacité des équipements structurants de la commune, et notamment du groupe scolaire communal et de la station d'épuration (2 500 EH).

Cet objectif correspond à un taux de croissance de la population de 1,1% en moyenne par an sur la durée du PLU, compatible avec le SCOT Uzège Pont du Gard qui préconise un taux de croissance annuelle moyen de 2,2% maximum pour l'ensemble du territoire couvert par le SCOT.

A cet objectif démographique correspond **un besoin d'environ 187 résidences principales supplémentaires à échéance du PLU**, intégrant :

- les besoins liés à l'accueil des nouveaux habitants ;
- les besoins liés au phénomène de desserrement des ménages, c'est à dire à la diminution de la taille des ménages, considérée par hypothèse comme le prolongement de la diminution enregistrée entre 1999 et 2014 ;
- les besoins résultant du renouvellement du parc ancien obsolète (estimé par hypothèse à 1% du parc ancien antérieur à 1945, par an).

## Axe 2 : Contenir l'étalement urbain et préserver l'équilibre entre centre ancien et quartiers récents

Dans un contexte fortement contraint par les risques naturels, qu'il s'agisse du risque inondation en plaine, du risque ruissellement sur le plateau et les coteaux ou du risque feu de forêt sur les versants du massif de l'Aiguille, **un des enjeux majeurs de la commune consiste à optimiser son potentiel de développement tant en centre village** où le Plan de Prévention des Risques Inondations offre quelques marges de manœuvre, **que sur les zones d'extension**.

La limitation de l'étalement urbain, le resserrement de la zone bâtie doit également permettre de répondre au deuxième enjeu majeur identifié par le diagnostic, à savoir la recherche d'un nouvel équilibre entre le centre village qui, malgré sa vulnérabilité au risque inondation, doit conserver sa fonction de centralité, et les quartiers hauts qui continueront à accueillir dans les prochaines années l'essentiel du développement urbain de la commune. Cet équilibre doit passer par le renforcement des liaisons entre le village et les quartiers pavillonnaires, mais également par le développement des liens sociaux entre habitants, au travers de manifestations, rencontres et nouveaux lieux de convivialité.

### Objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain

La limitation de la consommation d'espace est un enjeu majeur sur la commune de COMPS au regard :

- des fortes contraintes naturelles qui interdisent tout développement en plaine inondable (zone naturelle d'aléa fort du PPRI) et sur les versants du massif de l'Aiguille (aléa feu de forêt élevé pris en compte notamment par la création de deux interfaces bâti/forêt) ;
- de la sensibilité des espaces naturels tant en plaine du Gardon (par ailleurs inconstructible du fait de son classement en zone naturelle d'aléa fort par le PPRI) que sur la plateau des Costières (Site Natura 2000) ;
- de la valeur agricole, environnementale et paysagère du plateau des Costières.

**En cela le PADD de COMPS affirme clairement la volonté communale de resserrer le village et de limiter la consommation d'espace.**

Sur les 170 logements à produire d'ici l'échéance du PLU pour répondre aux objectifs démographiques fixés (prenant en compte les 17 logements autorisés entre 2015 et 2017), environ 70 soit 40% pourront être produits dans les limites de la zone urbaine actuelle

- par réhabilitation d'une fraction du parc vacant. Par hypothèse, nous retenons que 20% du parc vacant structurel (20 des 42 logements recensés en 2014) pourraient être réhabilités et remis sur le marché du logement sur la durée du PLU, soit 4 logements.

- par requalification d'îlots dégradés en centre ancien, conformément aux dispositions du PPRI en secteur F-Ucu (centre ancien dense) ; au regard des coûts de réhabilitation, le potentiel identifié reste mesuré, avec un total de 8 logements.
- par optimisation foncière, c'est à dire divisions de grandes unités foncières déjà bâties hors zone d'aléa inondation délimitée par le PPRI : le potentiel retenu sur la durée du PLU s'élève par hypothèse à 50% du potentiel total identifié, soit 25 logements.
- par mobilisation des enclaves non bâties situées dans les limites de l'enveloppe urbaine, hors zone d'aléa inondation délimitée par le PPRI. Les « dents creuses » recensées couvrent une superficie totale de quelques 3,7 ha, représentant un potentiel de l'ordre de l'ordre de 55 à 61 logements dont la moitié soit 28 à 31 logements pourraient par hypothèse être réalisés sur la durée du PLU.

Le besoin de production en extension de la tâche urbaine peut ainsi être estimé à une centaine de logements environ soit un besoin foncier de 6 ha environ sur la base d'une densité nette de 20 logements à l'hectare, nettement supérieure à celle des quartiers d'habitat pavillonnaire des années 1980-1990.

**Le PLU se donne pour ambition de n'autoriser qu'une consommation d'espace modérée, en n'ouvrant à la construction, en extension de la tâche urbaine actuelle, que :**

- **3 secteurs à urbaniser** : secteur du Chemin de la Vierge sur 2,7 ha, secteur du Château d'Eau sur 1,1 ha, secteur du Chemin de Cabanis sur 1,5 ha comportant une parcelle bâtie de 0,5 ha ;
- **quelques parcelles vierges** situées en frange de la zone bâtie, notamment sur le secteur du Bos de Soulan pour une superficie totale de 0,8 ha environ.

### > Intégrer la prise en compte des risques dans les grands principes de développement urbain de la commune

Le projet communal est fondé sur la prise en compte des risques naturels qui contraignent fortement le développement de la commune. C'est là l'application de la doctrine qui impose d'inscrire le développement urbain hors de toute zone d'aléa inondation ou feu de forêt, dans un objectif de protection des personnes et des biens. Mais la prise en compte des risques naturels doit également se traduire par la mise en valeur d'espaces certes « neutralisés » sur le plan du développement urbain, mais dont le potentiel en terme d'environnement, de paysage voire d'appropriation sociale reste important.

C'est cet équilibre que recherche le projet communal en :

- prenant en compte les contraintes du PPRI dans les opérations de renouvellement urbain en centre ancien et faubourgs ;
- privilégiant une extension en coteau, hors zone inondable et hors zones de risque incendie de forêt ;
- intégrant la réalisation d'interfaces en limite des massifs boisés et des zones urbaines actuelles ou futures ;

mais également :

- en renforçant les liens entre le village et le Gardon, au travers notamment de la valorisation des espaces de digues et des berges (lieux de promenade, de détente et de découverte du patrimoine) ;
- en mobilisant et en mettant en valeur les espaces non bâtis soumis à aléa fort, en tant qu'espaces sportifs et de loisirs, places urbaines, aires de stationnement paysagées en centre village et à ses abords immédiats ; ces aménagements contribueront à améliorer le cadre de vie du centre ancien et à renforcer son attractivité touristique.

- en favorisant une fréquentation maîtrisée du massif de l'Aiguille (sentiers de randonnées et de découverte de l'Abbaye troglodytique, de l'aqueduc de Saint Roman ...).

### > Privilégier le renouvellement urbain et la mobilisation du potentiel de production au sein de la zone bâtie

Le potentiel de production de logements au sein de la zone urbaine est relativement important ; il est estimé à environ 70 logements, soit 40% environ des besoins de production sur la durée du PLU, limitant d'autant les besoins en extension (voir ci-avant)

Plusieurs leviers devront être mobilisés pour favoriser le réinvestissement urbain :

- les opérations de soutien à la réhabilitation du parc ancien de type OPAH ou PIG, mises en œuvre à l'échelle intercommunale ;
- l'accompagnement des opérations plus lourdes de requalification des îlots dégradés ;
- la mise en place d'un règlement plus favorable aux divisions parcellaires et à l'optimisation des enclaves non bâties (concernant notamment les règles d'implantation du bâti), dans le respect toutefois de l'identité des quartiers au sein desquels ces opérations prendront place (quartiers pavillonnaires).

### > Privilégier l'aménagement d'ensemble sur les secteurs d'extension les plus importants

Pour répondre aux besoins de production hors réinvestissement urbain, 3 secteurs d'extension d'une superficie totale de 5,3 ha dont 4,8 ha non bâtis sont délimités, en continuité immédiate de la zone urbaine, hors secteur d'aléa PPRI ou aléa feu de forêt et hors secteurs à forte valeur paysagère ou environnementale :

- Chemin de la Vierge sur 2,7 ha,
- Chemin de Cabanis sur 1,5 ha comportant une parcelle bâtie,
- Montée du Château d'eau sur 1,1 ha.

Sur les deux secteurs de la Vierge et de Cabanis, les plus importants, sera privilégiée la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble répondant à une exigence de qualité tant que le plan urbain, que architectural et paysager :

- connexion au tissu urbain environnant (continuité des voiries et des cheminements piétonniers ....) ;
- intégration au paysage et prise en compte, de la topographie ;
- maîtrise du ruissellement urbain, avec notamment la réalisation de dispositifs de compensation à l'imperméabilisation dimensionnés à l'échelle de l'opération ;
- mixité urbaine et sociale avec l'intégration de programmes de logements locatifs aidés et de programmes en accession abordable dédié aux jeunes ménages primo-accédants.

### > Conforter la fonction de centralité du village

Parallèlement au développement de nouveaux quartiers en extension de la zone urbaine actuelle, le projet communal se donne pour ambition de conforter la centralité du village et de renforcer son attractivité. Il s'appuie pour cela sur :

- le développement de l'offre de logement tant en réhabilitation que construction neuve (dans le cadre d'opérations de démolition/reconstruction autorisées par le PPRI) ;
- le maintien des équipements publics et des fonctions administratives ;
- le renforcement de l'offre de commerces et services de proximité,
- la requalification des espaces publics existants et la création d'espaces publics complémentaires en lien notamment avec les berges du Gardon (espaces de loisirs et de détente)
- l'amélioration des conditions de circulation et de stationnement.

La préservation de l'identité urbaine et architecturale du centre village, la protection et la mise en valeur de son patrimoine doivent également contribuer au renforcement de la qualité et donc de l'attractivité du centre village.

#### **> Développer les relations entre le centre village et les nouveaux quartiers**

La recherche d'une complémentarité entre le centre village et les quartiers pavillonnaires de coteaux est sans nul doute un des enjeux majeurs du PLU. Elle suppose de développer les liens entre ces deux entités :

- liens sociaux avec des activités et animations qui puissent réunir l'ensemble des habitants ; cela suppose la mise en valeur des espaces publics existants (Arènes, bords de Gardon....) et l'amélioration de leur accessibilité (stationnement notamment) ;
- liens physiques au travers d'un réseau viaire mieux hiérarchisé et du développement d'un réseau modes doux articulé autour de la voie verte et desservant les différentes entités bâties de la commune (village et quartiers récents), les équipements publics et les espaces de détente et de loisirs (berges du Gardon, aqueduc de Saint Roman.....)

#### **> Renforcer les équipements et services**

Il s'agit notamment de développer l'accès aux technologies de l'information et de la communication avec la généralisation du haut débit.

## Axe 3 : Développer une offre de logement plus diversifiée et adaptée à la demande locale

En matière de logement, le projet communal vise à adapter l'offre à la demande locale et à favoriser l'installation sur la commune de jeunes ménages et actifs, au travers de la diversification de la production :

- en terme de typologie (habitat individuel pur, individuel groupé, intermédiaire....) et de taille, notamment en centre village où pourraient être développée une offre de petits logements adaptés aux personnes seules et aux jeunes adultes ;
- en terme de statut avec un renforcement de l'offre locative aidée et de l'offre en accession abordable pour les jeunes ménages.

Le projet communal prévoit également le développement d'une offre adaptée aux personnes les plus âgées soit dans le parc ancien (adaptation des logements au vieillissement de leurs occupants dans le cadre des opérations de type OPAH ou PIG) soit par construction neuve (dans le cadre de programmes spécifiques ou de programmes intergénérationnels).

## Axe 4 : Améliorer les déplacements à l'échelle communale et favoriser les modes doux de déplacements

Partant du constat que le développement pavillonnaire des années 1980-1990 s'est fait sans prendre suffisamment en compte les contraintes d'accès et de desserte, le projet communal s'efforce de ne pas reproduire les mêmes erreurs et de favoriser un développement urbain en greffe sur les quartiers existants, favorisant les déplacements doux.

En cela, la voie verte qui traverse la commune et dessert d'ores et déjà certains quartiers et équipements publics (dont le groupe scolaire) constitue une opportunité pour le développement d'un réseau modes doux structuré.

**Cette ambition se décline en 5 orientations :**

**> Hiérarchiser et améliorer la lisibilité du réseau viaire.**

**> Mettre en valeur les entrées de village par la RD 986L et la RD 102,** et exclure tout développement linéaire de l'urbanisation le long de ces axes (d'ores et déjà interdit par le PPRI le long de la RD 986 L).

**> Améliorer et renforcer l'offre de stationnement en centre village** par la mobilisation des emprises libres rendues inconstructibles par le PPRI en centre village et à sa périphérie immédiate.

**> 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 (berges du Gardon notamment).

**> Développer et mettre en valeur le potentiel touristique de la commune** en s'appuyant sur :

- la protection et la mise en valeur du patrimoine bâti du centre village et du petit patrimoine rural ;
- la requalification du bâti et des espaces publics de centre ancien ;
- la mise en valeur des berges du Gardon (incluant l'aire de camping cars existante) ;
- la création d'un réseau mode doux, connecté à la voie verte et permettant au usagers d'accéder aux différents espaces de loisirs et de découverte du territoire communal (berges du Gardon, plateau des Costières, aqueduc de Saint Roman...)

## Axe 5 : Préserver les paysages communaux dans leur diversité et la biodiversité locale

Le projet communal s'attache à assurer la préservation de l'ensemble des espaces à forte valeur écologique ou paysagère de la commune :

- mosaïque de milieux agricoles sur le plateau des Costières, favorable à la présence d'espèces remarquables (Outarde canepetière, Œdicnème criard, Lézard ocellé, Orchidées....) ;
- milieux rivulaires des berges du Gardon ;
- boisements et espaces de garrigues sur les versants du massif de l'Aiguille et boisements ponctuels de coteaux en poche entre les zones bâties.

Il affirme en conséquence :

> **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** : Gardon et espaces humides associés, Etang de la Palud et canal d'irrigation de Remoulins à Fourgues ; plateau des Costières, linaires de haies et espaces bocagers assurant la connexion entre les Costières et la plaine du Gardon.

> **La protection des secteurs à enjeux paysagers de la commune** :

- Protection des versants du massif de l'Aiguille et affirmation de la limite haute de l'urbanisation au niveau de l'existant.
- 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 et valorisation des itinéraires de découverte du territoire.

> **La mise en valeur et l'appropriation sociale maîtrisée des espaces naturels** en tant que lieux de détente, de promenade et d'aménités.

> **Le développement d'un tourisme axé sur la découverte du patrimoine bâti, paysager et environnemental de la commune** s'appuyant sur :

- la protection et la mise en valeur du patrimoine bâti du centre village et du petit patrimoine rural ;
- la mise en valeur des berges du Gardon (incluant l'aide de camping cars existante) ;
- la création d'un réseau mode doux, connecté à la voie verte et permettant d'accéder aux différents espaces de loisirs et de découverte du territoire communal (berges du Gardon, plateau des Costières, aqueduc de Saint Roman...)

*Schéma de synthèse du PADD de Comps*

