

Département du Gard

—  
Commune de Mus

## ENQUÊTE PUBLIQUE

**MODIFICATION N° 2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)**

Réf. : Enquête publique du 9 février 2024 au 11 mars 2024 suivant l'arrêté municipal n° 003/2024 du 16 janvier 2024.

Maîtres d'ouvrage :

- Commune de Mus

Commissaire-enquêteur :

- Monsieur Guy Frémaux

## **I - RAPPORT DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR**

## **II - CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR**

### **SOMMAIRE**

<b>I. RAPPORT DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR.....</b>	<b>3</b>
<b>1. GENERALITES .....</b>	<b>3</b>
1.1. Présentation générale de la commune.....	3
1.2. Objet et contexte de l'enquête unique.....	3
1.3. Cadre juridique.....	4
1.4. Composition du dossier d'enquête publique.....	5
<b>2. DESCRIPTIF ET CARACTERISTIQUES DES PROJETS .....</b>	<b>6</b>
<b>3. ACTIONS PREALABLES ET PREPARATION DE L'ENQUÊTE .....</b>	<b>10</b>
3.1. Etablissement du projet de révision du PLU.....	10
3.2. Concertation avec le public.....	10
3.3. Consultation préalable des personnes publiques associées.....	11
<b>4. ORGANISATION DE L'ENQUÊTE .....</b>	<b>12</b>
4.1. Désignation du commissaire-enquêteur.....	12
4.2. Arrêté municipal d'ouverture d'enquête.....	12
4.3. Information du public et publicité.....	13
4.4. Informations préalables et visite des lieux.....	14
<b>5. DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE.....</b>	<b>14</b>
5.1. Ouverture de l'enquête.....	14
5.2. Permanences et consultation du public.....	15
5.3. Clôture de l'enquête.....	15
<b>6. BILAN ET SYNTHESE DES OBSERVATIONS .....</b>	<b>16</b>
6.1. Bilan des observations.....	16
6.2. Procès-verbal de synthèse des observations.....	17
6.3. Mémoire en réponse des maîtres d'ouvrage.....	18
<b>II. CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR.....</b>	<b>19</b>

### **ANNEXES :**

- 1 – Procès-verbal de synthèse
- 2 – Mémoire en réponse du Maître d'ouvrage
- 3 – Dossier enquête publique
- 4 – Registre d'enquête publique

# **I. RAPPORT DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR**

## **1 GENERALITES**

### **1.1. Présentation générale de la commune**

La commune de Mus est une commune gardoise à caractère urbain située à environ 17 kilomètres au sud-ouest de la commune de Nîmes, chef-lieu du département du Gard, département le plus à l'est de la Région Occitanie, en bordure du Rhône.

D'une superficie de 2,6 Km<sup>2</sup>, elle comportait 1431 habitants au recensement de 2006 et 1542 habitants en 2021 soit une densité de 550,4 habitants au Km<sup>2</sup>. La population s'est accrue de 36,5 % depuis le début du siècle.

La commune est principalement située sur une colline à une altitude moyenne de 63 mètres et est drainée par un canal du Bas Rhône Languedoc et les cours d'eau du Rhône et du Razil.

La commune fait partie de la communauté de commune Rhône, Vistre, Vidourle et est entourée par les communes de Vergèze, Aigues Vives, Calvisson, Codognan et Gallargues le Montueux.

L'économie de la commune est principalement à vocation agricole dont la dominante est la viticulture et artisanale.

La commune de Mus est dotée d'un Plan de prévention des Risques Inondation (PPRI) approuvé par arrêté préfectoral du 17 juillet 2017 concernant principalement les parties basses de la commune situées en bordure du Rhône. Ce PPRI est annexé au Plan Local d'Urbanisme (PLU) dont la version en vigueur est issue d'une première modification approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 18 décembre 2020. Le PLU est encadré par les dispositions du SCOT Sud-Gard.

### **1.2. Objet et contexte de l'enquête**

La présente enquête publique concerne la modification n° 2 du PLU de la commune de Mus approuvé par délibération du conseil municipal du 22 février 2008.

Cette modification intègre plusieurs thématiques ayant une incidence sur le contenu des règlements graphiques et écrits qui devront être modifiés à l'issue de la procédure à savoir :

- La modification des conditions d'aménagement des opérations programmées des secteurs « Les Airettes » et « Las Combes ». Ces modifications ont pour objectifs de les rendre plus opérationnels compte tenu des études engagées sur ces secteurs.

- La recherche d'une densification urbaine plus qualitative selon différents aspects :
  - Repenser les règles de construction en limites séparatives en zone UD
  - Compléter le dispositif réglementaire de protection de la trame verte urbaine
  - Augmenter les espaces communs dans les opérations de logement
  - Déterminer le gabarit des places de stationnement longitudinal
  - Anticiper la densification du quartier du Clus par la création d'une nouvelle voie.
- La conciliation du confort thermique et de la qualité architecturale des constructions. Ceci concerne les règles relatives aux appareils de conditionnement d'air situés en façade sur rue.
- La suppression des emplacements réservés ne se justifiant plus suite à la réalisation d'opérations.

### **Rappel :**

Comme pour l'ensemble des enquêtes publiques les principaux objectifs de cette enquête sont :

- L'information et la participation du public afin de recueillir ses observations et propositions sur les bases du dossier soumis à enquête.
- La consultation, préalablement à l'enquête, des personnes publiques associées (PPA) et des personnes publiques concernées (PPC).
- L'émission des avis et des conclusions motivés du commissaire-enquêteur relatifs aux observations du public et des personnes publiques ainsi qu'au contenu et à l'opportunité du projet.

Ces éléments constituent ainsi une aide à la décision pour l'établissement du projet définitif et pour l'autorité chargée de délivrer les autorisations requises.

## **1.3. Cadre juridique**

Par délibération n°015-2023 en date du 11 avril 2023 modifiée par la délibération n° 29/2023 du 18 juillet 2023, le conseil municipal de la commune de Mus a autorisé le Maire a engagés la procédure de révision n°2 du PLU codifiée par le code de l'urbanisme dans ses articles L153-36 et suivants et R104-33 et suivants.

Par arrêté n°049/2023 du 12 avril 2023 modifié par l'arrêté n°107/2023 du 24 juillet 2023, Monsieur le Maire a engagé la procédure de modification du PLU.

La procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) comporte les phases suivantes :

- Prescription par délibération du conseil municipal (11 avril et 18 juillet 2023)
- Etude et réalisation du dossier de révision.
- Saisine de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) afin de conclure à la nécessité ou pas de réaliser, au cas par cas, une évaluation environnementale. Dans son avis conforme en date du 3 novembre 2023, la MRAe, en application de l'article R104-35 du code de l'urbanisme, a considéré, compte tenu du fait que le projet n'entraînera pas d'impacts notables sur l'environnement et sur la santé humaine, qu'une évaluation environnementale ne sera pas nécessaire.
- Notification aux personnes publiques associées (PPA)
- Organisation et déroulement de l'enquête publique
- Approbation par le conseil municipal de la révision du PLU.

#### **1.4. Composition du dossier d'enquête publique**

Le dossier de l'enquête publique comprend l'ensemble des pièces exigées par la réglementation relative à l'enquête soit :

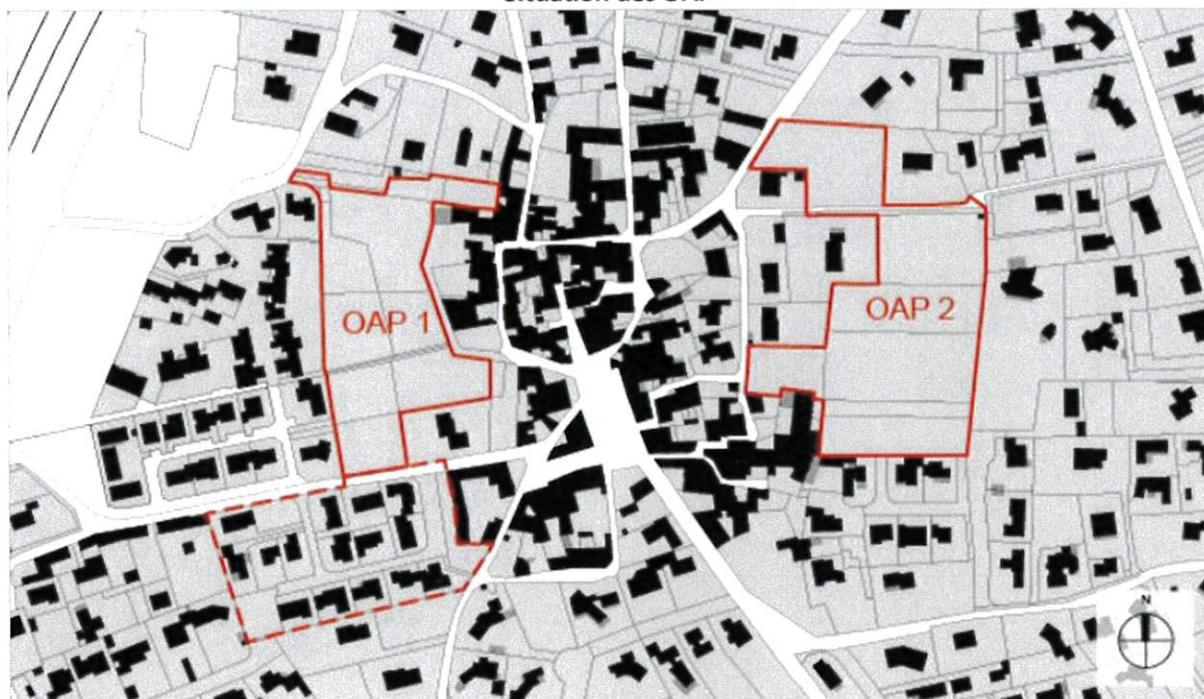
- 1 – Notice d'enquête
- 2 – Décision du TA de désignation du commissaire-enquêteur
- 3 – Mesures de publicité (publication et affichage)
- 4 – Notice explicative (annexe au rapport de présentation de la modification n°2)
- 5 – Orientations d'aménagement et de programmation
- 6 – Règlement modifié
- 7 – Plan général du zonage du PLU
- 8 – Plan de zonage du village
- 9 – Liste des emplacements réservés au PLU
- 10 – Avis DREAL et avis conforme de la MRAe du 3 novembre 2023
- 11 – Avis des Personnes Publiques Associées et avis divers
- 12 – Délibérations et arrêtés relatifs à la modification n°2 du PLU

## 2 DESCRIPTIF ET CARACTERISTIQUES DU PROJET

La modification n°2 du PLU de la commune de Mus concerne différents points du document d'urbanisme :

- **La modification des conditions d'aménagement des opérations programmées des secteurs « Les Airettes » (OAP 1) et « Las Combes (OAP 2) :**

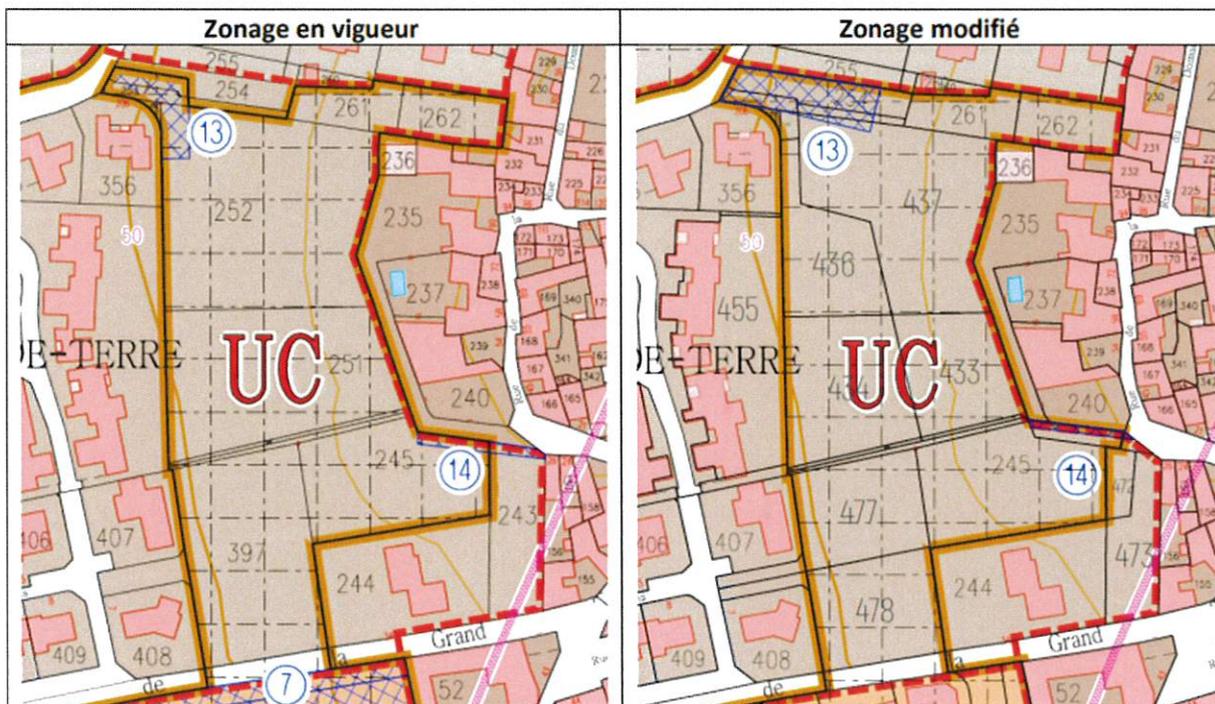
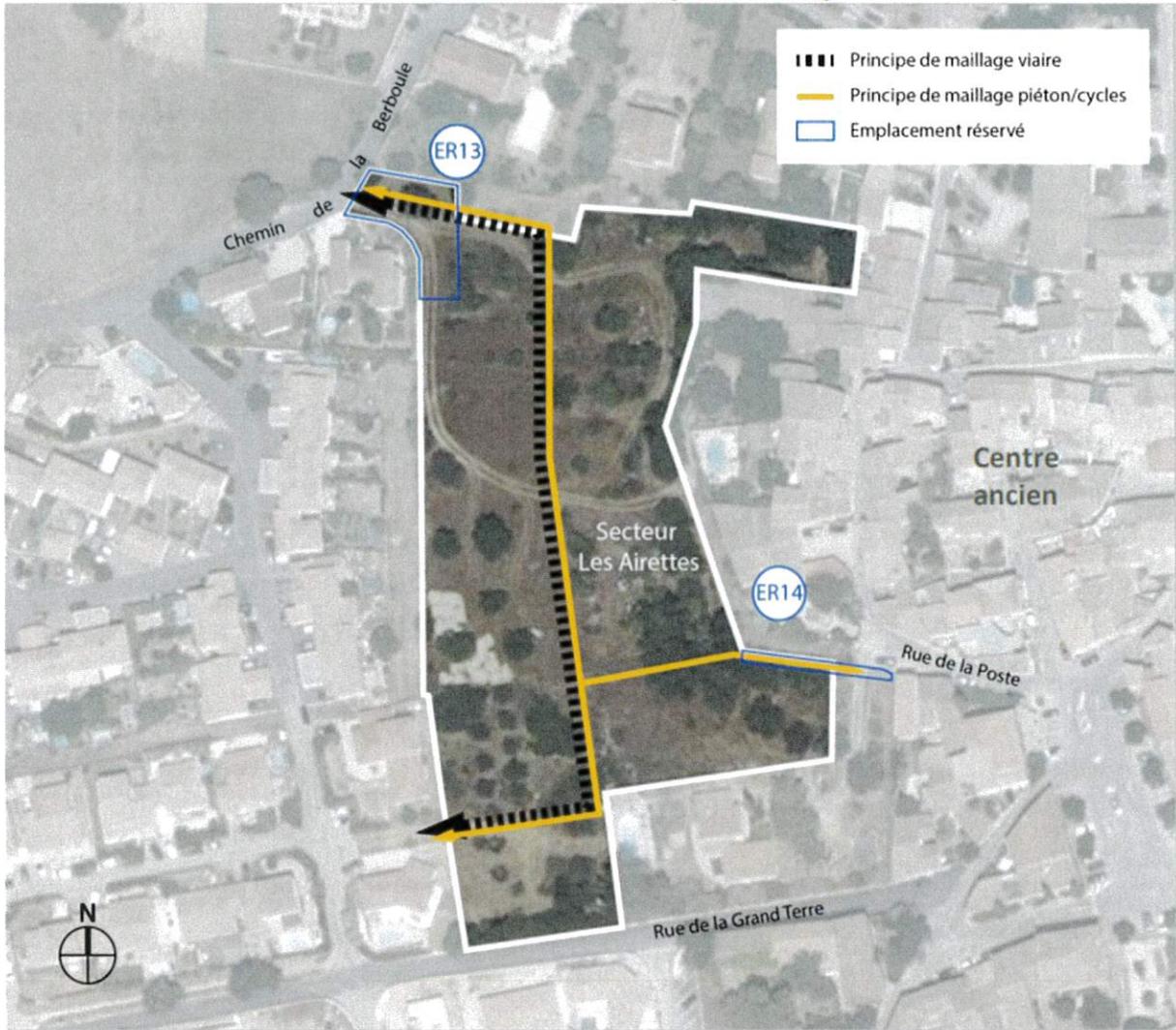
Situation des OAP



- **Secteur « Les Airettes » :**

Les modifications proposées sont reprises dans les schémas de zonage reproduits ci-après.

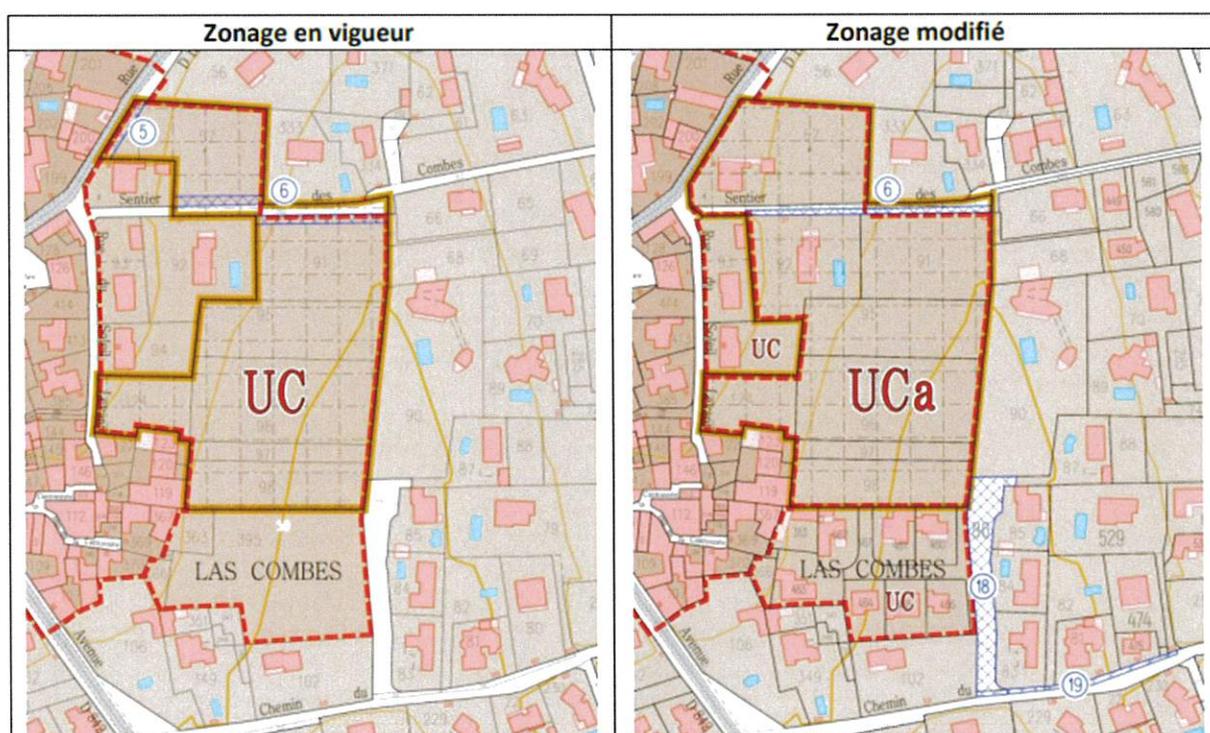
### Secteur « Les Airettes » - Principes de maillage



La modification a pour objectif d'améliorer les conditions de déplacement et de stationnement sans modifier la capacité d'accueil en logements de l'opération programmée.

- **Secteur « Las Combes » :**

Le nouveau zonage proposé est reproduit ci-après.



Outre l'augmentation du périmètre de l'OAP, le nouveau plan prévoit la réalisation de 2 nouveaux emplacements réservés (ER). L'ER 18 consiste à reclasser la voie privée de l'impasse du Verger dans le domaine public, dans le cadre du nouveau schéma de circulation. L'ER 19 porte sur l'acquisition du trottoir le long du chemin du Muscat.

La capacité en nouveaux logements est portée de 31 à 35 en respectant l'objectif de 20 % de logements sociaux.

**- Rechercher une densification urbaine plus qualitative :**

Ce volet de la modification n° 2 concerne les aspects suivants :

**\* Repenser les règles de construction en limite séparative en zone UD :**

La modification au règlement écrit du PLU vise à limiter les possibilités d'implantation des constructions en limite parcellaire comme le précise la proposition de règlement du PLU modifié.

**\* Compléter le dispositif réglementaire de protection de la trame verte urbaine :**

L'urbanisation à Mus est galopante. La modification réglementaire vise à conserver les arbres de haute tige ou à procéder à leur remplacement.

**\* Augmenter les espaces communs dans les opérations de logement :**

L'article 12 du règlement du PLU concernant les zones UC, UD et 2AUc est modifié de telle sorte que les opérations de construction d'au moins 4 logements prévoient de réserver 10% au moins de la superficie du terrain d'assiette à des espaces communs.

**\* Déterminer le gabarit des places de stationnement longitudinal :**

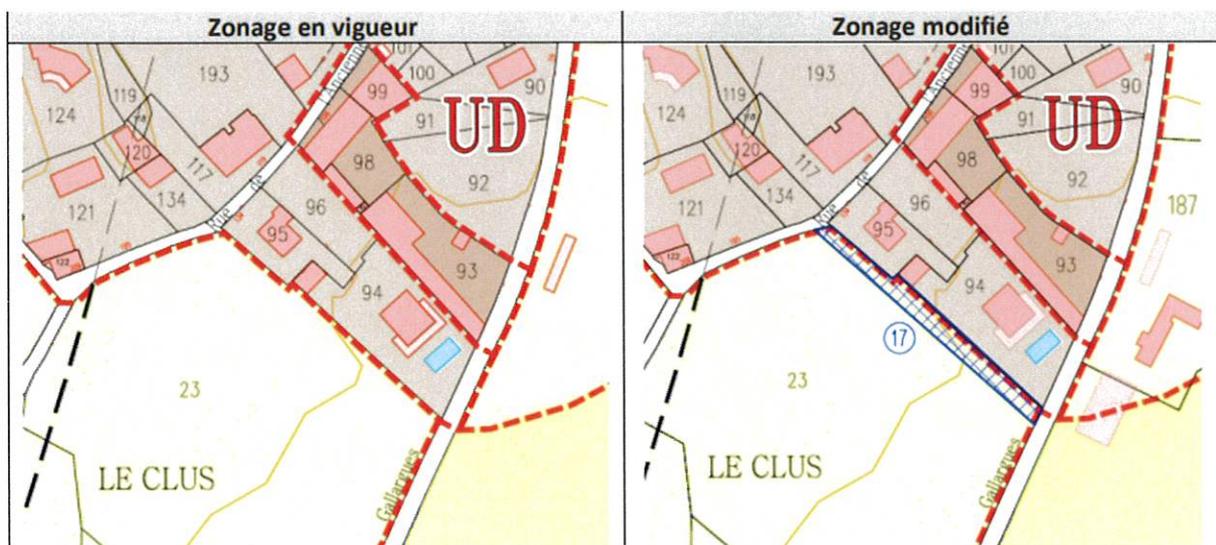
La modification porte sur les articles 11 des zones UA, UC, UD, 2AUc, 2AUe et 2AU<sub>p</sub>, relatifs au stationnement longitudinal en réglementant la largeur minimale à 2 mètres s'il s'agit d'un emplacement situé à droite du sens de circulation.

**\* Anticiper la densification du quartier du Clus par la création d'une nouvelle voie :**

La densification du quartier du Clus entrainera un accroissement de la circulation dans le secteur.

La modification du PLU prévoit la création d'une voie en limite de la parcelle agricole AK23 d'une largeur de 5 mètres se concrétisant par la création, au PLU, de l'emplacement réservé ER 17.

La proposition de modification du règlement graphique est figurée ci-après



**\* Allier confort thermique et préservation de la qualité architecturale des constructions :**

La modification concerne les articles 10 de la zone UA, UC, UD et 2AUc et plus particulièrement les dispositions relatives aux appareils de conditionnement d'air situés en façade côté espace public.

La proposition de nouvelle rédaction du règlement écrit est la suivante :

« Les appareils de conditionnement d'air sont interdits sur la ou les façades(s) visibles depuis l'espace public sauf s'ils sont intégrés dans la construction par un dispositif d'architecture intégré à la façade (menuiserie, grille, imposte,...).

**\*Supprimer ces emplacements réservés :**

Il s'agit de la proposition de suppression des emplacements réservés ER 2, ER 7, ER 8 et ER 11 n'ayant plus d'utilité compte tenu des aménagements réalisés à ce jour.

### **3 ACTIONS PREALABLES ET PREPARATION DE L'ENQUÊTE**

#### **3.1 Etablissement du projet de révision du PLU**

Le projet de révision du PLU a été prescrit par délibération n°01562023 du 11 avril 2023 modifiée par la délibération n°29/2023 du 18 juillet 2023.

L'exposé des motifs et la traduction réglementaire qui constitue le projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme a été confié au cabinet d'études Ellip SIG Conseil & Ingénierie

Ce projet est décrit au 2 du présent rapport.

Il constitue une pièce essentielle du dossier d'enquête publique.

#### **3.2 Concertation avec le public**

La procédure de modification du PLU ne prévoit pas de concertation préalable avec le public.

### 3.3 Consultation préalable des Personnes Publiques Associées

Selon la procédure de modification du PLU, il est prévu (article L153-40 du code de l'urbanisme) que le maître d'ouvrage du projet de révision notifie pour avis le projet aux personnes publiques associées (PPA).

Les organismes suivants ont été consultés pour avis et disposaient d'un délai de 1 mois pour produire leur avis :

- Préfecture du Gard
- Direction Départementale des Territoires et de la Mer du Gard (DDTM)
- Région Occitanie
- Conseil Départemental du Gard
- Chambre des Métiers et de l'Artisanat du Gard
- Chambre de Commerce et de l'Industrie
- Chambre d'Agriculture du Gard
- CNPF/CRPF Occitanie
- Institut National de l'Origine et de la Qualité (INAO)
- SCOT Sud Gard
- RFF Réseau Ferré de France
- ONF
- ARS Occitanie
- DDCSPP du Gard
- DRAC
- CCRVV (Communauté de Communes Rhône-Vistre-Vidourle)
- SDIS 30
- STAP
- Mairie d'Aigues Vives
- Mairie de Vergèze
- Mairie de Calvisson
- Mairie de Codognan.

Les organismes suivants ont donné un avis favorable sans réserve au projet de modification n°2 du PLU :

- CRPF Occitanie
- Chambre de Commerce et d'Industrie du Gard
- Chambre d'Agriculture du Gard
- DDTM 30
- CCRVV
- Conseil Départemental du Gard
- INAO
- Mairie de Codognan

Le SCOT Sud Gard a donné un avis favorable avec la réserve d'établir une densité minimale de 25 logements à l'hectare pour l'ensemble des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Les autres organismes n'ont pas répondu dans le délai imparti de 1 mois. Leur avis est donc réputé favorable.

## 4 ORGANISATION DE L'ENQUÊTE

### 4.1 Désignation du commissaire-enquêteur

Par lettre enregistrée le 27 novembre 2023 au Tribunal Administratif de Nîmes, le Maire de la commune de Mus a demandé la désignation d'un commissaire-enquêteur en vue de procéder à l'enquête publique ayant pour objet la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune ayant pour objet :

- La modification des conditions d'aménagement des opérations programmées des secteurs « Les Airettes » et « Las Combes ». Ces modifications ont pour objectifs de les rendre plus opérationnels compte tenu des études engagées sur ces secteurs.

- La recherche d'une densification urbaine plus qualitative selon différents aspects :

- Repenser les règles de construction en limites séparatives en zone UD
- Compléter le dispositif réglementaire de protection de la trame verte urbaine
- Augmenter les espaces communs dans les opérations de logement
- Déterminer le gabarit des places de stationnement longitudinal
- Anticiper la densification du quartier du Clus par la création d'une nouvelle voie.

- Allier confort thermique et qualité architecturale des constructions. Ceci concerne les règles relatives aux appareils de conditionnement d'air situés en façade sur rue.

- Supprimer des emplacements réservés ne se justifiant plus suite à la réalisation d'opérations.

Par décisions n° E 23000108 /30 du 04 décembre 2023, le Président du Tribunal Administratif de Nîmes a désigné Monsieur Guy FREMAUX en qualité de commissaire-enquêteur pour l'enquête publique mentionnée précédemment. Cette enquête publique fait l'objet du présent rapport.

### 4.2 Arrêté municipal d'ouverture d'enquête

Par arrêté municipal n° 003/2024 du 16 janvier 2024, Monsieur le Maire de Mus a prescrit l'ouverture de l'enquête publique pour une durée de 32 jours consécutifs du vendredi 9 février 2024 au lundi 11 mars 2024 inclus.

Cet arrêté précise en particulier les conditions de déroulement de l'enquête et en rappelle les règles.

Le siège de l'enquête a été fixé en mairie de Mus, 15 place de la Mairie 30121 MUS.

Trois permanences du commissaire-enquêteur ont été prévues à l'article 5 de l'arrêté en adéquation avec la mobilisation prévisionnelle du public et avec les horaires d'ouverture de la mairie :

- Vendredi 9 février 2024 de 9h à 12h
- Mardi 27 février 2024 de 9h à 12h
- Lundi 11 mars 2024 de 9h à 12h.

Conformément à la réglementation, cet arrêté municipal a été établi sur les bases d'une concertation entre le commissaire-enquêteur et le maître d'ouvrage lors de la réunion du 12 janvier 2024 qui s'est tenue afin de définir l'organisation et les modalités de déroulement de l'enquête publique.

#### **4.3 Information du public et publicité**

L'information du public s'est effectuée dans de bonnes conditions, conformément à l'article 8 de l'arrêté municipal 16 janvier 2024 de la manière suivante :

##### **Information par voie de presse :**

L'avis d'enquête a fait l'objet de deux publications par la presse locale dans deux journaux diffusés dans la région :

- « Midi Libre » du 23 janvier 2024 et du 16 février 2024
- « Le Réveil du Midi » du 26 janvier 2024 et du 16 février 2024.

Cet avis a également été mis en ligne sur le site internet de la commune.

##### **Affichage sur la commune de Mus :**

L'avis d'enquête publique a été affichés pendant toute la durée de l'enquête sur l'ensemble des 12 panneaux d'affichage de la commune du 29 janvier 2024 au 12 mars 2024 inclus situés dans les lieux suivants :

- Panneau d'affichage officiel de la mairie
- Panneau Ecole rue du Temple
- Rue de la Montée Rouge à l'entrée du village
- Rue de la Grande Terre
- Sentier des Combes

- OAP 1 – secteur des Airettes
- OAP 2 – secteur Las Combes
- Impasse du Verger/ chemin du Muscat ER n°18 et 19
- Rue de l'Ancienne Tuilerie ER n° 17
- Route d'Aigues Vives – entrée du Village
- Rue du Pont Neuf – entrée du village
- Avenue du Vieux Puits – entrée du village

En outre l'avis d'enquête a également été posté sur l'application info-flash et mis sur le Facebook de la mairie

#### 4.4 Informations préalables et visite des lieux

La présentation du projet, objet de l'enquête, au commissaire-enquêteur a eu lieu le vendredi 12 janvier 2024 au cours d'une réunion qui s'est tenu en mairie de Mus avec monsieur le maire de la commune.

Une visite sur le terrain a également eu lieu ce jour-là ce qui a permis de visualiser les différents aspects de la modification du PLU et de se rendre compte de l'impact sur l'environnement en général.

## 5 DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

### 5.1 Ouverture de l'enquête

Conformément à l'arrêté municipal n° 003/2024 du 16 janvier 2024, l'enquête a été ouverte le vendredi 9 février 2024 à 9 heures par le commissaire-enquêteur.

Le dossier d'enquête mis à disposition du public était complet et disponible pour le public dans une salle dédiée. Le registre d'enquête ainsi que les différentes pièces du dossier ont été paraphés par le commissaire-enquêteur.

Les moyens relatifs à la dématérialisation de l'enquête publique mis en œuvre par le maître d'ouvrage étaient opérationnels dès l'ouverture de l'enquête. Ce point a été contrôlé par le commissaire-enquêteur.

## 5.2 Permanences et consultation du public

Durant toute la période de l'enquête, un dossier complet (constitué de l'ensemble des documents mentionnés dans le § 1.4) ainsi qu'un registre d'enquête publique ont été mis à la disposition du public dans les locaux de la mairie de Mus pendant les jours et heures d'ouverture au public de celle-ci.

Un contrôle de l'intégrité du dossier et du registre d'enquête a été effectué régulièrement par des agents de la mairie et par le commissaire-enquêteur lors des permanences.

Afin de recueillir directement les observations du public, le commissaire-enquêteur a tenu les permanences suivantes :

- Vendredi 9 février 2024 de 9h à 12h (jour de l'ouverture de l'enquête)
- Mardi 27 février 2024 de 9h à 12h
- Lundi 11 mars 2024 de 9h à 12h, jour de la clôture de l'enquête)

Conformément à la réglementation et à l'article 4 de l'arrêté municipal n° 003/2024 du 16 janvier 2024, le maître d'ouvrage a procédé à la mise en ligne du dossier complet sur le site internet de la mairie de Mus.

Les observations, propositions et contre-propositions pouvaient être formulées par courrier postal à l'adresse suivante : Mairie de Mus 15 place de la Mairie 30121 MUS par courrier électronique sur le site de la mairie ouvert pendant toute la durée de l'enquête. Les observations recueillies par ce moyen seront éventuellement imprimées et agrafées au registre d'enquête afin d'être consultables par le public.

Par ailleurs, a mis à disposition du public un poste informatique au siège de l'enquête (accessible aux heures d'ouverture) afin que le public ne disposant pas de moyens d'accès à internet puisse accéder au dossier et formuler ses observations par voie électronique.

## 5.3 Clôture de l'enquête

L'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions et sans incident du mardi vendredi 9 février 2024 à 9 heures au lundi 11 mars 2024 à 12 heures inclus.

Elle a été clôturée le lundi 11 mars 2024 à 12 heures par le commissaire-enquêteur.

Le dossier mis à disposition du public ainsi que le registre d'enquête ont été récupérés par le commissaire-enquêteur afin d'être remis à

l'autorité organisatrice de l'enquête, la commune de Mus, lors de la remise du rapport final et de l'avis motivé. Leur intégrité a été contrôlée préalablement par le commissaire enquêteur.

## **6 BILAN ET SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS**

### **6.1 Bilan des observations**

#### **Observations des personnes publiques :**

Les Personnes Publiques Associées (PPA) et les Personnes Publiques Concernées (PPC) ont reçu notification du projet de modification n°2 du PLU par courrier de Monsieur le Maire de Mus daté du 27 septembre 2023.

Comme précisé au 3.3 Consultation préalable des Personnes Publiques Associées, le projet de modification n°2 du PLU de la commune de Mus n'a reçu aucun avis défavorable.

Parmi les avis favorables écrits reçus, seul le SCOT Sud Gard a émis une réserve portant sur la densité minimale à respecter de 25 logements à l'hectare pour l'ensemble des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) donc pour ce qui concerne cette modification n°2 les OAP des secteurs « Les Airettes » et « Las Combes ».

A noter aussi que la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) a dispensé le projet d'une évaluation environnementale dans son avis conforme n° 2023 ACO168 émis le 03 novembre 2023, en application de l'article R.104-35 du code de l'urbanisme, considérant le faible impact sur l'environnement et la santé humaine.

#### **Observations du public :**

Au cours des permanences du commissaire-enquêteur, j'ai pu recevoir les personnes suivantes :

- Lors de la permanence du 9 février 2024 un collectif habitant le secteur « Las Combes » est venu consulter le dossier d'enquête ainsi que Monsieur et Madame Roth, du même secteur. J'ai pu échanger avec ces personnes, particulièrement pour ce qui concerne les dispositions de modification de l'OAP « Las Combes ».
- Lors de la permanence du 27 février 2024, Monsieur Lauzent Jean Marc ainsi que Monsieur et Madame Boniface sont venus consulter le dossier d'enquête et ont laissé une contribution écrite sur le registre d'enquête.  
Le même jour, Monsieur BRAVI du groupe immobilier RAMBIER Aménagement a consulté le dossier sans laisser de contribution.

Lors de la permanence du 11 mars 2024, Monsieur et Madame Verhecken du lotissement La Salamandre ont consulté le dossier sans contribuer au registre d'enquête.

Cinq personnes ont contribué sur le registre d'enquête mis à la disposition du public pendant la durée de l'enquête. 4 à titre personnel et une au nom de l'association « Les Authentiques » concernée par OAP « Las Combes » représentée par Monsieur Olivier Séverac.

Les contributions reçues par courrier (postal ou courriel) ont été agrafées au registre d'enquête.

A noter parmi elles, un courrier de RTE, du 23 février 2024, adressé au commissaire-enquêteur, celui-ci se situant hors cadre de la présente enquête. Cet avis a été confirmé par la DDTM 30, agrafé page 10 du registre d'enquête.

A noter aussi que les observations et contributions portent uniquement sur les dispositions prévues aux modifications de l'OAP du secteur « Las Combes » et concernent plus précisément les aspects suivants ;

- La gestion des eaux pluviales,
- Les problèmes de circulation,
- Les nuisances apportées par l'urbanisation
- La constructibilité des parcelles AE 95,96,97 et 98
- Le devenir de la haie limitrophe des parcelles 56,57 et 333.

Les autres points objets de la modification n°2 n'ont pas suscité de réaction du public.

## 6.2 Procès-verbal de synthèse des observations

Conformément au Code de l'environnement, un procès-verbal de synthèse de l'ensemble des observations a été établi par le commissaire-enquêteur afin de le remettre au maître d'ouvrage dans la huitaine suivant la fin de l'enquête.

Ce procès-verbal a été commenté et remis en main propre le 15 mars 2024 à M. le Maire de Mus dans les locaux de la mairie. Il est visé par le commissaire-enquêteur et M. le Maire de Mus (cf. annexe au présent rapport).

A noté qu'au cours de cette rencontre, Monsieur le Maire a fait remarquer au commissaire-enquêteur une erreur de ce dernier : Il faut lire « Monsieur VERROT » et non « Monsieur VERDOT » page 2 du procès-verbal de synthèse.

### 6.3 Mémoire en réponse du maître d'ouvrage :

Le mémoire en réponse a été adressé par Monsieur le Maire de Mus au commissaire-enquêteur par mail daté du 29 mars 2024.

Ce mémoire en réponse figure en annexe du présent rapport. Il apporte des réponses aux différents points repris dans le Procès-Verbal de Synthèse du 15 mars 2024.

Sur les 5 points abordés, à savoir :

- La gestion des eaux pluviales,
- Les problèmes de circulation,
- Les nuisances apportées par l'urbanisation
- La constructibilité des parcelles AE 95,96,97 et 98
- Le devenir de la haie limitrophe des parcelles 56,57 et 333.

Monsieur le Maire n'envisage pas d'apporter des modifications aux dispositions prévues par le projet de modification n°2 ou par le PLU en vigueur.

Il assure que les problématiques évoquées sont prises en compte et qu'un soin particulier sera apporté afin de limiter au maximum les nuisances apportées par l'urbanisation du secteur « Las Combes », objet des observations recueillies, particulièrement pour ce qui concerne l'évacuation des eaux pluviales.

Concernant la haie limitrophe des parcelles AE 56, 57 et 333, Monsieur le Maire considère qu'elle participe à la trame verte que la modification n°2 du PLU s'efforce à maintenir et qu'il conviendra d'assurer son entretien qui restera à la charge des propriétaires.

Monsieur le Maire aborde aussi un sujet qui n'avait pas été inclus dans le projet de modification n°2. Il s'agit de la mise en œuvre de panneaux solaires sur toiture dans la zone UA qui actuellement ont l'obligation d'être encastrés posant différents problèmes techniques. Monsieur le Maire, suite à une demande faite par un administré (courrier du 11 mars 2024 de Monsieur ARNAUD) souhaiterait pouvoir modifier le règlement du PLU de la zone UA, à ce sujet, afin de l'harmoniser avec les dispositions applicables dans les autres zones.

Fait à Nîmes, le 04 avril 2024



Le commissaire-enquêteur  
Guy Frémaux

## **II. CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR**

La commune de Mus a souhaité procéder à une modification n°2 de son Plan Local d'Urbanisme (PLU) en vigueur, approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 27 mai 2019, afin d'actualiser les dispositions réglementaires graphiques et écrites. Cette modification porte sur les points suivants :

- La modification des conditions d'aménagement des opérations programmées des secteurs « Les Airettes » et « Las Combes ». Ces modifications ont pour objectifs de les rendre plus opérationnels compte tenu des études engagées sur ces secteurs.
- La recherche d'une densification urbaine plus qualitative selon différents aspects :
  - Repenser les règles de construction en limites séparatives en zone UD
  - Compléter le dispositif réglementaire de protection de la trame verte urbaine
  - Augmenter les espaces communs dans les opérations de logement
  - Déterminer le gabarit des places de stationnement longitudinal
  - Anticiper la densification du quartier du Clus par la création d'une nouvelle voie.
- La conciliation du confort thermique et de la qualité architecturale des constructions. Ceci concerne les règles relatives aux appareils de conditionnement d'air situés en façade sur rue.
- La suppression des emplacements réservés ne se justifiant plus suite à la réalisation d'opérations.

La procédure s'est déroulée dans les règles imposées par la législation et la réglementation et,

Vu la délibération du conseil municipal n°059-2022 du 12 décembre 2022 prenant acte de la décision du Maire d'engager une deuxième modification du PLU, modifiée par la délibération n°015-2023 du 11 avril 2023 et par la délibération n°029-2023 du 18 juillet 2023,

Vu l'arrêté n°049/2023 du 12 avril 2023 modifié par l'arrêté n°107/2023 du 24 juillet 2023 du Maire de Mus engageant la modification n°2 du PLU,

Vu l'avis favorable unanime des Personnes Publiques Associées (PPA) et des Personnes Publiques Concernées (PPC), listés au 3.3 du présent rapport, soit exprimés soit implicites hormis celui du SCOT Sud Gard ayant exprimé une réserve relative à la densité minimale de logements applicable dans les Opérations d'Aménagement et de Programmation (OAP) soit 25 logements à l'hectare,

Vu l'avis conforme n°2023ACO168 de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) dispensant le projet de modification n°2 d'une évaluation environnementale dans sa séance du 3 novembre 2023 eu égard à son faible impact sur l'environnement et la santé humaine,

Vu la complétude du dossier mis à l'enquête, permettant une parfaite compréhension du projet,

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée dans un climat serein du 9 février 2024 au 11 mars 2024,

Et,

Après avoir pris connaissance du projet par une rencontre avec le maître d'ouvrage (maire de la commune), par un examen attentif du dossier mis à l'enquête reprenant en particulier les caractéristiques du projet et ses conséquences sur le règlement écrit et graphique du PLU et après m'être rendu sur les lieux afin de visualiser l'incidence de ce projet sur le milieu,

Après avoir pris connaissance des observations recueillies au cours de l'enquête portant uniquement sur les dispositions d'aménagement de l'OAP du secteur « Las Combes »,

Après avoir établi le procès-verbal de synthèse des observations présenté au maître d'ouvrage le 15 mars 2024, au cours d'une réunion qui s'est tenue en mairie, et annexé au présent rapport,

Après avoir pris connaissance du mémoire en réponse transmis par monsieur le Maire par courriel daté du 29 mars 2024,

Je constate, après m'être rendu sur les lieux, après avoir écouté les personnes qui se sont déplacées à la permanence de l'enquête publique et après avoir pris connaissance des observations consignées sur le registre prévu à cet effet ou qui ont été transmises par courrier ou courriel et agrafées au dit registre que ce projet de modification n°2, portant sur différentes thématiques rappelées ci-avant, n'a suscité des réactions et des observations que sur l'OAP du secteur « Las Combes ».

Je constate aussi que les inquiétudes exprimées pour le secteur « Las Combes » portent sur la gestion des eaux pluviales, les problèmes de circulation, les nuisances apportées par l'urbanisation de ce secteur et que monsieur le maire a précisé dans son mémoire en réponse que ces problématiques sont prises en compte afin de limiter au maximum les effets négatifs et qu'il n'envisage pas sur ces points des adaptations au projet de modification n°2 du PLU.

Je constate par ailleurs que cette modification n°2 est une adaptation nécessaire du PLU actuellement en vigueur ne modifiant pas les orientations générales de celui-ci et visant à maîtriser une urbanisation galopante tout en conciliant la demande de logements, la réglementation et les recommandations en matière d'urbanisme, le bien être des habitants ainsi que le respect de l'environnement.

Considérant que les aménagements proposés pour l'OAP du secteur « Les Airettes » visent à améliorer la circulation automobile et piétonne et les besoins en stationnement et qu'ils n'ont suscité aucune observation du public.

Considérant que concernant le secteur « Las Combes », les aménagements proposés, en particulier le reclassement dans le domaine public de l'impasse du Verger, contribuent à améliorer le schéma de circulation de la zone et plus généralement celui du bourg ; les aménagements contribuent à la densification urbaine telle que le demande la réglementation en matière d'urbanisme ; la proposition, pour les logements collectifs, de créer un niveau inférieur consacré au stationnement, sans modifier la hauteur maximale des bâtiments (8,50 mètre) permet de limiter le stationnement de surface et les surfaces imperméabilisées.

Considérant pour ce même secteur, légitime l'inquiétude des riverains pour ce qui est, dans le cadre de l'urbanisation, la gestion des eaux pluviales et la gestion de la

circulation ainsi que la préservation, dans un état satisfaisant des éléments paysagers tels que les haies et les espaces verts.

Considérant la proposition de limiter la possibilité d'implantation des constructions en limite parcellaire (article 6 du règlement de la zone UD), intéressante dans le cadre d'une densification de qualité.

Considérant que la modification de l'article 12 du règlement des zones urbaines (sauf zone UA) demandant la conservation ou le remplacement des arbres de haute tige contribue à la protection de la trame verte et à un environnement de qualité.

Considérant que l'abaissement du seuil de création d'espaces communs à 5 logements est bénéfique à l'amélioration du cadre de vie des habitants et de l'environnement.

Considérant que l'adaptation du gabarit des places de stationnement longitudinale est une mesure technique qui se justifie.

Considérant que la création d'un emplacement réservé (ER17) en limite de la parcelle agricole AK 23 d'une largeur de 5 mètres destiné à la création d'une voie dans le cadre de la densification du quartier du Clus est de nature à améliorer la circulation et n'a pas donné lieu à objection de la part de la Chambre d'Agriculture.

Considérant que la possibilité d'installer des appareils de conditionnement d'air en façade côté rue tout en préservant la qualité architecturale est une mesure permettant d'améliorer le confort thermique en cette période de changement climatique.

Considérant que les aménagements effectués depuis l'approbation du PLU justifient la suppression des ER 2, ER 7, 8 et 11.

Considérant que la demande faite par Monsieur ARNAUD dans son courrier du 11 mars 2024 d'ouvrir la possibilité en zone UA (centre ancien) d'installer en surimposition dans la toiture des panneaux photovoltaïques se justifie pour des considérations techniques et pour une harmonisation avec les autres zones urbaines de la commune. Cette mesure ne figure pas dans le panel de modifications n°2 mais pourrait être retenue en vertu de l'article L 153 .21 du code de l'urbanisme et entre dans le cadre d'une modification d'un PLU.

Considérant enfin que le courrier de RTE du 23 février 2024 agrafé au registre d'enquête n'entre pas dans le cadre de cette modification n°2 et doit faire l'objet d'une révision allégée du PLU compte tenu du fait qu'elle concerne entre autres un Espace Boisé Classé.

**Je donne un avis favorable à la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Mus pour l'ensemble des thématiques y figurant et aux modifications correspondantes des règlements écrits et graphique du PLU à savoir :**

- La modification des conditions d'aménagement des opérations programmées des secteurs « Les Airettes » et « Las Combes ». Ces modifications ont pour objectifs de les rendre plus opérationnels compte tenu des études engagées sur ces secteurs.
- La recherche d'une densification urbaine plus qualitative selon différents aspects :
  - Repenser les règles de construction en limites séparatives en zone UD
  - Compléter le dispositif réglementaire de protection de la trame verte urbaine
  - Augmenter les espaces communs dans les opérations de logement
  - Déterminer le gabarit des places de stationnement longitudinal
  - Anticiper la densification du quartier du Clus par la création d'une nouvelle voie.
- La conciliation du confort thermique et de la qualité architecturale des constructions. Ceci concerne les règles relatives aux appareils de conditionnement d'air situés en façade sur rue.
- La suppression des emplacements réservés ne se justifiant plus suite à la réalisation d'opérations.

**J'assortie mon avis favorable des recommandations suivantes relatives aux OAP, en particulier celle du secteur « Las Combes » :**

- Prendre un soin particulier à la gestion des eaux pluviales
- Être vigilant sur les problèmes de circulation et la sécurité
- Prendre toute disposition pour préserver la trame verte
- respecter les dispositions du SCOT Sud Gard qui propose une densité minimale de logements dans les OAP de 25 logements par hectare.

**Je donne aussi un avis favorable à l'ajout dans la modification n°2 de la possibilité d'installer en zone UA des panneaux photovoltaïques en surimposition sur toiture. Cette mesure n'ayant aucune incidence sur les orientations générales du PLU et de son PADD et cadre avec les considérations techniques d'installation et de fonctionnement.**

Fait à Nîmes, le 04 avril 2024

A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke extending to the left.

Le commissaire-enquêteur  
Guy Frémaux