



## Plan Local d'Urbanisme

### NOTICE DE PRÉSENTATION ANNEXE AU RAPPORT DE PRÉSENTATION

AVRIL 2020

Transformation du P.O.S. en P.L.U. approuvée le 22 février 2008  
1<sup>ère</sup> révision du P.L.U approuvée le 27 mai 2019

FRANCE

OCCITANIE

GARD

COMMUNAUTÉ DE  
COMMUNES RHÔNY  
VISTRE VIDOURLE

COMMUNE DE MUS

## MODIFICATION N°1

*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

<b>INTRODUCTION .....</b>	<b>5</b>
1- Historique de la procédure .....	5
2- Objet de la modification n°1 du PLU de Mus .....	5
3- Régime juridique de la modification de droit commun .....	6
<b>EXPOSÉ DES CHANGEMENTS APPORTÉS AU PLU : MOTIFS, OBJETS ET EFFETS .....</b>	<b>9</b>
1 – Réduire la distance d’implantation des constructions par rapport aux limites séparatives en zone UD pour favoriser la densification du tissu urbain .....	9
2 – Revoir les gabarits des voies nouvelles dans les zones UC, UD et 2AUc et supprimer les gabarits définis dans la zone UA .....	12
3 – Exiger la création de places de stationnement pour les visiteurs dans les opérations d’aménagement d’ensemble en zones UC, UD et 2AUc.....	17
4 – Modifier les principes de circulation du secteur « Les Airettes » (OAP n°1) .....	19
5 – Modifier les règles d’aspect extérieur des constructions en zones UC, UD et 2AUc.....	23
6 – Adapter les règles de stationnement et l’aspect des clôtures en zones d’activités .....	30
7 – Adapter les conditions d’aménagement dans la zone d’activités « Pont Neuf » (OAP n°4) .....	33
8 – Spécifier la nature des essences végétales dans les plantations neuves.....	36
9 – Corriger une erreur matérielle dans la définition des typologies de logements à créer dans les OAP n°1 et 2 .....	38
10 – Corriger des erreurs de rédaction .....	40



# INTRODUCTION

## 1- Historique de la procédure

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Mus a été approuvé par Délibération du Conseil Municipal (DCM) en date du 22 février 2008.

La révision générale du PLU a été approuvé par Délibération du Conseil Municipal (DCM) en date du 27 mai 2019.

Par délibération n°039/2019 du 16 décembre 2019, le Conseil Municipal a pris acte de l'initiative du Maire d'engager une modification du PLU en vue d'apporter des ajustements au règlement écrit et graphique et aux orientations d'aménagement et de programmation.

Par arrêté n°106/2019 du 19 décembre 2019, Monsieur le Maire a engagé la modification n°1 du PLU.

## 2- Objet de la modification n°1 du PLU de Mus

Après plusieurs mois de mise en application du PLU, il s'avère nécessaire de procéder à plusieurs ajustements du règlement écrit et graphique et des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) concernant les points suivants :

### - Densité et implantation des constructions :

1. Réduire la distance d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives en zone UD pour favoriser la densification du tissu urbain,

### - Circulations et stationnement :

2. Revoir les gabarits des voies nouvelles dans les zones UC, UD et 2AUc dans le règlement écrit et les OAP et supprimer les gabarits définis dans la zone UA,
3. Exiger la création de places de stationnement pour les visiteurs dans les opérations d'aménagement d'ensemble en zones UC, UD et 2AUc,
4. Modifier les principes de circulation du secteur « Les Airettes » (OAP n°1)

### - Aspect extérieur des constructions en zones UC, UD et 2AUc :

5. Modifier les règles concernant l'aspect extérieur des façades, les conditions de réalisation des toitures terrasses, les conditions d'installation des panneaux solaires en toiture et le traitement des clôtures,

- **Zones d'activités :**

6. Adapter les règles de stationnement et l'aspect des clôtures en zones d'activités,
7. Adapter les conditions d'aménagement de la zone d'activités « Pont Neuf » (OAP n°4)

- **Accompagnement végétal :**

8. Spécifier la nature des essences végétales dans les plantations neuves

- **Rectifications d'erreurs matérielles :**

9. Corriger une erreur matérielle dans la définition des typologies de logements à créer dans les OAP n°1 et 2,
10. Corriger des erreurs de rédaction.

### **3- Régime juridique de la modification de droit commun**

*Dans les développements suivants, les articles font référence au Code de l'Urbanisme. En cas contraire, le code de référence est nommément cité.*

#### **3-1 Application des dispositions transitoires**

L'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre Ier du code de l'urbanisme et le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme sont entrés en vigueur le 1er janvier 2016.

Pour autant, la présente modification du PLU est régie par les dispositions des articles R123-1 à R123-14 dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015.

En effet, l'article 12 du susdit décret prévoit le régime dérogatoire suivant :

*« VI. - Les dispositions des articles R123-1 à R123-14 du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015 restent applicables aux plans locaux d'urbanisme dont l'élaboration, la révision, la modification ou la mise en compatibilité a été engagée avant le 1er janvier 2016. (...) »*

*Les dispositions des articles R123-1 à R123-14 du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015 restent également applicables aux plans locaux d'urbanisme qui font l'objet, après le 1er janvier 2016, d'une procédure de révision sur le fondement de l'article L153-34 de ce code, de modification ou de mise en compatibilité. »*

Dans les développements suivants, les articles relatifs à la partie législative du code de l'urbanisme se réfèrent donc au régime modernisé tandis que les articles relatifs à la partie réglementaire se réfèrent au régime antérieur.

### **3-2 Les conditions de fond**

#### **Article L153-31**

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 durables ;

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.

#### **Article L153-36**

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L153-31, 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.

### **3-2 Les conditions de forme**

#### **Article L153-37**

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification.

#### **Article L153-40**

Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L132-7 et L132-9. Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification.

#### **Article L153-41**

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- 4° Soit d'appliquer l'article L131-9 du présent code.

**Article L153-43**

A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal.

**Article L153-44**

L'acte approuvant une modification devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L153-23 à L153-26.

**EXPOSÉ DES CHANGEMENTS APPORTÉS AU PLU : MOTIFS, OBJETS ET EFFETS**

**1 – Réduire la distance d’implantation des constructions par rapport aux limites séparatives en zone UD pour favoriser la densification du tissu urbain**

**1-1 Exposé des motifs**

Au terme du PLU en vigueur, la zone UD constitue une zone urbaine mixte de faible densité à dominante d’habitat individuel isolé et groupé. D’une surface de 62,50 ha, elle constitue la plus vaste zone urbaine du PLU.

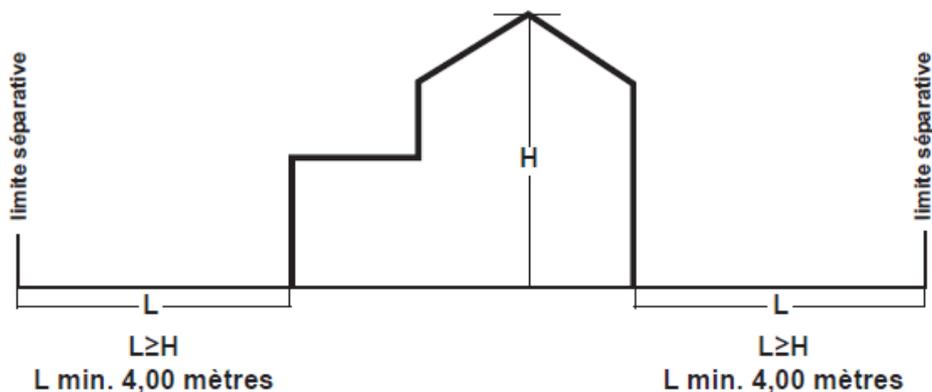
Au vu du potentiel offert par les dents creuses à investir ou par division de parcelles bâties, l’objectif du PLU révisé est de permettre une densification maîtrisée du tissu urbain dans cette zone. Le PLU mise en effet sur la production d’environ 85 logements dans l’enveloppe urbaine existante et dans les secteurs de projet identifiés.

Toutefois, la mise en application du PLU révisé a démontré l’inadaptation de la règle d’implantation par rapport aux limites séparatives au regard des objectifs fixés, qui limite substantiellement la constructibilité des parcelles situées dans cette zone.

En effet, au terme de l’article UD 6, la règle générale d’implantation des constructions par rapport aux limites séparatives est la suivante :

*« Les constructions doivent respecter un recul (L) correspondant à la règle  $L \geq H$ , sans être inférieure à 4 mètres, où H correspond à la hauteur maximale de la construction à partir du sol existant jusqu’au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. »*

Hors opérations d’aménagement d’ensemble, constructions jumelées et annexes qui bénéficient de règles particulières, les constructions doivent ainsi s’implanter selon un retrait des limites séparatives au moins égal à leur hauteur du bâtiment ( $L \geq H$ ), selon le schéma suivant :



## THEME 1 : DENSITE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Or il s'avère que, au vu de l'article UD 9, les constructions peuvent atteindre une hauteur de 8,50 mètres au faîtage ou à l'acrotère, permettant ainsi d'aménager un étage (au plus).

Il en résulte que, pour accueillir une habitation en R+1 d'une hauteur de 8,50 mètres au faîtage, une parcelle doit présenter une largeur minimum de 2 x 8,50 mètres de part et d'autre de la construction, soit 17 mètres hors bâti.

Considérant que la plupart des parcelles de la zone UD ont une largeur entre 15 et 40 mètres, l'application de cette règle se montre inadaptée à divers égards et contrevient ainsi aux objectifs de densification urbaine et de production de logements fixés par le PLU :

- Elle réduit les possibilités de divisions foncières des parcelles libres (dents creuses) et des parcelles bâties, compte tenu qu'un minimum de 17 mètres est exigé entre deux bâtiments,
- Pour les parcelles dont la largeur ne permet pas de réserver un retrait de 8,50 mètres de part et d'autre de la construction, l'application de la règle prive de la possibilité de réaliser un étage,
- Pour les parcelles les moins larges, la règle en vigueur est susceptible de priver de tout droit à construire.

### 1-2 Objet de la modification et exposé des changements apportés au PLU

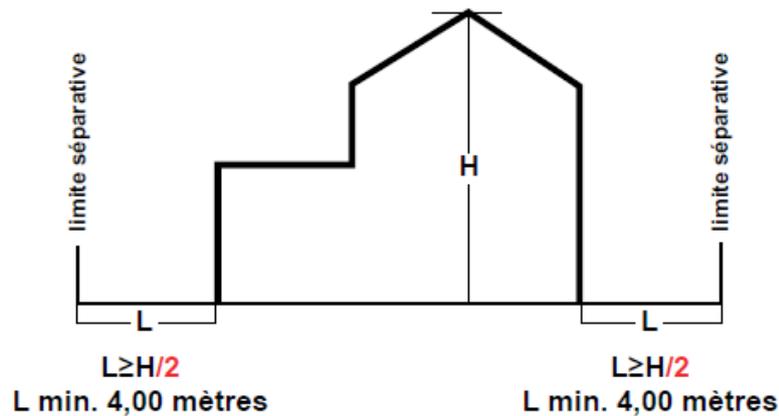
La modification du PLU est entreprise en vue de réduire la distance d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives en zone UD afin de favoriser la densification du tissu urbain.

Le règlement de la zone UD est modifié pour rétablir la règle existante avant révision du PLU, à savoir que le retrait doit être au moins égal à **la moitié** de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieur à 4 mètres ( $L \geq H/2 \geq 4$  m).

PLU en vigueur	PLU modifié
<b>Article UD 6 – IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</b>	
Les constructions doivent respecter un recul (L) correspondant à la règle $L \geq H$ , sans être inférieur à 4 mètres, où H correspond à la hauteur maximale de la construction à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.	Les constructions doivent respecter un recul (L) correspondant à la règle $L \geq H/2$ , sans être inférieur à 4 mètres, où H correspond à la hauteur maximale de la construction à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

## THEME 1 : DENSITE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Le schéma explicatif du règlement est substitué par le schéma suivant :



### 1-3 Effets de la modification

La modification du PLU a pour effet de substituer les dispositions de l'article 6 du règlement de la zone UD (Pièce 3-1) telles qu'exposées ci-dessus.

L'effet induit par la modification de la règle d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives est de libérer la constructibilité en zone UD en supprimant une règle inadaptée, voire prohibitive. Elle favorise l'atteinte des objectifs de densification du tissu urbain et de production de logements déterminés par le PLU.

Elle permet de mieux transcrire l'Orientation n°2 du PADD « *Promouvoir une urbanisation maîtrisée et adaptée aux enjeux de mixité sociale, de diversité des fonctions et de gestion durable du territoire* » car elle va dans le sens de l'optimisation des disponibilités foncières du village et favorise une diversification des formes urbaines et des typologies de logements.

## 2 – Revoir les gabarits des voies nouvelles dans les zones UC, UD et 2AUc et supprimer les gabarits définis dans la zone UA

---

### 2-1 Exposé des motifs

Dans son Orientation n°3 « Adapter et anticiper les équipements et les services », le PADD vise à « améliorer et 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. »*

A cette fin, le règlement détermine, dans les zones UA, UC, UD et 2AUc, le gabarit des voies nouvelles en fonction des sens de circulation, en prenant en compte les cheminements piétons.

En zone UA, UC et 2AUc, les gabarits sont définis dans les termes suivants (article 3 § 2) :

- *La largeur minimale de la plate-forme (chaussée + trottoirs) d'une voie nouvelle ouverte à la circulation automobile à double sens sera de 8 mètres avec une chaussée de 5 mètres minimum et 1 ou 2 trottoirs de 1,50 mètre minimum.*
- *La largeur minimale de la plate-forme (chaussée + trottoirs) d'une voie nouvelle ouverte à la circulation automobile à sens unique sera de 4 mètres avec une chaussée de 2,50 mètres et 1 trottoir de 1,50 mètre.*

En zone UD, les gabarits sont définis dans les termes suivants (article 3 § 2) :

*La largeur minimale de la plate-forme (chaussée + trottoirs) d'une voie nouvelle ouverte à la circulation automobile sera de :*

- *8 mètres pour une voie à double sens avec une chaussée de 5 mètres minimum et 1 ou 2 trottoirs de 1,50 mètre minimum.*
- *5 mètres pour une voie à sens unique avec une chaussée de 3 mètres minimum et 1 trottoir de 1,50 mètre minimum.*

Au vu de la mise en application du PLU et des opérations réalisées ou projets connus, certains ajustements paraissent nécessaires pour assurer la fonctionnalité des voies à créer, plus particulièrement en ce qui concerne les déplacements piétons (trottoirs).

De la même façon, il est apparu qu'un tel dimensionnement des voies nouvelles en zone UA est inadapté à la structure urbaine du centre ancien, rendant inopérantes les prescriptions du règlement et limitant les possibilités d'amélioration des espaces publics par la commune.

**2-2 Objet de la modification et exposé des changements apportés au PLU**

La modification du PLU est entreprise en vue de modifier les gabarits des voies nouvelles dans les zones UC, UD et 2AUc dans le règlement écrit et dans les OAP et supprimer les gabarits définis dans la zone UA.

**2-2-1 Suppression de la règle en zone UA**

Le gabarit des voies nouvelles tel qu'exposé ci-dessus est supprimé du règlement de la zone UA car inadapté à la structure urbaine du centre ancien.

La création de voies nouvelles reste assujettie au respect de la largeur minimale de 3,50 mètres définie par le règlement pour satisfaire aux exigences de la défense incendie, de la protection civile, du brancardage, ...

PLU en vigueur	PLU modifié
<b>UA 3 – ACCES ET VOIRIE</b>	
<p><b>§ 2 - Voirie</b></p> <p>Les voies nouvelles en impasse ne doivent pas desservir plus de 20 logements et ne pas excéder 50 mètres de longueur.</p> <p>Elles doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément et être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrières.</p> <p>Les caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement (largeur minimale : 3,50 mètres).</p> <p><u>Voies nouvelles :</u></p> <p>La largeur minimale de la plate-forme (chaussée + trottoirs) d'une voie nouvelle ouverte à la circulation automobile à double sens sera de 8 mètres avec une chaussée de 5 mètres minimum et 1 ou 2 trottoirs de 1,50 mètre minimum.</p> <p>La largeur minimale de la plate-forme (chaussée + trottoirs) d'une voie nouvelle ouverte à la circulation automobile à sens unique sera de 4 mètres avec une chaussée de 2,50 mètres et 1 trottoir de 1,50 mètre.</p>	<p><b>§ 2 - Voirie</b></p> <p>Les voies nouvelles en impasse ne doivent pas desservir plus de 20 logements et ne pas excéder 50 mètres de longueur.</p> <p>Elles doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément et être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrières.</p> <p>Les caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement (largeur minimale : 3,50 mètres).</p> <p><u>Voies nouvelles :</u></p> <p><del>La largeur minimale de la plate-forme (chaussée + trottoirs) d'une voie nouvelle ouverte à la circulation automobile à double sens sera de 8 mètres avec une chaussée de 5 mètres minimum et 1 ou 2 trottoirs de 1,50 mètre minimum.</del></p> <p><del>La largeur minimale de la plate-forme (chaussée + trottoirs) d'une voie nouvelle ouverte à la circulation automobile à sens unique sera de 4 mètres avec une chaussée de 2,50 mètres et 1 trottoir de 1,50 mètre.</del></p>

## THEME 2 : CIRCULATIONS ET STATIONNEMENT

### 2-2-2 Modification du règlement des zones UC, UD, 2AUc

Concernant les voies nouvelles à double sens de circulation, qui constituent pour l'essentiel des voies structurantes dans le maillage viaire du village, il s'agit d'imposer la réalisation de 2 trottoirs, de part et d'autre des voies, pour structurer l'espace public, assurer un accès piéton à toutes les constructions et garantir des déambulations piétonnes sécurisées et apaisées pour toutes les catégories de population.

Concernant les voies nouvelles à sens unique, qui constituent pour l'essentiel des voies de desserte localisée, les enjeux en terme de circulations sont plus localisés ; en fonction du contexte, la commune se réserve le droit d'imposer la réalisation de 2 trottoirs ou d'un trottoir présentant un gabarit supérieur au minimum imposé. En zone UD, la largeur minimale de la chaussée est portée à 3,50 mètres (au lieu de 3 mètres), pour correspondre, avec un trottoir de 1,50 mètre, à la largeur minimale de 5 mètres fixée par le règlement.

Pour toutes les voies, il est rappelé que les gabarits, largeurs de chaussée et de trottoirs fixés par le règlement doivent s'entendre comme des minima. Le règlement est complété en ce sens en tant que de besoin.

Enfin, le règlement précise que les trottoirs doivent être laissés libres de circulation afin d'éviter que des plantations ou du mobilier urbain (candélabres, bancs, panneaux de signalisation, ...) ne viennent entraver les déambulations piétonnes, la circulation des personnes à mobilité réduite et autres poussettes.

PLU en vigueur	PLU modifié
<b>UC 3 et 2AUc 3 – ACCES ET VOIRIE</b>	
<u>Voies nouvelles :</u>  La largeur minimale de la plate-forme (chaussée + trottoirs) d'une voie nouvelle ouverte à la circulation automobile à double sens sera de 8 mètres avec une chaussée de 5 mètres minimum et 1 ou 2 trottoirs de 1,50 mètre minimum.  La largeur minimale de la plate-forme (chaussée + trottoirs) d'une voie nouvelle ouverte à la circulation automobile à sens unique sera de 4 mètres avec une chaussée de 2,50 mètres et 1 trottoir de 1,50 mètre.	<u>Voies nouvelles :</u>  La largeur minimale de la plate-forme (chaussée + trottoirs) d'une voie nouvelle ouverte à la circulation automobile à double sens sera de 8 mètres avec une chaussée de 5 mètres minimum et <b>2 trottoirs</b> de 1,50 mètre minimum <b>libres de circulation</b> .  La largeur minimale de la plate-forme (chaussée + trottoirs) d'une voie nouvelle ouverte à la circulation automobile à sens unique sera de 4 mètres avec une chaussée de 2,50 mètres <b>minimum</b> et 1 trottoir de 1,50 mètre <b>minimum libre de circulation</b> . <b>Lorsque la voie nouvelle est ouverte à la circulation générale, il pourra être exigé la réalisation de 2 trottoirs de mêmes caractéristiques ou la réalisation d'un trottoir d'une largeur supérieure à 1,50 mètre.</b>

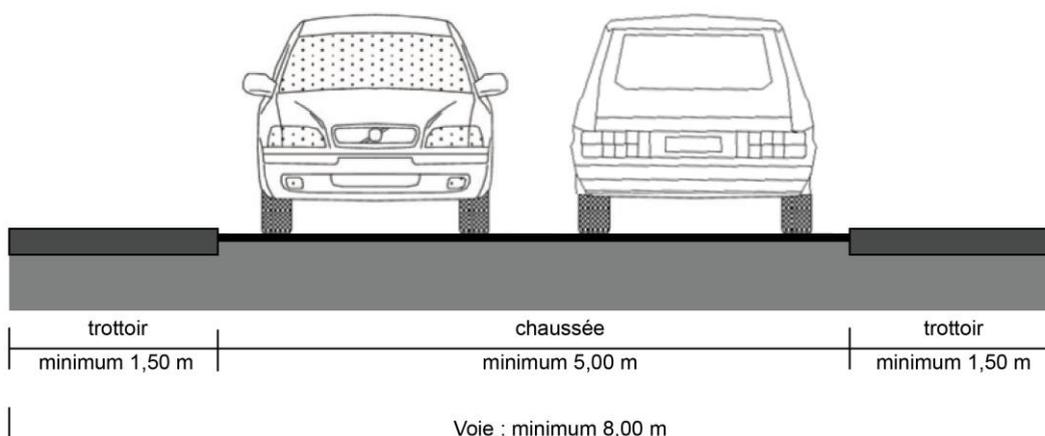
## THEME 2 : CIRCULATIONS ET STATIONNEMENT

PLU en vigueur	PLU modifié
<b>UD 3 – ACCES ET VOIRIE</b>	
<p><u>Voies nouvelles :</u></p> <p>La largeur minimale de la plate-forme (chaussée + trottoirs) d'une voie nouvelle ouverte à la circulation automobile sera de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>. 8 mètres pour une voie à double sens avec une chaussée de 5 mètres minimum et 1 ou 2 trottoirs de 1,50 mètre minimum.</li> <li>. 5 mètres pour une voie à sens unique avec une chaussée de 3 mètres minimum et 1 trottoir de 1,50 mètre minimum.</li> </ul>	<p><u>Voies nouvelles :</u></p> <p>La largeur minimale de la plate-forme (chaussée + trottoirs) d'une voie nouvelle ouverte à la circulation automobile sera de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>. 8 mètres pour une voie à double sens avec une chaussée de 5 mètres minimum et <b>2 trottoirs</b> de 1,50 mètre minimum <b>libres de circulation.</b></li> <li>. 5 mètres pour une voie à sens unique avec une chaussée de <b>3,50</b> mètres minimum et 1 trottoir de 1,50 mètre minimum <b>libre de circulation. Lorsque la voie nouvelle est ouverte à la circulation générale, il pourra être exigé la réalisation de 2 trottoirs de mêmes caractéristiques ou la réalisation d'un trottoir d'une largeur supérieure à 1,50 mètre.</b></li> </ul>

### 2-2-3 Modification des OAP n°1 et 2

Au regard des modifications apportées au règlement, il convient de mettre en compatibilité les profils de voies à double sens proposés dans les OAP n°1 et 2 selon le schéma suivant :

#### **Profil de la voie principale**



### 2-3 Effets de la modification

La modification du PLU a pour effet de substituer les dispositions des articles 3 du règlement des zones UA, UC, UD et 2AUc (Pièce 3-1) telles qu'exposées ci-dessus ainsi que les profils de voie figurant aux OAP n°1 et 2 (Pièce 2-2).

Elle contribue à la constitution d'un maillage viaire hiérarchisé et à la structuration d'un réseau de circulations piétonnes, lisibles, sécurisées et apaisées. Elle favorise des porosités douces entre les quartiers et invite au recours aux modes actifs de déplacement, au détriment de l'automobile et des nuisances induites (pollutions atmosphériques, nuisances sonores, consommation d'énergies fossiles, ...). Elle constitue ainsi un élément qualitatif dans le fonctionnement général du village, pour la fonctionnalité de l'espace public et pour le cadre de vie.

### 3 – Exiger la création de places de stationnement pour les visiteurs dans les opérations d'aménagement d'ensemble en zones UC, UD et 2AUc

#### 3-1 Exposé des motifs

Les zones UC, UD et 2AUc correspondent aux zones d'extensions contemporaines de l'urbanisation (constituées ou en devenir) qui se développent autour du centre ancien. Elles représentent 73,12 ha, soit 83 % des zones constructibles de la commune et constituent le principalement gisement foncier pour la production de logements, en densification ou en extension.

Dans ces espaces, la problématique du stationnement est un enjeu majeur pour la fonctionnalité des espaces publics. Pour répondre aux besoins des habitations, le PLU organise une gestion du stationnement à la parcelle, chaque habitation devant produire 1 à 2 places.

La modification se propose de compléter le dispositif réglementaire pour prendre en compte le stationnement des visiteurs dans les programmes de logements.

#### 3-2 Objet de la modification et exposé des changements apportés au PLU

La modification du PLU est entreprise en vue d'intégrer des places de stationnement destinées aux visiteurs dans les opérations d'aménagement d'ensemble à vocation principale d'habitat réalisées dans les zones pavillonnaires. En zones 2AUc, des programmes ayant déjà été autorisés sur une base négociée avec les aménageurs de 0,5 place visiteur par logement, cette norme est répercutée dans le règlement. Le cas échéant, le nombre de places à réaliser est arrondi au supérieur. En zones UC et UD, l'obligation est portée à 1 place visiteur par logement pour être plus efficiente.

PLU en vigueur	PLU modifié
<b>UC 11 et UD 11 – STATIONNEMENT</b>	
<p>Il est exigé :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Pour les constructions à usage d'habitation</u>, hors logements locatifs sociaux, la réalisation d'au moins une place de stationnement par tranche de 70 à 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher, sans qu'il puisse être exigé plus de deux places par logement.</li> </ul>	<p>Il est exigé :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Pour les constructions à usage d'habitation</u>, hors logements locatifs sociaux, la réalisation d'au moins une place de stationnement par tranche de 70 à 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher, sans qu'il puisse être exigé plus de deux places par logement.</li> </ul> <p><b>Dans les opérations d'aménagement d'ensemble à vocation principale d'habitat, des places de stationnement pour les visiteurs devront être aménagées à raison de 1 place par logement.</b></p>

## THEME 2 : CIRCULATIONS ET STATIONNEMENT

PLU en vigueur	PLU modifié
<b>2AUc 11 – STATIONNEMENT</b>	
<p>Il est exigé :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• <u>Pour les constructions à usage d'habitation</u>, hors logements locatifs sociaux, la réalisation d'au moins une place de stationnement par tranche de 70 à 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher, sans qu'il puisse être exigé plus de deux places par logement.</li></ul>	<p>Il est exigé :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• <u>Pour les constructions à usage d'habitation</u>, hors logements locatifs sociaux, la réalisation d'au moins une place de stationnement par tranche de 70 à 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher, sans qu'il puisse être exigé plus de deux places par logement.</li></ul> <p><b>Dans les opérations d'aménagement d'ensemble à vocation principale d'habitat, des places de stationnement pour les visiteurs devront être aménagées à raison de 0,5 place par logement (arrondi au supérieur).</b></p>

### 3-3 Effets de la modification

La modification du PLU a pour effet de substituer les dispositions des articles 11 du règlement des zones UC, UD et 2AUc (Pièce 3-1) telles qu'exposées ci-dessus.

Elle permet de répondre à un besoin complémentaire de stationnement non pris en compte dans le PLU en vigueur. Elle induit une prise en compte du stationnement visiteurs dans la composition des opérations de logements, évitant ainsi de le répercuter sur l'espace public de manière non organisée. Elle constitue ainsi un élément qualitatif pour la fonctionnalité de l'espace public et le paysage urbain.

## 4 – Modifier les principes de circulation du secteur « Les Airettes » (OAP n°1)

### 4-1 Exposé des motifs

Au terme du PLU en vigueur, le secteur des Airettes constitue une emprise foncière stratégique pour la mise en œuvre d'opérations d'aménagement en densification du tissu urbain. Faisant l'objet d'un classement en zones UC et 2AUc, le secteur fait l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP n°1) qui définissent notamment les principes de circulation automobile et piétonne, compose le maillage viarie des opérations et leurs connexions avec les espaces publics périphériques.

Sur la partie Sud (zone 2AUc), l'OAP organise la structure viarie de l'opération en y proposant la création d'une voie traversante en façade Ouest et une aire de stationnement mutualisée à proximité du centre du village, de ses commerces et de ses équipements, afin d'intégrer l'opération dans le fonctionnement général du village.

### PLU en vigueur - Schéma de l'OAP n°1 « Les Airettes »



Extrait de la pièce 2-2 du PLU en vigueur

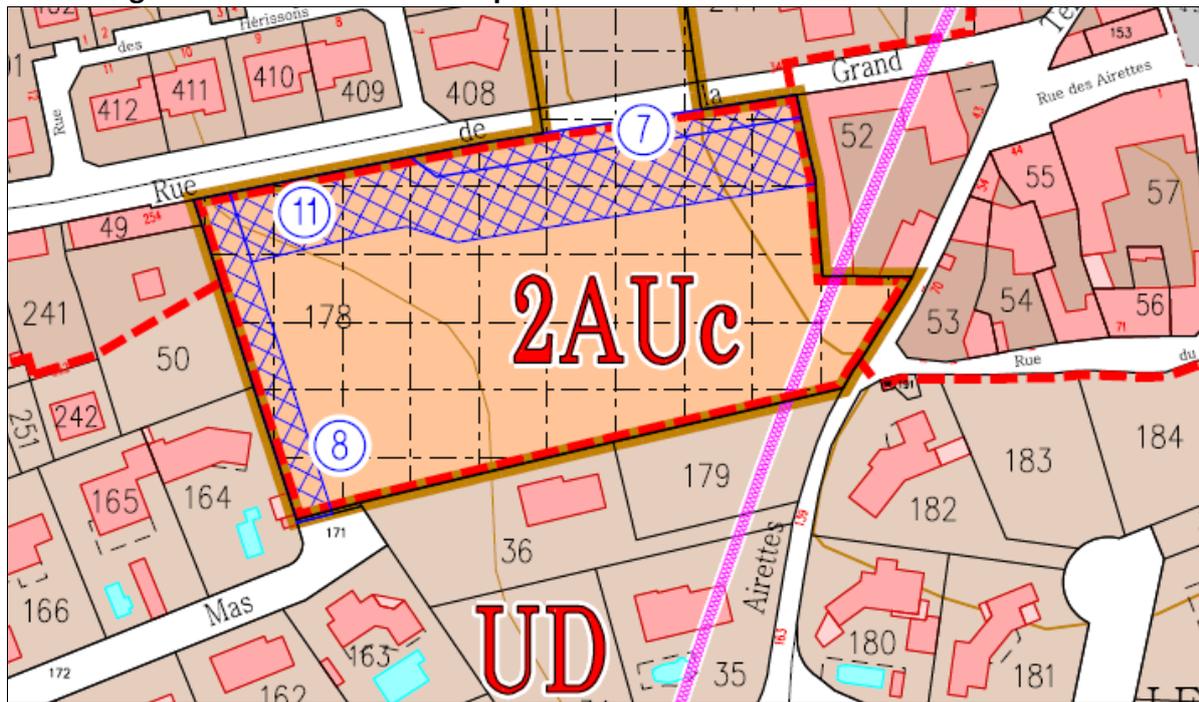
En complémentarité avec ces principes de maillage, trois emplacements réservés sont délimités au sein de la zone.

**Description des emplacements réservés concernés**

Numéro	Désignation des opérations	Superficie approximative	Bénéficiaire
7	Elargissement de la rue de la Grand Terre	460 m <sup>2</sup>	Commune
8	Création d'une voie de liaison entre la rue des Mas et la rue de la Grand Terre	600 m <sup>2</sup>	Commune
11	Réalisation d'une aire de stationnement rue de la Grand Terre	1904 m <sup>2</sup>	Commune

*Extrait de la pièce 4-1 du PLU en vigueur (Liste des emplacements réservés)*

**PLU en vigueur - Localisation des emplacements réservés concernés**



*Extrait de la pièce 3-2b du PLU en vigueur (Plan de zonage du village)*

Toutefois, depuis l'approbation du PLU, l'opération a été réalisée en proposant des solutions alternatives au maillage viare envisagé. En effet, l'emprise foncière réservée à la traversante en façade Ouest n'a pas pu être acquise. Il a donc fallu proposer une nouvelle organisation viare, jugée compatible avec les objectifs d'aménagement définis par l'OAP, sans que la Mairie n'ait dû procéder à l'acquisition des emprises réservées. Ainsi, le principe de maillage exposé dans le schéma de l'OAP ne reflète pas les solutions alternatives mises en œuvre. D'autre part, les emplacements réservés n'ont plus de fondement.

Sur la partie Nord (zone UC), l'OAP compose un maillage viare proposant plusieurs connexions avec les espaces publics périphériques. En particulier, le schéma propose une voie à double sens entre la voie centrale de l'opération et la rue de la Poste, débouchant sur la place de la Mairie, principal espace public du village. Or ce parti d'aménagement induit un trafic automobile accru sur la place la Mairie. Par ailleurs, la faisabilité opérationnelle de cette connexion viare est incertaine considérant que l'étroitesse de la parcelle traversée est peu adaptée à un trafic automobile et piéton sécurisé. Cette connexion viare ne semble donc ni opportune ni opérationnelle.

### 4-2 Objet de la modification et exposé des changements apportés au PLU

La modification est entreprise en vue de modifier les principes de circulation figurant sur le schéma de l'OAP n°1 « Les Airettes » et de supprimer les emplacements réservés n°7, 8 et 11 susvisés sur les plans de zonage, dans la liste des emplacements réservés ainsi que sur le plan des servitudes d'utilité publique. (Cf. Plans page suivante.)

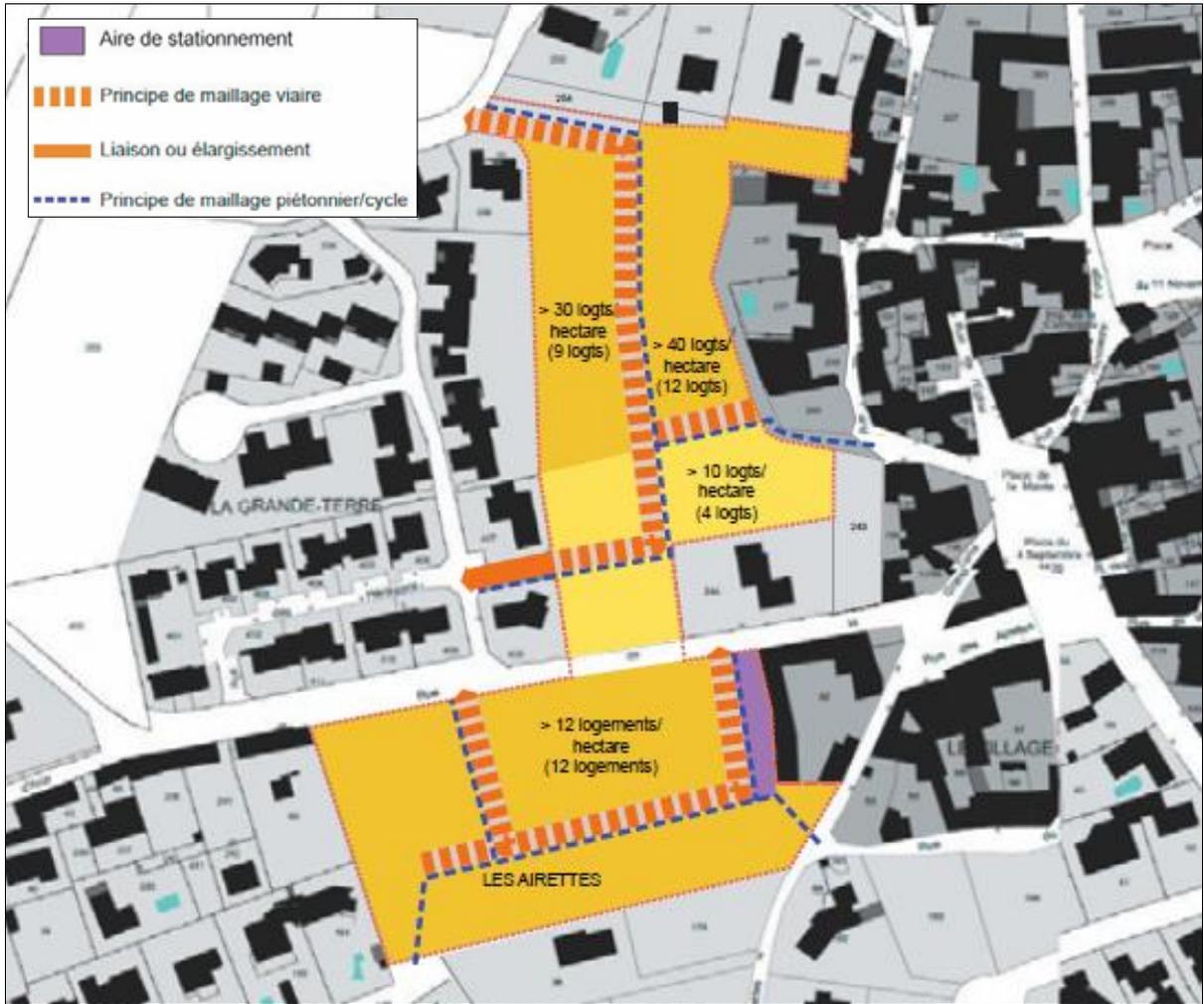
### 4-3 Effets de la modification

La modification du PLU a pour effet de substituer le schéma de l'OAP n°1 « Les Airettes » (Pièce 2-2), les plans de zonage (Pièces 3-2a et 3-2b), la liste des emplacements réservés (Pièce 4-1) ainsi que le plan des servitudes d'utilité publique (Pièce 4-2b) tels qu'exposés ci-dessus.

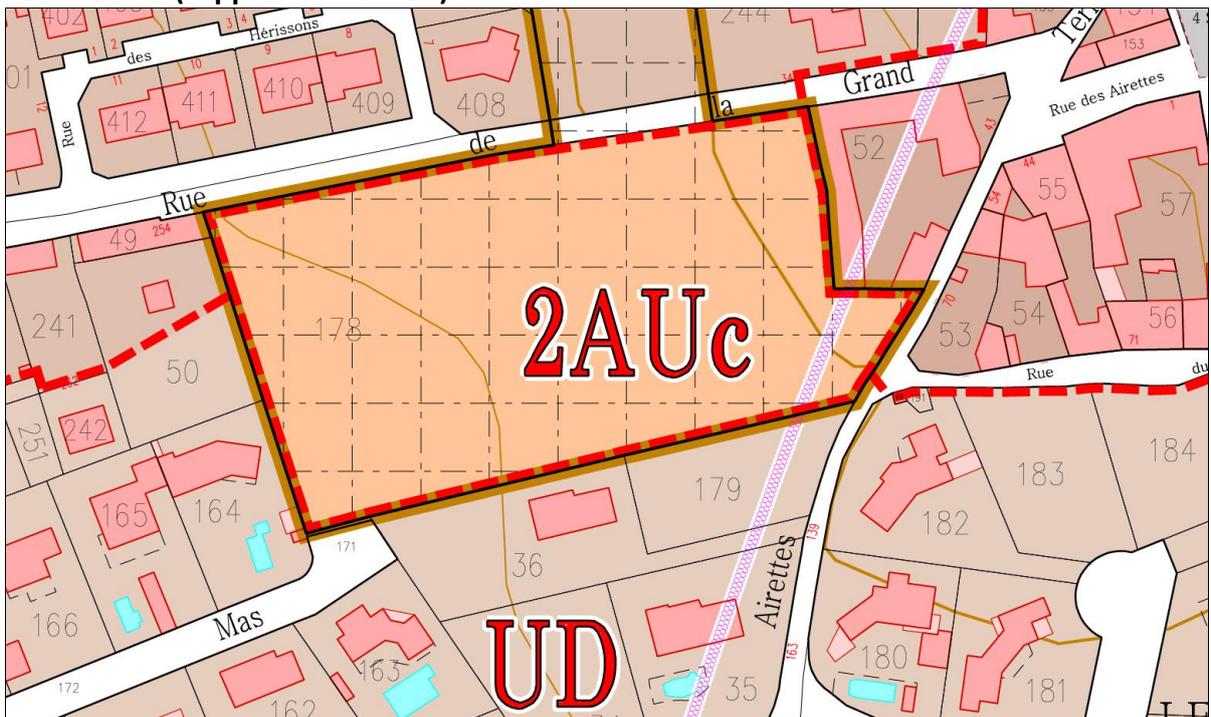
Concernant la zone 2AUc, le maillage viaire reflète les solutions mises en œuvre qui maintiennent des porosités piétonnes et un espace de stationnement visiteurs. Les terrains sont libérés des servitudes d'urbanisme constituées par les emplacements réservés.

Concernant la zone UC, la voie de desserte vers l'Est sera conçue sous forme d'impasse, seul le cheminement piétonnier vers la place de la Mairie est maintenu. Ce cheminement permet une porosité avec l'espace central du village, sans y générer un trafic automobile supplémentaire.

PLU modifié - Schéma de l'OAP n°1 « Les Airettes »



PLU modifié (suppression des ER)



## 5 – Modifier les règles d’aspect extérieur des constructions en zones UA, UC, UD et 2AUc

---

### 5-1 Exposé des motifs

A travers son Orientation n°1 « *Préserver le cadre de vie et valoriser les qualités environnementales et patrimoniales* », le PADD cherche à respecter les équilibres entre le développement du village et la protection des milieux naturels, où l’insertion paysagère et la qualité architecturale des constructions nouvelles deviennent un enjeu majeur.

Des règles d’aspect extérieur des constructions sont ainsi définies dans les zones résidentielles pour maîtriser les caractéristiques architecturales du bâti, garantir une cohérence d’ensemble et une qualité paysagère.

Le PLU se doit aussi de prendre en compte l’évolution des techniques et des matériaux de construction, leur coût pour les ménages, l’évolution des formes architecturales, le confort des habitations, l’émergence des dispositifs d’énergies renouvelables, ...

A cet effet, et après plusieurs mois de mise en œuvre du PLU, la commune s’est déterminée pour « moderniser » le cadre réglementaire concernant l’aspect extérieur des constructions tout en apportant des garanties à la préservation des qualités architecturales et paysagères des zones résidentielles.

### 5-2 Objet de la modification et exposé des changements apportés au PLU

#### 5-2-1 Maîtriser l’aspect extérieur des façades

En ne traitant pas de l’aspect extérieur des façades des constructions, le règlement en vigueur ouvre un large panel d’expressions architecturales et d’habillages de façades.

Sans vouloir circonscrire les choix architecturaux aux seuls standards de l’architecture traditionnelle languedocienne, la modification cherche à assurer une cohérence d’ensemble dans la perception des zones résidentielles à travers l’insertion de nouvelles dispositions :

- Le règlement introduit la référence à un nuancier d’enduits, qui privilégie les teintes naturelles ou compatibles avec l’environnement naturel et urbain. Les constructions devront ainsi présenter une teinte principale choisie parmi celles proposées par le nuancier. Cependant, les volumes annexes pourront être affirmés par des teintes en harmonie avec la teinte principale ou par un bardage bois. Les soubassements ou les encadrements d’ouvertures pourront être marqués pour favoriser « l’animation » des façades.
- De la même manière, le règlement entend maîtriser l’aspect extérieur des nouveaux types de constructions (type containers) et les matériaux d’habillages contemporains (type bardage métallique) pour éviter une trop grande hétérogénéité des formes architecturales.

### THEME 3 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

PLU en vigueur	PLU modifié
<b>UA 10 – ASPECT EXTERIEUR</b>	
<p><u>Les façades :</u></p> <p>Les enduits seront d’aspect rustique, d’un ton neutre se rapprochant le plus possible du ton pierre du pays. Ils doivent rechercher l’harmonisation avec l’environnement naturel ou bâti. Ils seront exécutés au mortier de chaux ou de même aspect. Dans tous les cas, leur couleur sera celle de la tradition locale, en excluant les enduits ciments ou peints en blanc. La finition sera talochée, grésée ou grattée.</p>	<p><u>Les façades :</u></p> <p>Les enduits seront d’aspect rustique, d’un ton neutre se rapprochant le plus possible du ton pierre du pays. Ils doivent rechercher l’harmonisation avec l’environnement naturel ou bâti. Ils seront exécutés au mortier de chaux ou de même aspect. <b>La teinte des enduits sera choisie parmi le nuancier disponible en Mairie.</b> Dans tous les cas, leur couleur sera celle de la tradition locale, en excluant les enduits ciments ou peints en blanc. La finition sera talochée, grésée ou grattée.</p>

PLU en vigueur	PLU modifié
<b>UC 10, UD 10 et 2AUc 10 – ASPECT EXTERIEUR</b>	
<p><u>Les façades :</u></p> <p>Les boîtiers de compteurs doivent être encastrés dans un mur de clôture ou de la construction et toute saillie sur le domaine public est interdite.</p> <p>Les appareils de conditionnement d’air ainsi que les capteurs solaires seront intégrés dans la construction et sont interdits sur la ou les façade(s) donnant sur la voie publique. De la même manière, les paraboles sont interdites sur la ou les façade(s) donnant sur la voie publique.</p>	<p><u>Les façades :</u></p> <p><b>Pour les façades enduites, une teinte principale sera choisie parmi le nuancier disponible en Mairie. Les volumes annexes pourront être marqués par des teintes secondaires en harmonie avec la teinte principale des façades ou par des bardages bois, dans la limite de 30 % de la surface totale des façades de la construction. Les soubassements pourront être marqués par une teinte plus sombre ou un parement pierre. Les encadrements d’ouvertures pourront être marqués par un enduit de teinte plus claire ou blanche. Pour une même construction, un maximum de trois teintes d’enduits sera autorisé.</b></p> <p><b>Les matériaux d’aspect brillant ou réfléchissant en façades sont interdits (hors vitrages). Les bardages métalliques et assimilés ne sont autorisés que partiellement en façades. Les constructions de type container doivent être peintes ou enduites d’une teinte unique choisie parmi le nuancier disponible en Mairie ou traitées en bardage bois de teinte naturelle.</b></p> <p>Les boîtiers de compteurs doivent être encastrés dans un mur de clôture ou de la construction et toute saillie sur le domaine public est interdite.</p>

### THEME 3 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

	Les appareils de conditionnement d'air ainsi que les capteurs solaires seront intégrés dans la construction et sont interdits sur la ou les façade(s) donnant sur la voie publique. De la même manière, les paraboles sont interdites sur la ou les façade(s) donnant sur la voie publique.
<p><u>Les matériaux proscrits :</u></p> <p>Sont interdits les imitations de matériaux tels que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que les briques creuses, les agglomérés, etc.</p>	<p><u>Les matériaux proscrits :</u></p> <p>Sont interdits les imitations de matériaux tels que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que les briques creuses, les agglomérés, etc. <b>Les parements pierres sont autorisés.</b></p>

#### 5-2-2 Modifier les conditions de réalisation des toitures terrasses

Localement, l'architecture traditionnelle privilégie des toitures en pente couvertes de tuiles canal ou romanes. Pour permettre des expressions architecturales plus contemporaines, le PLU autorise partiellement des toitures terrasses soit en tant qu'éléments de raccordement entre toits, soit en tant que terrasses accessibles.

La modification du règlement propose d'autoriser également les toitures terrasses (excepté en zone UA) sur les parties de construction en rez-de-chaussée et sur les annexes de faible hauteur.

PLU en vigueur	PLU modifié
<b>UC 10, UD 10 et 2AUc 10 – ASPECT EXTERIEUR</b>	
<p><u>Les toitures :</u></p> <p>Les toits de toute construction devront avoir une pente comprise entre 15 et 33% et être recouverts de tuile canal (de terre cuite), ou romane.</p> <p>Pour les vérandas, on admettra des matériaux transparents, non réfléchissants et les matériaux H.Q.E. (Haute Qualité Environnementale).</p> <p>Les toitures terrasses sont admises à concurrence de 40% maximum de l'emprise au sol de la construction soit en tant qu'éléments de raccordement entre toits, soit en tant que terrasses accessibles.</p>	<p><u>Les toitures :</u></p> <p>Les toits de toute construction devront avoir une pente comprise entre 15 et 33% et être recouverts de tuile canal (de terre cuite), ou romane.</p> <p>Pour les vérandas, on admettra des matériaux transparents, non réfléchissants et les matériaux H.Q.E. (Haute Qualité Environnementale).</p> <p>Les toitures terrasses sont admises à concurrence de 40% maximum de l'emprise au sol de la construction soit en tant qu'éléments de raccordement entre toits, soit en tant que terrasses accessibles, <b>soit sur les parties de la construction et annexes d'une hauteur inférieure ou égale à 3,50 mètres.</b></p>

### THEME 3 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les toitures terrasses sont admises jusqu'à 100% de l'emprise au sol lorsqu'elles sont végétalisées ou retiennent les eaux pluviales ou encore lorsque les matériaux permettent de remplir des critères de performances énergétiques.	Les toitures terrasses sont admises jusqu'à 100% de l'emprise au sol lorsqu'elles sont végétalisées ou retiennent les eaux pluviales ou encore lorsque les matériaux permettent de remplir des critères de performances énergétiques.
---	---

#### 5-2-3 Modifier les conditions d'installations des panneaux solaires en toiture

La formulation retenue par le règlement en vigueur impose l'intégration des panneaux solaires et des éléments photovoltaïques dans la toiture, ce qui peut poser des difficultés notamment pour les constructions existantes.

Pour faciliter la mise en œuvre des dispositifs d'énergies renouvelables, le règlement est modifié pour permettre d'apposer les panneaux solaires sur la toiture, c'est-à-dire en superposition sur les tuiles.

Toutefois, en aucun cas, les dispositifs ne pourront être apposés en structure verticale : ils devront suivre la pente du toit pour une meilleure intégration visuelle.

PLU en vigueur	PLU modifié
<b>UC 10, UD 10 et 2AUc 10 – ASPECT EXTERIEUR</b>	
<p><u>Les toitures :</u></p> <p>Les panneaux solaires et les éléments photovoltaïques doivent être intégrés à la toiture</p>	<p><u>Les toitures :</u></p> <p>Les panneaux solaires et les éléments photovoltaïques <b>ne doivent pas être établis en superstructures verticales sur les toitures. Ils doivent être apposés sur la toiture ou</b> intégrés à la toiture, <b>en suivant la pente du toit.</b></p>

#### 5-2-4 Modifier le traitement des clôtures

En tant qu'éléments de transition entre l'espace public et l'espace privé, les clôtures en limite d'emprise publique doivent contribuer à la qualité de l'espace public et à la valorisation des perspectives urbaines.

La modification du règlement cherche à faciliter la mise en œuvre des clôtures tout en assurant une cohérence d'ensemble et une qualité du traitement architectural. Elle introduit la possibilité de recourir à de nouveaux matériaux compatibles avec l'aspect des clôtures existantes (parement pierre, dispositifs à claire-voie sur muret) et précise que les grilles et grillages réhaussant les murets sont facultatifs. Elle introduit des exceptions lorsqu'il s'agit d'assurer une cohérence architecturale avec un mur de clôture voisin existant ou dans la zone de 100 mètres aux abords de l'autoroute afin de réduire les nuisances sonores (notion de mur anti-bruit).

## THEME 3 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

En contrepartie, elle intègre un nuancier d'enduits visant à assurer une cohérence d'ensemble des clôtures entre elles et avec la teinte des constructions. Elle impose en outre aux clôtures enduites d'être couvertes sur les deux faces.

Concernant les clôtures en limites séparatives, l'enjeu est plutôt de limiter les vues sur le fonds voisin et d'anticiper les conflits d'usages. Pour répondre aux attentes de la population, le règlement introduit la possibilité d'édifier un mur de clôture jusqu'à 2 mètres de haut.

PLU en vigueur	PLU modifié
<b>UC 10 – ASPECT EXTERIEUR</b>	
<p><u>3- Les clôtures :</u></p> <p><i>Clôtures en limite de l'emprise publique :</i></p> <p>Les clôtures seront constituées d'un muret en pierre ou enduit de 1 mètre maximum, surmonté d'un grillage ou d'une grille, éventuellement doublé d'une haie végétale vive. La hauteur totale ne devra pas excéder 2 mètres.</p> <p>Une clôture constituée d'un mur en pierre ou enduit d'une hauteur de 2 mètres pourra être autorisée en limite de l'emprise publique lorsqu'elle permet de former une unité architecturale avec une construction existante à l'alignement.</p> <p><i>Clôtures en limite séparative :</i></p> <p>Les clôtures seront constituées soit d'un muret en pierre ou enduit de 1 mètre maximum, surmonté d'un grillage ou d'une grille et éventuellement doublé d'une haie végétale vive, soit d'un grillage doublé d'une haie vive.</p> <p>La hauteur totale ne devra pas excéder 2 mètres.</p>	<p><u>3- Les clôtures :</u></p> <p><i>3-1 - Clôtures en limite de l'emprise publique :</i></p> <p>Les clôtures seront constituées d'un muret en pierre, <b>parement pierre</b> ou enduit de 1 mètre maximum, <b>éventuellement</b> surmonté d'un grillage, d'une grille <b>ou d'un dispositif à claire-voie</b>, et éventuellement doublé d'une haie végétale vive. La hauteur totale ne devra pas excéder 2 mètres.</p> <p>Une clôture constituée d'un mur en pierre, <b>parement pierre</b> ou enduit d'une hauteur <b>maximum</b> de 2 mètres pourra être autorisée lorsqu'elle permet de former une unité architecturale avec une construction existante à l'alignement <b>ou avec une clôture existante en limite d'emprise publique.</b></p> <p><b>En toutes hypothèses, les clôtures enduites seront couvertes sur les deux faces. La teinte sera choisie parmi le nuancier disponible en Mairie et devra s'harmoniser avec la teinte des façades du bâtiment principal.</b></p> <p><i>3.2- Clôtures en limite séparative :</i></p> <p>Les <b>clôtures seront constituées soit :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>d'un muret en pierre ou enduit de 2 mètres maximum, éventuellement doublé d'une haie végétale vive,</b></li> <li>- d'un muret en pierre ou enduit de 1 mètre maximum, <b>éventuellement</b> surmonté d'un grillage, d'une grille <b>ou d'un dispositif à claire-voie</b> et éventuellement doublé d'une haie végétale vive,</li> <li>- soit d'un grillage doublé d'une haie vive.</li> </ul> <p>La hauteur totale ne devra pas excéder 2 mètres.</p>

## THEME 3 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

PLU en vigueur	PLU modifié
<b>UD 10 et 2AUc 10 – ASPECT EXTERIEUR</b>	
<p><u>3- Les clôtures :</u></p> <p><i>Clôtures en limite de l'emprise publique :</i></p> <p>Les clôtures seront constituées d'un muret en pierre ou enduit de 1 mètre maximum, surmonté d'un grillage ou d'une grille, éventuellement doublé d'une haie végétale vive. La hauteur totale ne devra pas excéder 2 mètres.</p> <p>Une clôture constituée d'un mur en pierre ou enduit d'une hauteur de 2 mètres pourra être autorisée en limite de l'emprise publique lorsqu'elle permet de former une unité architecturale avec une construction existante à l'alignement.</p> <p><i>Clôtures en limite séparative :</i></p> <p>Les clôtures seront constituées soit d'un muret en pierre ou enduit de 1 mètre maximum, surmonté d'un grillage ou d'une grille et éventuellement doublé d'une haie végétale vive, soit d'un grillage doublé d'une haie vive.</p> <p>La hauteur totale ne devra pas excéder 2 mètres.</p>	<p><u>3- Les clôtures :</u></p> <p><i>3-1 - Clôtures en limite de l'emprise publique :</i></p> <p>Les clôtures seront constituées d'un muret en pierre, <b>parement pierre</b> ou enduit de 1 mètre maximum, <b>éventuellement</b> surmonté d'un grillage, d'une grille <b>ou d'un dispositif à claire-voie</b>, et éventuellement doublé d'une haie végétale vive. La hauteur totale ne devra pas excéder 2 mètres.</p> <p>Une clôture constituée d'un mur en pierre, <b>parement pierre</b> ou enduit d'une hauteur <b>maximum</b> de 2 mètres pourra être autorisée <b>dans les cas suivants :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- lorsqu'elle permet de former une unité architecturale avec une construction existante à l'alignement <b>ou avec une clôture existante en limite d'emprise publique,</b></li> <li>- <b>dans la bande de 100 mètres aux abords de l'autoroute figurant aux documents graphiques afin de réduire les nuisances sonores.</b></li> </ul> <p><b>En toutes hypothèses, les clôtures enduites seront couvertes sur les deux faces. La teinte sera choisie parmi le nuancier disponible en Mairie et devra s'harmoniser avec la teinte des façades du bâtiment principal.</b></p> <p><i>3.2- Clôtures en limite séparative :</i></p> <p>Les <b>clôtures seront constituées soit :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>d'un muret en pierre ou enduit de 2 mètres maximum, éventuellement doublé d'une haie végétale vive,</b></li> <li>- d'un muret en pierre ou enduit de 1 mètre maximum, <b>éventuellement</b> surmonté d'un grillage, d'une grille <b>ou d'un dispositif à claire-voie</b> et éventuellement doublé d'une haie végétale vive,</li> <li>- soit d'un grillage doublé d'une haie vive.</li> </ul> <p>La hauteur totale ne devra pas excéder 2 mètres.</p>

## THEME 3 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

	<p>Une clôture constituée d'un mur en pierre, parement pierre ou enduit d'une hauteur maximum de 2 mètres pourra être autorisée dans la bande de 100 mètres aux abords de l'autoroute figurant aux documents graphiques afin de réduire les nuisances sonores.</p>
--	--

### 5-3 Effets de la modification

La modification du PLU a pour effet de substituer les dispositions des articles 11 du règlement des zones UC, UD et 2AUc telles qu'exposées ci-dessus (Pièce 3-1).

Elle introduit par ailleurs un nuancier en annexe du règlement qui reprend le nuancier déposé en Mairie. Le nuancier en annexe du règlement a une valeur informative. Seul le nuancier disponible en Mairie est opposable.

Elle permet d'inscrire la mise en œuvre de formes architecturales et de matériaux contemporains dans une cohérence d'ensemble du traitement architectural des zones résidentielles et de prendre en compte les nuisances liées à l'environnement autoroutier (nuisances sonores). Elle constitue ainsi un élément qualitatif pour le paysage urbain et le confort des habitations, prenant en compte les attentes de la population et les coûts de mise en œuvre.

## 6 – Adapter les règles de stationnement et l'aspect des clôtures en zones d'activités

---

### 6-1 Exposé des motifs

La commune possède une zone d'activités locale située en entrée du village, lieu-dit Pont Neuf, faisant l'objet d'un classement en zone UE. Le PLU en vigueur délimite par ailleurs deux zones d'urbanisation future 2AUe aux lieux-dits « Champ de Mars » et « Pont Neuf » se définissant comme *« des terrains peu ou pas équipés en continuité d'une zone d'activités existante. Cette zone a vocation à recevoir des activités économiques de nature artisanale, industrielle, commerciale et de service. L'urbanisation doit se faire dans le cadre d'opérations d'ensemble après réalisation des équipements internes à la zone. »*

Ces deux zones répondent à deux projets de développement économique portés par la Communauté de Communes Rhône Vistre Vidourle :

- Le développement d'une nouvelle zone d'activités dans le prolongement de la zone communale du Pont Neuf afin de permettre la relocalisation et le déploiement d'une entreprise de construction d'engins industriels située à Vergèze (zone 2AUe du Pont Neuf),
- Un projet d'extension de la zone d'activités de la Montée Rouge située à Vergèze sur le territoire de Mus (zone 2AUe du Champ de Mars).

Depuis plusieurs années, l'aménagement des deux futures zones d'activités fait l'objet d'une réflexion concertée entre l'intercommunalité et la commune. Le PLU en vigueur, à travers son règlement et ses OAP, reflète l'état des réflexions au moment de son approbation.

Or, depuis l'approbation du PLU, les besoins ont été affinés, les aménagements précisés, nécessitant une actualisation du PLU, notamment sur la problématique du stationnement.

Au vu des normes chiffrées pour la réalisation de places de stationnement fixées par le PLU, les obligations semblent trop importantes, faisant obstacle à l'implantation de projets d'entreprises sur les zones d'activités avec un ratio emploi important, car elles impliquent des surfaces de stationnement importantes, au détriment des bâtiments d'activité. Il est donc nécessaire de revoir ces normes en fonction des besoins affinés et leurs modalités de réalisation.

### 6-2 Objet de la modification et exposé des changements apportés au PLU

La modification est entreprise en vue de modifier le règlement de la zone 2AUe concernant les règles de stationnement ainsi que leurs modalités de réalisation dans la zone d'activités « Champ de Mars ».

6-2-1 Adapter les obligations en matière de création de places de stationnement aux besoins des entreprises

Il s'agit d'adapter les normes chiffrées en matière de stationnement fixées par le PLU en vigueur en fonction de la destination des constructions, selon les besoins analysés par la CCRVV.

PLU en vigueur	PLU modifié
<b>2AUe 11 – STATIONNEMENT</b>	
<p>Il est exigé :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 2 places pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les activités</li> <li>- 3 places pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les bureaux et de services</li> </ul>	<p>Il est exigé :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>1 place pour 150 m<sup>2</sup></b> de surface de plancher pour les activités <b>commerciales, artisanales, industrielles et de services</b></li> <li>- <b>1 place pour 100 m<sup>2</sup></b> de surface de plancher pour les bureaux</li> </ul>

6-2-2 Permettre sous conditions le stationnement dans la bande verte de la zone d'activités « Champ de Mars » (OAP n°3)

Afin d'optimiser l'occupation des zones d'activités, la modification est entreprise en vue de modifier les modes d'occupation autorisés dans la bande verte définie par l'OAP n°3 en vue de permettre, sous strictes conditions, le stationnement.

Les conditions fixées visent à préserver les caractéristiques de la bande verte : utilisation partielle, espace non imperméabilisé, interface paysagère végétalisée entre la zone d'activités et la zone d'habitat (obligations de planter), fonctionnalité du chemin de service. Elles sont insérées dans le règlement écrit de la zone 2AUe et rappelées dans la partie littérale de l'OAP.

PLU en vigueur	PLU modifié
<b>2AUe 12 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES</b>	
<p>Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour deux emplacements.</p>	<p>Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour deux emplacements.</p> <p><b>Dans l'OAP n°3 « Champ de Mars », la coulée verte figurant au schéma de l'OAP pourra être partiellement affectée au stationnement sous réserve de ne pas être imperméabilisée, de ne pas gêner la circulation sur le chemin de service et sous réserve des obligations de planter définies à l'alinéa ci-dessus.</b></p>

## 6-2-3 Harmoniser l'aspect extérieur des clôtures

Le règlement du PLU en vigueur dans les zones UE et 2AUe limite la hauteur des murs de clôture à 0,60 mètre. Or, dans la zone du Pont Neuf, les clôtures existantes sont généralement constituées d'un muret d'une hauteur de 1 mètre. La modification consiste à harmoniser la règle de hauteur des clôtures avec l'existant afin d'assurer une homogénéité des frontages.

PLU en vigueur	PLU modifié
<b>UE et 2AUe 10 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS</b>	
<p><u>Clôtures :</u> La hauteur des clôtures ne pourra excéder 2 mètres au sol. Elles seront constituées soit :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- d'un petit mur bahut en pierre ou enduit d'une hauteur maximale de 0,60 mètre, surmonté d'un grillage et doublé d'une haie végétale vive,</li> <li>- d'un grillage doublé d'une haie végétale vive.</li> </ul> <p>Les clôtures pourront également être entièrement constituées d'une haie végétale vive, sans limitation de hauteur.</p>	<p><u>Clôtures :</u> La hauteur des clôtures ne pourra excéder 2 mètres au sol. Elles seront constituées soit :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- d'un <del>petit</del> mur bahut en pierre ou enduit d'une hauteur maximale de <del>0,60</del> <b>1 mètre</b>, surmonté d'un grillage et doublé d'une haie végétale vive,</li> <li>- d'un grillage doublé d'une haie végétale vive.</li> </ul> <p>Les clôtures pourront également être entièrement constituées d'une haie végétale vive, sans limitation de hauteur.</p>

6-3 Effets de la modification

La modification du PLU a pour effet de substituer les dispositions des articles 11 et 12 du règlement des zones UE et 2AUe (Pièce 3-1) telles qu'exposées ci-dessus ainsi que les conditions d'occupation de la bande verte dans l'OAP n°3 « Champ de Mars ». (Pièce 2-2)

Elle permet de rendre le PLU plus opérationnel au regard des projets de développement économique portés par la Communauté de Communes et de leur insertion dans l'environnement urbain.

Elle permet par ailleurs d'optimiser l'occupation des zones d'activités à la faveur des bâtiments d'activités et ainsi de favoriser la création d'emplois locaux.

## 7 – Adapter les conditions d'aménagement dans la zone d'activités « Pont Neuf » (OAP n°4)

### 7-1 Exposé des motifs

Dans le cadre de l'élaboration du PLU, l'aménagement de la zone du Pont Neuf a fait l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation établies en concertation avec la CCRVV et l'UNAC. L'OAP n°4 définit ainsi un principe d'accès unique à partir du rond-point existant sur la rue du Pont Neuf (RD 742) au Nord-Est du site.

Comme évoqué précédemment, depuis l'approbation du PLU, les besoins concernant l'aménagement et le bon fonctionnement du site ont été affinés. Les impacts sur l'environnement urbain ont été pris en compte. Il s'avère que le rond-point de la rue du Pont-Neuf est insuffisamment dimensionné pour le trafic des poids-lourds et qu'un tel trafic est peu compatible avec le voisinage d'une zone habitée (nuisances sonores, sécurité routière, ...). Il est donc nécessaire de prévoir un autre accès pour délester la rue du Pont Neuf du trafic poids lourds et leur faciliter l'accès au site.

Considérant que le Département porte un projet de rectification du tracé de la RD 742 s'accompagnant du réaménagement du carrefour entre l'avenue du Puits Vieux, la rue du Pont Neuf et la rue des Mas, il a été jugé stratégique de desservir le site en façade Ouest à partir de la RD742 recalibrée, évitant ainsi de faire entrer les poids-lourds dans le village. L'accès par la rue du Pont Neuf sera ainsi réservé aux véhicules légers et utilitaires.

Par ailleurs, l'entreprise UNAC produit des engins militaires (véhicules de gendarmerie destinés aux opérations de maintien de l'ordre, au transport de matériels, fournitures et combattants, ...) répondant à une réglementation spécifique en terme de sécurité liée au secret défense. Il est donc nécessaire de permettre l'édification de clôtures répondant à ces exigences particulières, en terme de conception, de matériaux et de hauteur.

### 7-2 Objet de la modification et exposé des changements apportés au PLU

#### 7-2-1 Créer un nouvel accès à la zone d'activités « Pont Neuf » (OAP n°4)

La modification est entreprise en vue de modifier l'OAP n°4 pour permettre un autre accès à la zone 2AUe du Pont Neuf tel qu'exposé ci-dessus. Elle consiste, d'une part, à faire figurer sur le schéma un principe d'accès supplémentaire à la zone à partir de la RD 742 et, d'autre part, de le transcrire dans la partie littérale de l'OAP.

PLU en vigueur	PLU modifié
<b>OAP n° 4 « PONT NEUF »</b>	
L'accès au site se fera à partir de la rue du Pont Neuf.	L'accès au site se fera à partir de la rue du Pont Neuf <b>pour les véhicules légers et à partir de la RD 742 pour les poids-lourds tel que figurant sur le schéma de principe ci-après.</b>

Schéma de l'OAP n°4

PLU en vigueur



Extrait de la pièce 2-2 du PLU en vigueur (Orientations d'aménagement et de programmation)

PLU modifié



## 7-1-2 Modifier les règles de clôtures

La modification consiste par ailleurs à introduire une disposition dérogatoire au traitement des clôtures déterminé par le PLU en vigueur. Cette dérogation est spécifiquement édictée à l'intention de l'implantation de l'entreprise UNAC dans la zone du Pont Neuf. Elle consiste à écarter l'application du règlement lorsque cela est justifié par des motifs de sécurité ou de secret défense inhérents à la nature particulière de l'activité.

PLU en vigueur	PLU modifié
<b>2AUe 10 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS</b>	
<p><u>Clôtures :</u> La hauteur des clôtures ne pourra excéder 2 mètres au sol. Elles seront constituées soit :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- d'un petit mur bahut en pierre ou enduit d'une hauteur maximale de 0,60 mètre, surmonté d'un grillage et doublé d'une haie végétale vive,</li> <li>- d'un grillage doublé d'une haie végétale vive.</li> </ul> <p>Les clôtures pourront également être entièrement constituées d'une haie végétale vive, sans limitation de hauteur.</p>	<p><u>Clôtures :</u> La hauteur des clôtures ne pourra excéder 2 mètres au sol. Elles seront constituées soit :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- d'un <del>petit</del> mur bahut en pierre ou enduit d'une hauteur maximale de <del>0,60</del> <b>1 mètre</b>, surmonté d'un grillage et doublé d'une haie végétale vive,</li> <li>- d'un grillage doublé d'une haie végétale vive.</li> </ul> <p>Les clôtures pourront également être entièrement constituées d'une haie végétale vive, sans limitation de hauteur.</p> <p><b>Ces dispositions ne sont pas applicables lorsque cela est justifié par des motifs de sécurité ou de secret défense inhérents à la nature particulière de l'activité.</b></p>

7-3 Effets de la modification

La modification a pour effet de substituer les dispositions de l'OAP n°4 (Pièce 2-2) telles qu'exposées ci-dessus et d'introduire une exception dans l'article 10 du règlement de la zone 2AUe (Pièce 3-1).

Elle propose une meilleure fonctionnalité de la future zone d'activités, une meilleure insertion dans l'environnement habité et une meilleure prise en compte des exigences de sécurité industrielle.

## 8 – Spécifier la nature des essences végétales dans les plantations neuves

### 8-1 Exposé des motifs

L'article 12 du règlement définit le traitement des espaces libres et des plantations neuves dans chaque zone, en fonction de leurs enjeux et objectifs respectifs.

Le règlement des zones UE, UP et 2AUp précise que les espèces végétales à planter devront être d'essences adaptées au climat local. Il s'agit de s'adapter à la pluviométrie régionale pour limiter les besoins en eau pour l'arrosage. Cette préoccupation environnementale, qui transcrit une mesure d'adaptation au changement climatique et de préservation de la ressource en eau, mérite d'être élargie à l'ensemble du village.

### 8-2 Objet de la modification et exposé des changements apportés au PLU

La modification consiste à préciser dans le règlement de toutes zones que les espèces végétales nouvelles seront d'essences méditerranéennes ou adaptées au climat local, excepté en zone naturelle et forestière (N). En zone agricole (A), seules les plantations d'ornementation liée aux constructions ou aux espaces publics seront concernées pour ne pas contraindre les types de cultures.

PLU en vigueur	PLU modifié
<b>UA, UC, UD, 2AUC, 2AUE 12 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS</b>	
	Les espèces végétales nouvelles seront d'essences méditerranéennes ou adaptées au climat local.

PLU en vigueur	PLU modifié
<b>UE, UP, 2AUp 12 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS</b>	
Les espèces végétales seront d'essences adaptées au climat local.	Les espèces végétales nouvelles seront d'essences méditerranéennes ou adaptées au climat local.

PLU en vigueur	PLU modifié
<b>A 12 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS</b>	
	Les espèces végétales nouvelles (hors cultures) seront d'essences méditerranéennes ou adaptées au climat local.

**8-3 Effets de la modification**

La modification a pour effet de substituer les dispositions de l'article 12 du règlement de toutes les zones (excepté la zone N) telles qu'exposées ci-dessus (Pièce 3-1).

Elle propose une meilleure adaptation de la trame verte urbaine à constituer aux conditions climatiques locales et favorise une utilisation économe de la ressource en eau.

## 9 – Corriger une erreur matérielle dans la définition des typologies de logements à créer dans les OAP n°1 et 2

### 9-1 Exposé des motifs

L'OAP n°1 « Les Airettes » et l'OAP n°2 « Les Combes » correspondent à des secteurs à fort potentiel de densification aux portes du village ancien, classés en zone UC et 2AUc. L'objectif du PLU est de faire de ces espaces « *des secteurs de transition à densité intermédiaire, entre un noyau historique à forte densité urbaine et la vaste zone d'habitat individuel qui prédomine.* »

Leur urbanisation doit être portée par des opérations d'ensemble mettant en œuvre les principes d'aménagement définis par les OAP. Ces dernières proposent une diversité de typologies de logements répondant à des formes urbaines et à des densités diversifiées favorables à une diversification de l'offre en logements.

Ce faisant, une erreur matérielle apparaît dans la définition des typologies de logements dans la formulation « habitat collectif intermédiaire ». En effet, l'habitat collectif et l'habitat intermédiaire constituent deux typologies de logements distinctes correspondant à des modes d'habitat différenciés. L'habitat collectif se définit comme un mode d'habitat regroupant plusieurs logements au sein d'une même construction proposant le plus souvent des parties communes. Tandis que l'habitat intermédiaire se présente comme un habitat semi-collectif par ses formes architecturales (maisons mitoyennes, superposées, imbriquées, ...) mais offrant des caractéristiques proches de l'habitat individuel (accès individualisé, espace extérieur privatif, ...). Ainsi, ces deux typologies ne peuvent pas être assimilées même si elles favorisent toutes deux des formes urbaines denses.

### 9-2 Objet de la modification et exposé des changements apportés au PLU

La présente modification du PLU est entreprise en vue de rectifier l'erreur matérielle constatée dans le corps des OAP n°1 et 2 et dissocier l'habitat collectif de l'habitat intermédiaire.

PLU en vigueur	PLU modifié
<b>OAP n°1 « LES AIRETTES »</b>	
<p><u>Les objectifs de l'aménagement :</u></p> <p>Une compacité des formes urbaines devra être mise en œuvre avec une densité minimale de 10 à 20 logements à l'hectare pour l'habitat individuel groupé, et de 30 à 40 logements à l'hectare pour l'habitat collectif intermédiaire.</p>	<p><u>Les objectifs de l'aménagement :</u></p> <p>Une compacité des formes urbaines devra être mise en œuvre avec une densité minimale de 10 à 20 logements à l'hectare pour l'habitat individuel groupé, et de 30 à 40 logements à l'hectare pour l'habitat collectif <b>et/ou</b> intermédiaire.</p>

## THEME 5 : RECTIFICATION D'ERREURS MATERIELLES

<p><u>Capacités d'accueil :</u></p> <p>Environ 37 logements, dont :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- environ 16 logements individuels libres ou groupés</li> <li>- environ 21 logements collectifs intermédiaires</li> </ul>	<p><u>Capacités d'accueil :</u></p> <p>Environ 37 logements, dont :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- environ 16 logements individuels libres ou groupés</li> <li>- environ 21 logements collectifs <b>et/ou</b> intermédiaires</li> </ul>
--	---

PLU en vigueur	PLU modifié
<b>OAP n°2 « LES COMBES »</b>	
<p><u>Les objectifs de l'aménagement :</u></p> <p>Une compacité des formes urbaines devra être mise en œuvre avec une densité minimale de 20 logements à l'hectare pour l'habitat individuel groupé, et de 30 logements à l'hectare pour l'habitat collectif intermédiaire.</p>	<p><u>Les objectifs de l'aménagement :</u></p> <p>Une compacité des formes urbaines devra être mise en œuvre avec une densité minimale de 20 logements à l'hectare pour l'habitat individuel groupé, et de 30 logements à l'hectare pour l'habitat collectif <b>et/ou</b> intermédiaire.</p>
<p><u>Capacités d'accueil :</u></p> <p>Environ 31 logements, dont :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- environ 10 logements individuels libres ou groupés</li> <li>- environ 21 logements collectifs intermédiaires</li> </ul>	<p><u>Capacités d'accueil :</u></p> <p>Environ 31 logements, dont :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- environ 10 logements individuels libres ou groupés</li> <li>- environ 21 logements collectifs <b>et/ou</b> intermédiaires</li> </ul>

PLU en vigueur	PLU modifié
<b>OAP n°1 et 2</b>	
<p><u>Légende des schémas de principes :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Habitat collectif intermédiaire</li> <li> Habitat individuel groupé</li> <li> Trame verte - Espace boisé</li> <li> Principe de maillage viaire structurant</li> <li> Liaison ou élargissement</li> <li> Principe de maillage piétonnier/cycle</li> </ul>	<p><u>Légende des schémas de principes :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Habitat collectif <b>et/ou</b> intermédiaire</li> <li> Habitat individuel groupé</li> <li> Trame verte - Espace boisé</li> <li> Principe de maillage viaire structurant</li> <li> Liaison ou élargissement</li> <li> Principe de maillage piétonnier/cycle</li> </ul>

### 9-3 Effets de la modification

La modification a pour effet de substituer les dispositions des OAP n°1 et 2 (Pièce 2-2) telles qu'exposées ci-dessus.

Elle permet une meilleure lisibilité et une meilleure application des OAP sans remettre en cause les partis d'aménagement.

## **10 – Corriger des erreurs de rédaction**

---

Plusieurs renvois aux Dispositions Générales sont erronés (stationnement PMR, performances énergétiques) car ils correspondent à des articles inexistantes. Ils sont supprimés.

Un travail de remise en page et de corrections de diverses fautes et coquilles du règlement est proposé pour une meilleure lisibilité et une meilleure compréhension du règlement.

La modification a pour effet de substituer le règlement (Pièce 3-1) tel qu'exposé ci-dessus.