



Plan Local d'Urbanisme

2.1 - PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

AVRIL 2019

FRANCE

OCCITANIE

GARD

COMMUNAUTÉ DE
COMMUNES RHÔNY
VISTRE VIDOURLE

COMMUNE DE MUS

Transformation du P.O.S. en P.L.U. approuvée le 22 février 2008

1^{ère} révision du P.L.U

Prescrite par DCM le 7 mars 2014

Approuvée par DCM le 27 mai 2019

PROJET ARRÊTÉ

information & TERRITOIRES
Le Plein Soleil
1796, Avenue de Monsieur Testé
34070 MONTPELLIER
E-mail : in.ter@online.fr

*FINALISATION POUR
APPROBATION*

Florence CHIBAUDEL
Urbaniste O.P.Q.U. - Architecte D.P.L.G.

Le Dôme
1122, Avenue du Pirée
34000 MONTPELLIER

E-mail : florencechibaudel@gmail.com

Jérôme BERQUET

Urbaniste O.P.Q.U.
Consultant en urbanisme réglementaire

Le Dôme
1122, Avenue du Pirée
34000 MONTPELLIER

E-mail : jberquet.consultant@gmail.com



SOMMAIRE

PRÉAMBULE.....	3
LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES D'AMÉNAGEMENT ET D'URBANISME.....	5
1. Préserver le cadre de vie et valoriser les qualités environnementales et patrimoniales.....	6
2. Promouvoir une urbanisation maîtrisée et adaptée aux enjeux de mixité sociale, de diversité des fonctions et de gestion économe du territoire.....	8
3. Adapter et anticiper les équipements et les services.....	11
4. Renforcer l'économie locale.....	13

PRÉAMBULE

Définition et contenu du P.A.D.D.

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 l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

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

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles. ».

Une pièce obligatoire du P.L.U.

Le P.A.D.D. est une pièce obligatoire dans le dossier du document d'urbanisme communal.

Expression d'un projet politique en ce qui concerne l'aménagement du territoire communal, il n'a pas de portée normative. Il n'en demeure pas moins essentiel dans la cohérence indispensable du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) puisque le P.A.D.D. et ses orientations générales conditionnent le contenu des autres documents composant le dossier de P.L.U.

Ainsi, le P.A.D.D. :

- ▶ Définit les principes généraux et les options stratégiques de l'aménagement du territoire de la commune.
- ▶ Est pris en compte pour élaborer les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées aux articles L.151-6 et L.151-7 du Code de l'urbanisme.
- ▶ Doit être en cohérence avec :
 - le rapport de présentation qui explique les choix retenus pour établir le P.A.D.D. ;
 - le règlement et ses documents graphiques,
 - les orientations d'aménagement et de programmation et leurs documents graphiques.
- ▶ N'est pas opposable aux demandes d'autorisation d'urbanisme, ces dernières doivent être, d'une part, conformes avec le règlement et ses documents graphiques, et, d'autre part, compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées aux articles L.151-6 et L.151-7 du Code de l'urbanisme et avec leurs documents graphiques.
- ▶ Oriente le choix de la procédure de modification ou de révision du P.L.U.

La compatibilité avec des documents supracommunaux

Le Plan Local d'Urbanisme de Mus, notamment à travers son PADD, doit être compatible avec les dispositions de certains documents supracommunaux (Art. L.131-4 du Code de l'urbanisme), et notamment :

► **Le Schéma de COhérence Territoriale (SCOT) Sud Gard**, mis en révision le 23 mai 2013, qui fixe 6 grands défis à relever pour les 15 années à venir :

- L'évolution de l'armature urbaine comme support de l'organisation territoriale et moyen d'urbanisation maîtrisée et qualitative
- La performance du territoire grâce à son réseau de déplacement tous modes, qui reste à consolider et à développer, en mettant notamment l'accent sur la multimodalité et la valorisation des ouvrages existants
- La préservation du cadre de vie des résidents et actifs du territoire par des tissus urbains de qualité, conciliant densités adaptées, mixités (fonctionnelle, sociale, et intergénérationnelle) et espaces publics supports d'usages variés (déplacements, loisirs, animation,...)
- Une stratégie globale touristique à définir notamment en travaillant prioritairement sur la communication, la structuration de l'offre et la valorisation de certains vecteurs touristiques (tourisme fluvial, vert, culturel, etc...) et leur complémentarité avec les territoires limitrophes (Arles, Avignon, Pont du Gard...)
- La résilience du territoire face aux risques, notamment inondation et face au changement climatique
- La préservation des surfaces agricoles, la valorisation et le soutien à une agriculture responsable

► **Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (S.D.A.G.E.) Rhône-Méditerranée** 2016-2021 entré en vigueur le 3 décembre 2015, et qui fixe pour une période de 6 ans les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et intègre les obligations définies par la directive européenne sur l'eau, ainsi que les orientations du Grenelle de l'environnement pour un bon état des eaux d'ici 2021.

Le débat au sein du Conseil Municipal

Conformément à l'article L.153-12 du Code de l'Urbanisme, les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable font l'objet d'un débat organisé au sein du Conseil Municipal.

Sur la base du diagnostic territorial et du débat obligatoire au sein du conseil municipal de Mus, **les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme** suivantes ont été retenues :

- 1/ Préserver le cadre de vie et valoriser les qualités environnementales et patrimoniales**
- 2/ Promouvoir une urbanisation maîtrisée et adaptée aux enjeux de mixité sociale, de diversité des fonctions et de gestion économe du territoire**
- 3/ Adapter et anticiper les équipements et les services**
- 4/ Renforcer l'économie locale**

LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES D'AMÉNAGEMENT ET D'URBANISME

1 . PRÉSERVER LE CADRE DE VIE ET VALORISER LES QUALITÉS ENVIRONNEMENTALES ET PATRIMONIALES

La qualité de vie et l'identité du village sont fondées sur une ambiance rurale, et notamment viticole, encore bien présente, ainsi que sur un environnement naturel riche et diversifié. La protection de ce cadre de vie constitue une des priorités de la municipalité.

Les objectifs sont donc les suivants :

→ *Maintenir et valoriser les espaces affectés aux activités agricoles*

Ces espaces qui occupent plus des deux tiers de la surface globale de la commune et appartiennent à la vaste plaine agricole qui s'étend sur les communes de Codognan, d'Aigues-Vives et de Vergèze, fondent l'ambiance et le paysage rural.

La vigne occupe encore l'essentiel des terres agricoles de la commune avec les terres labourables (fourrages, pâturages...) de plus en plus nombreuses principalement en limite avec l'espace urbain, et quelques Oliveraies.

Ces surfaces dédiées à l'agriculture, ou ayant un potentiel agricole, doivent conserver cette affectation tout en évitant le mitage du territoire au détriment de sa valeur paysagère. Ainsi, toute construction devra être liée et nécessaire à l'activité agricole.

→ *Préserver les éléments écologiques et paysagers*

La commune de Mus, d'une superficie limitée et très fragmentée par les réseaux de communications que sont l'autoroute A9, la voie ferrée et la RN113, dispose de peu d'espaces naturels et notamment boisés. Bien qu'ils ne fassent l'objet d'aucune protection particulière au titre de la biodiversité, ils constituent des «poumons verts» pour la commune, des espaces de détente, de promenade...

Les espaces naturels et agricoles au Nord-Ouest de l'autoroute constitue le seul corridor écologique à préserver. Ce dernier est identifié dans les études environnementales du SCOT Sud Gard.

Ce paysage naturel de proximité, composé d'une flore typiquement méditerranéenne doit être préservé notamment à l'Ouest de l'autoroute A9 (secteur de Pouzilhac, Frigoulières...), mais aussi une partie du secteur du Champs de Mars et les principaux boisements ponctuant la plaine en particulier ceux en bordure de la voie ferrée marquant l'entrée Sud du village.

L'objectif ici est donc de préserver ces milieux naturels spécifiques à forte valeur paysagère en les classant en zone naturelle protégée et certains en «Espaces boisés classés (E.B.C.)» au titre de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme.

→ *Préserver l'architecture traditionnelle du centre ancien du village*

Le village de Mus possède un centre ancien dense, autour de son église, composé essentiellement d'anciennes maisons vigneronnes dont l'unité architecturale et la morphologie doivent être préservées.

C'est principalement à travers des mesures réglementaires spécifiques concernant notamment la densité des constructions et leur aspect extérieur (hauteurs, matériaux, façades, ouvertures...) et des mesures de protections spécifiques des éléments bâtis à forte valeur patrimoniale que ces objectifs pourront être atteints.

→ **Respecter les équilibres entre le développement de la commune et la protection des milieux naturels**

Ces dernières années, l'urbanisation s'est faite de manière extensive à base principalement de maisons individuelles soit dans le cadre de petits lotissements, soit au «coup par coup». Cette urbanisation s'est développée au gré des opportunités foncières en grignotant la plaine agricole. Si le village présente une forme relativement agglomérée, on constate une superficie importante d'espaces libres dans l'enveloppe urbaine, principalement autour du centre ancien.

Ce processus d'étalement urbain, sans véritable programmation et réflexion globale qui a prévalu ces dernières années est très consommateur d'espace.

L'objectif de la municipalité est de **limiter cet étalement urbain et de renforcer la forme agglomérée du village** en s'appuyant sur les caractéristiques paysagères du territoire communal (paysage agricole, village rural...).

Il s'agit de **limiter les extensions urbaines** qui ont prévalu ces dernières années et de mener une réflexion sur les franges «libres» du centre ancien. L'objectif est de définir des secteurs de transition à densité intermédiaire, entre un noyau historique à forte densité urbaine et la vaste zone d'habitat individuel.

Il convient par conséquent :

- . de définir de véritables limites à l'urbanisation en s'appuyant notamment sur les qualités paysagères des lieux (bordures et entrées du village),
- . de permettre d'autres formes urbaines moins consommatrices d'espace,
- . de réglementer l'insertion paysagère et la qualité architecturale des constructions nouvelles (hauteurs, matériaux, clôtures, plantations...).

2 . PROMOUVOIR UNE URBANISATION MAÎTRISÉE ET ADAPTÉE AUX ENJEUX DE MIXITÉ SOCIALE, DE DIVERSITÉ DES FONCTIONS ET DE GESTION DURABLE DU TERRITOIRE

L'objectif de la municipalité est de conserver le caractère rural de la commune en maîtrisant son urbanisation et sa croissance démographique. Cela implique une urbanisation en adéquation avec la demande et respectueuse de l'environnement.

Ainsi les objectifs sont les suivants :

→ **Renforcer la cohérence urbaine**

Ces dernières années, la dynamique spatiale de l'urbanisation à Mus s'est faite sans réelle réflexion globale et a généré une consommation excessive de l'espace avec le risque d'entraîner à terme des dysfonctionnements (circulations, équipements, enclaves...).

Le P.L.U. doit donc définir un projet et des règles adaptées aux caractéristiques de ce territoire soumis, ces dernières années, à une pression foncière de plus en plus importante.

Il s'agit donc de :

- . permettre au tissu existant de «s'étoffer» en douceur,
- . **renforcer la continuité urbaine et optimiser les disponibilités foncières** («les dents creuses»), en particulier à la marge du centre ancien, par un règlement d'urbanisme en adéquation avec des orientations d'aménagement par secteur et avec le souci de conforter l'aspect aggloméré du village.
- . de «s'appuyer» sur une trame viaire et des espaces publics en cohérence avec l'existant (hiérarchisation des voies, éléments structurants...) avec pour objectif d'intégrer les différents quartiers au fonctionnement urbain.
- . et enfin d'ouvrir progressivement les différents secteurs afin de maîtriser la croissance urbaine notamment par rapport aux équipements.

Parallèlement à ces objectifs, la mairie souhaite mener une politique d'acquisitions foncières.

→ **Maîtriser la croissance démographique**

Située dans l'aire urbaine de Nîmes, et bien desservie, la commune de Mus subit une pression démographique importante, associée à une superficie très restreinte, ce qui en fait la deuxième commune la plus densément peuplée du canton Rhône Vistre Vidourle et la huitième du département du Gard (2,66 km² – densité 494,6 chiffres INSEE 2011).

C'est pourquoi, l'objectif principal de la municipalité, en cohérence avec le projet de SCOT Sud Gard, est de préserver la qualité de vie à travers **une croissance démographique de l'ordre de 1.4% par an, soit une population totale d'environ 1770 habitants à l'horizon 2030** (environ 370 habitants supplémentaires).

→ **Apporter une réponse adaptée à la demande en matière de logements.**

Pour diversifier les générations, et faire vivre les équipements scolaires et de loisirs, il est important de pouvoir accueillir des jeunes familles et personnes en leur proposant des logements adaptés et accessibles financièrement aussi bien dans le parc locatif que dans l'accession à la propriété.

Il s'agit notamment de **renforcer l'offre en logements locatifs sociaux en imposant au moins 20% de ces logements dans les opérations d'ensemble.**

L'objectif est donc de diversifier l'offre en logements (statuts, formes urbaine...) et notamment dans le parc locatif qui favorise un renouvellement plus important de la population communale et constitue souvent une étape avant l'accession à la propriété.

→ **Fixer des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain**

Avec environ 1400 habitants et un taux de croissance annuel moyen envisagé de 1,4% par an, le village devrait atteindre environ 1770 habitants à l'horizon 2030

Le projet de PLU de Mus à l'horizon 2030 prévoit la réalisation au total d'environ 200 logements destinés à l'arrivée d'environ 370 habitants supplémentaires, soit une population totale d'environ 1770 habitants.

Plus de 75 % de l'ensemble des nouveaux logements seront réalisés en renforcement du tissu urbain existant (dents creuses, réinvestissement urbain).

Les extensions urbaines représentent environ 11% de l'enveloppe urbaine existante.

Cela représente environ 8,19 hectares, dont environ 2,11 hectares dédiés à l'habitat avec une densité minimale de 20 logements par hectare, environ 3,91 hectares dédiés aux activités économiques, et environ 2,17 hectares dédiés aux équipements publics.

Le PLU de 2008 programait 11,03 hectares d'extensions à l'urbanisation. La superficie consommée en extension de l'enveloppe urbaine et dédiée aux logements a été d'environ 3,4 hectares depuis 2007. Le projet de PLU prévoit 8,19 hectares d'extensions à l'urbanisation à l'échéance 2030 dont 2,11 hectares dédiés à l'habitat.

Le projet de PLU est donc moins consommateur d'espace et favorise le réinvestissement urbain.

→ **Favoriser la diversité des fonctions**

Outre la volonté municipale de renforcer la polarité du centre du village, l'objectif est de promouvoir une urbanisation susceptible de favoriser le sentiment d'appartenance et les liens sociaux.

Cela implique de créer de véritables lieux de vie en apportant une attention particulière au traitement des espaces publics (place de la Mairie, place du 4 septembre 1870...), et en permettant l'implantation de services, d'équipements et d'activités compatibles avec la proximité d'habitations

→ **Prendre en compte les risques pour les habitants et pour l'environnement**

Il s'agit de prendre en compte, à travers le projet de P.L.U., d'une part les risques générés par l'occupation et les activités humaines sur l'environnement, et d'autre part les risques naturels sur les biens et les personnes .

- une urbanisation respectueuse de l'environnement

L'objectif, dans le cadre des futurs aménagements urbains, est de «s'appuyer» sur les caractéristiques et les composantes naturels du site. Il s'agit de porter une attention particulière à l'intégration des nouvelles opérations à l'existant en mettant l'accent notamment sur la qualité

architecturale, l'organisation des liaisons douces (piétons et vélos), la qualité environnementale et plus généralement le développement durable (gestion de l'eau, économie d'énergie...), la mixité sociale et le traitement des espaces publics.

Au niveau des constructions, à travers le P.L.U. et dans une perspective de développement durable, il s'agit de promouvoir la démarche Haute Qualité Environnementale (H.Q.E.) en permettant notamment l'utilisation de matériaux écologiques et d'énergies renouvelables (éléments photovoltaïques...).

- une urbanisation en adéquation avec les risques pour les biens et les personnes

- les risques technologiques :

La commune de Mus est concernée par un Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) avec des périmètres de protection Seveso Z1 et Z2 liés à des industries (installations classées) sur les communes voisines. Les règles d'urbanisme sur les secteurs concernés seront en adéquation avec ces périmètres de protection aussi bien pour la protection des personnes que la préservation de l'environnement.

- le risque d'inondation :

Bien que l'espace urbain de Mus ne soit pas impacté par le Plan de Prévention des Risques naturels d'Inondation (PPRI) «Le Rhône», le village est concerné par le débordement de cours d'eau (La Berboule...) et un phénomène de ruissellement des eaux de pluie et coulées de boues.

Ainsi des mesures de prévention seront mises en place avec :

- la définition de zones non aedificandi à proximité de ces cours d'eau et l'entretien des fossés,
 - l'instauration de coefficients d'imperméabilisation des sols à la parcelle afin de limiter les phénomènes de ruissellement accentués par l'urbanisation.

- l'aléa «retrait gonflement des argiles» :

La quasi-totalité du territoire communal est dans une zone faiblement à moyennement exposée aux mouvements de terrains liés aux argiles gonflantes. Des préconisations en matière de construction seront intégrées au dossier de P.L.U.

3 . ADAPTER ET ANTICIPER LES ÉQUIPEMENTS ET LES SERVICES

La commune de Mus, tout en conservant son caractère rural, vise à proposer un niveau d'équipements et de services satisfaisants correspondant aux besoins émergents de la population.

Les principaux objectifs pour les prochaines années concernent :

→ **Le développement ou le renforcement de certains services et équipements de proximité**

La commune compte bientôt 1400 habitants et la création d'une véritable salle polyvalente en périphérie du village paraît nécessaire aujourd'hui pour les différentes activités ou manifestations qui se déroulent tout au long de l'année (manifestations culturelles, réunions publiques, expositions...). Cet équipement permettra d'encourager la vie associative.

Concernant le 3ème âge, la municipalité souhaite la réalisation d'une maison partagée visant à faire cohabiter de manière autonome des personnes âgées, socialement fragilisées par l'isolement et/ou la solitude dans un lieu d'échange et de partage.

La municipalité souhaite également favoriser le développement de services médicaux insuffisant actuellement sur la commune, et le maintien du bureau de poste.

Enfin, pour les loisirs, l'objectif est de créer un parcours de santé et des espaces de jeux.

→ **Renforcer l'offre de stationnement**

On constate **un déficit en nombre de place de stationnements sur le village** qui se matérialise par l'envahissement chronique du domaine public par les véhicules. A l'usage, on ne peut que constater que la situation est parfois à saturation.

Il convient donc d'accroître ce parc à travers des règles imposant un nombre suffisant de stationnement à la parcelle en fonction de son occupation (taille du logement, commerce, service...) et de **prévoir des réserves foncières pour la création d'aires de stationnement publiques**.

→ **La hiérarchisation des voies de circulation**

Il s'agit de faciliter et de sécuriser les déplacements en hiérarchisant les usages : aires de stationnement, espaces piétonniers, liaisons douces (piétons, vélos...), chaussée...

Il s'agit également d'améliorer et d'anticiper le développement urbain de la commune, et donc l'augmentation des déplacements, à travers des restructurations visant à améliorer le réseau de certaines voies actuelles (recalibrages), et des créations de voies, pour assurer et faciliter les liaisons inter-quartiers.

L'objectif est de définir, préalablement au développement urbain et en particulier sur les secteurs encore «libres» (dents creuses) autour du centre ancien, les axes structurants, et d'assurer un maillage avec le souci de hiérarchiser les voies au regard de leur usage.

Enfin d'une manière générale, le traitement de ces infrastructures doit être adapté pour répondre aux objectifs fixés par la municipalité en matière de qualité des espaces publics (traitement végétal, matériaux, enfouissement des lignes électriques...) et de sécurisation (éclairage, dimensionnement des voies, accès secours....) sur l'ensemble du territoire bâti.

4 . RENFORCER L'ÉCONOMIE LOCALE

L'économie à Mus repose essentiellement sur l'agriculture et sur quelques activités artisanales et commerciales. En matière de développement économique, la municipalité souhaite se diversifier et permettre l'implantation d'activités complémentaires en s'appuyant notamment sur les atouts de son territoire : desserte, intercommunalité, paysages, viticulture....

Ainsi les objectifs en matière d'économie sont les suivants :

→ **Permettre le développement de zones artisanales au Sud et au Nord du village**

L'objectif est de **permettre l'extension de la zone artisanale existante au sud du village**, entre la zone urbanisée et la voie ferrée. Cette zone artisanale, située en position de vitrine à l'entrée du village, fera l'objet d'orientations d'aménagement en particulier concernant son traitement paysager.

Au Nord du village, **une seconde zone d'activités artisanales est programmée en continuité avec celle située sur la commune de Vergèze**. Cette future zone d'activité fera également l'objet d'orientations d'aménagement avec notamment une desserte principale depuis la commune limitrophe.

→ **Développer les commerces et services de proximité dans le village**

Outre la volonté de concentrer les principaux équipements dans le centre du village, ce dernier doit aussi constituer un pôle commercial (épicerie, marché...). L'objectif est donc de maintenir les commerces et services en place. Avec l'accroissement de population, à terme, cela devrait stimuler les initiatives privées.

D'une manière générale, dans un souci de diversité des fonctions, la municipalité souhaite permettre l'implantation d'activités artisanales, commerciales ou tertiaires dans le tissu urbain existant ou futur, sous réserve d'être compatibles avec la proximité d'habitations.

→ **Conforter l'activité agricole**

Un des grands enjeux du projet d'aménagement est le maintien et le développement de l'activité agricole.

Outre l'activité économique que représente cette dernière, c'est également une manière de préserver le cadre de vie et le paysage rural de la commune.

Par conséquent, les espaces véritablement dédiés à cette activité, ainsi que les projets de développement ou de création, seront classés en zone agricole.

Enfin, comme évoqué précédemment, des activités complémentaires doivent être autorisées (création de gîtes, commerce de produits du terroir,...).

CARTE DE SYNTHÈSE



Commune

Tissu urbain existant

- Centre ancien/hameau : Préserver et valoriser l'architecture traditionnelle
- Extension urbaine du centre ancien : permettre une densification maîtrisée
- Pôle d'équipement public à conforter
- Zone d'activités économiques à conforter

Réinvestissement urbain

- secteur à dominante d'habitat

Projets d'extensions urbaines

- secteur d'extension urbaine à dominante d'habitat
- secteur d'extension à vocation économique
- secteur d'extension dédié au renforcement des équipements publics

Protéger les espaces naturels et agricoles

- Espaces naturels
- Espaces agricoles
- Plantations à préserver

Maintenir les corridors écologiques

- Corridor écologique

Éléments de fragmentation :

- Autoroute A9
- Voie ferrée
- RN113

