

PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE **MUS** 2^{ème} MODIFICATION

2-2 ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



Élaboration :	22 février 2008
1 ^{ère} révision :	27 mai 2019
Mise à jour :	30 août 2019
1 ^{ère} modification :	18 décembre 2020
2 ^{ème} modification :	23 mai 2024

SOMMAIRE

L'OBJET ET LA PORTÉE DES «ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT PAR SECTEUR.....3

- L'objet des orientations d'aménagement par secteur
- La portée des orientations d'aménagement par secteur
- L'articulation des orientations d'aménagement par secteur avec les autres pièces du P.L.U

1 - LE SECTEUR « LES AIRETTES » (OAP1).....4

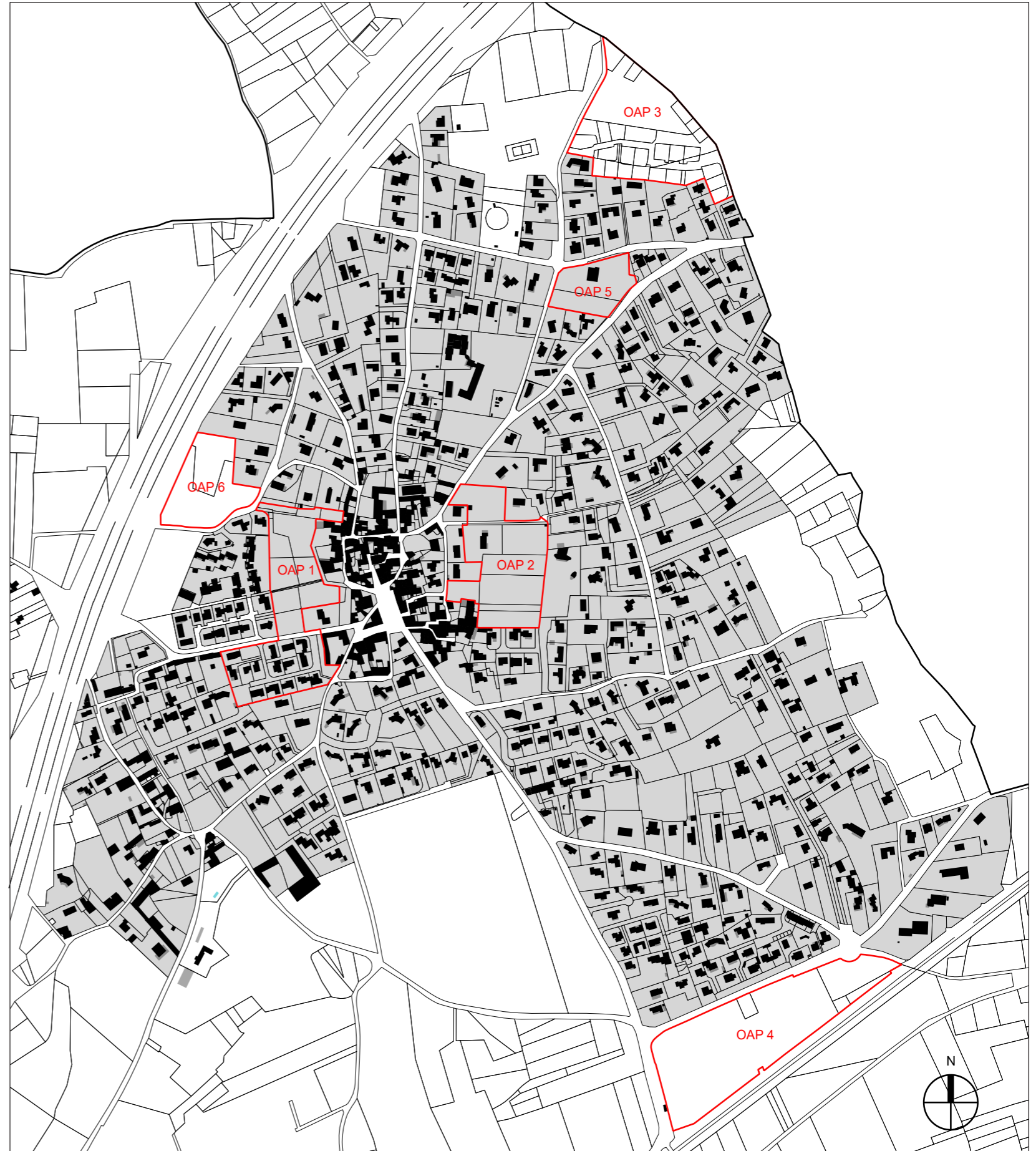
2 - LE SECTEUR « LAS COMBES » (OAP2).....6

3 - LE SECTEUR « CHAMPS DE MARS » (OAP3).....8

4 - LE SECTEUR « LE PONT NEUF » (OAP4).....12

5 - LE SECTEUR « LA MONTÉE ROUGE » (OAP5).....14

6 - LE SECTEUR « POUZILHAC» (OAP6).....16



L'OBJET ET LA PORTÉE DES «ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION PAR SECTEUR»

L'OBJET DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT PAR SECTEUR

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;*
- 2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;*
- 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;*
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;*
- 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;*
- 6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36. (Article L151-7 du Code de l'urbanisme).*

LA PORTÉE DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION PAR SECTEUR

L'article L152-1 du Code de l'urbanisme instaure un lien de compatibilité entre les travaux et les opérations d'aménagement et les orientations par secteur.

Cette compatibilité signifie que les travaux et opérations réalisées dans les secteurs concernés ne peuvent être contraires aux orientations d'aménagement retenues mais doivent contribuer à leur mise en oeuvre ou tout au moins ne pas les remettre en cause.

L'ARTICULATION DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION PAR SECTEUR AVEC LES AUTRES PIÈCES DU P.L.U.

Articulation avec le P.A.D.D. :

Ces orientations d'aménagement sont établies en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, qui définit les orientations générales pour la commune.

Articulation avec la règle d'urbanisme :

Les orientations par secteur sont complémentaires des dispositions d'urbanisme contenues dans le règlement et les pièces graphiques.

Cette complémentarité s'exprime également par leur portée réciproque. En effet, les opérations d'aménagement et de construction seront instruites en terme de compatibilité avec les orientations par secteur et en terme de conformité avec les dispositions réglementaires.

La règle d'urbanisme est établie en cohérence avec les orientations par secteur. Cette cohérence s'exprime au travers du zonage et de la règle écrite.

LA MISE EN OEUVRE DES DISPOSITIONS DU P.L.U. DANS LES SECTEURS D'ORIENTATION

Pour chacun des secteurs concernés, le document d'orientations définit les principes du parti d'aménagement (liaisons, mode d'urbanisation...).

La règle d'urbanisme définit le cadre dans lequel les constructions doivent s'inscrire et être conçues.

Ainsi, les opérations d'aménagement et de construction doivent être réalisées dans le respect des orientations d'aménagement et conformément au règlement du P.L.U.

Un permis de construire pourrait être refusé au motif qu'il n'est pas compatible avec les orientations d'aménagement définies dans le présent document.

1 - Secteur «LES AIRETTES» (1,98 ha)

Atouts et contraintes du site

Le site, localisé entre le noyau historique et les extensions pavillonnaires, bénéficie de la proximité du centre. Cette position lui confère un atout indéniable pour le développement d'un nouveau quartier à dominante résidentielle.

Le site présente une légère pente du Nord-Est vers le Sud-Ouest. Il présente quelques boisements en bosquets intégrés au site ou en alignements en bordure de certaines voies. Ces éléments arborés constituent une qualité paysagère à maintenir autant que possible dans les aménagements.

Les objectifs de l'aménagement

Le projet devra assurer un lien urbain entre la zone d'habitat pavillonnaire ou d'habitat individuel groupé et le centre ancien, et une perméabilité pour les déplacements en modes doux entre les quartiers environnant notamment vers le centre.

Les développements devront respecter une forme urbaine à dominante compacte avec un fonctionnement urbain intégré aux zones construites limitrophes.

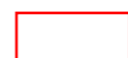
Une compacité des formes urbaines devra être mise en oeuvre avec une densité minimale de 10 à 20 logements à l'hectare pour l'habitat individuel groupé, et de 30 à 40 logements à l'hectare pour l'habitat collectif et/ou intermédiaire.

Cette densité intègre les espaces collectifs et les voiries. Cette densification devra s'accompagner d'un habitat et d'un cadre de vie de qualité, notamment par l'aménagement d'espaces collectifs verts non dédiés à la voiture.

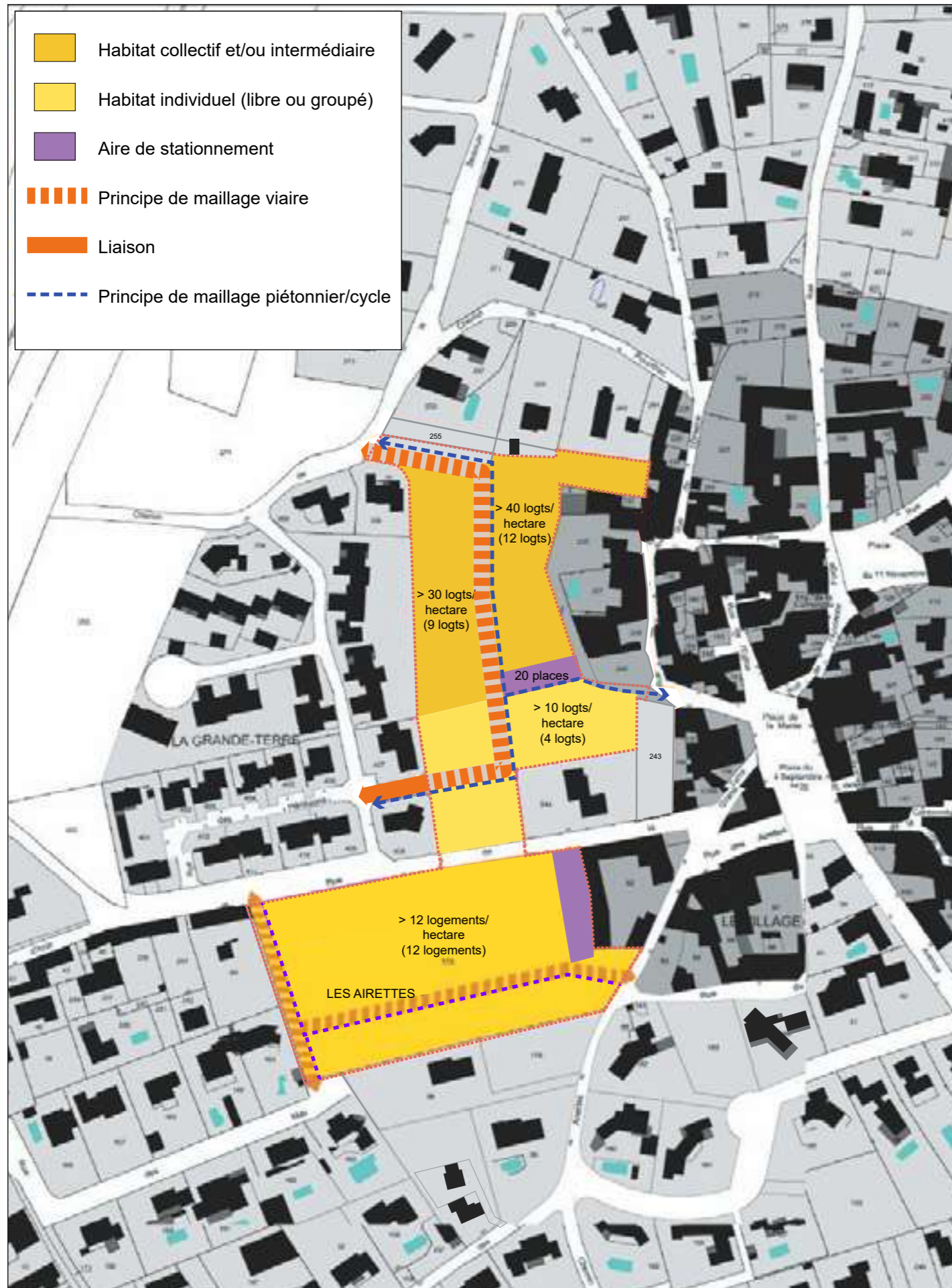
Des circulations réservées aux piétons et aux cycles seront aménagées de façon à créer des parcours continus.

Le programme de constructions devra mettre en oeuvre une mixité de l'offre : logements locatifs et en accession abordable, logements sociaux et non sociaux.



 secteur concerné par les orientations d'aménagement

Les principes d'aménagement



Capacités d'accueil :

Environ 37 logements, dont :

- environ 16 logements individuels libres ou groupés
- environ 21 logements collectifs et/ou intermédiaires

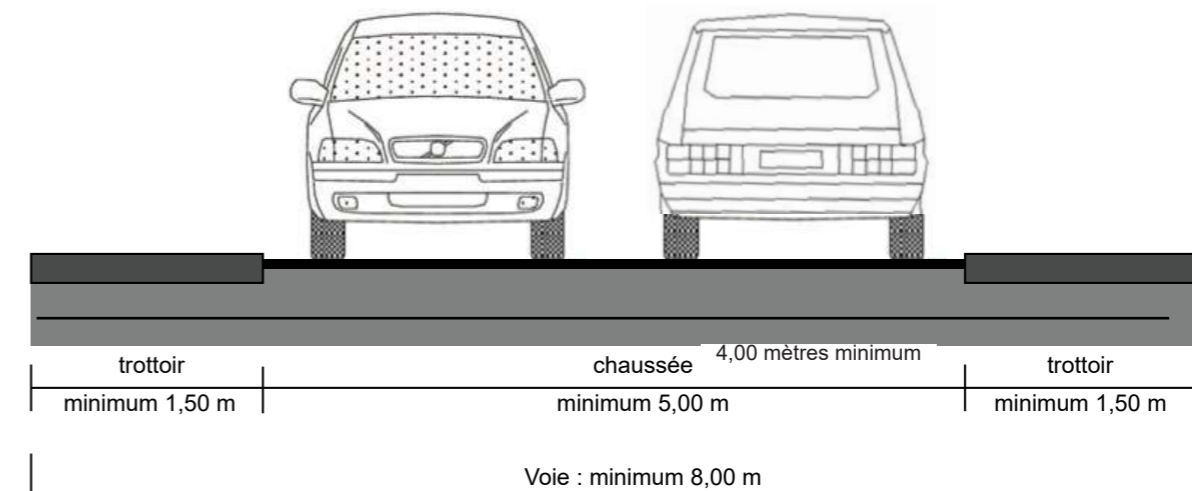
Part minimale de logements sociaux : 20%

En terme d'équipements, le projet devra prévoir des places de stationnement public.

Modalités de réalisation :

L'urbanisation de ce secteur doit se faire dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'ensemble.

Profil de la voie principale



2 - Secteur «LAS COMBES» (1,61 ha)

Atouts et contraintes du site

Le site, localisé entre le noyau historique et les extensions pavillonnaires, bénéficie de la proximité du centre. Cette position lui confère un atout indéniable pour le développement d'un nouveau quartier à dominante résidentielle.

Le site présente une légère pente du Nord-Ouest vers le Sud-Est. Il présente quelques boisements en bosquets intégrés au site ou en alignements. Ces éléments arborés constituent une qualité paysagère à maintenir autant que possible dans les aménagements.

Les objectifs de l'aménagement

Le projet devra assurer un lien urbain entre la zone d'habitat pavillonnaire et le centre ancien, et une perméabilité pour les déplacements en modes doux entre les quartiers environnant notamment vers le centre.

Les développements devront respecter une forme urbaine à dominante compacte avec un fonctionnement urbain intégré aux zones construites limitrophes.

Une compacité des formes urbaines devra être mise en oeuvre avec une densité minimale moyenne de 25 logements à l'hectare (hors espace vert), modulable entre l'habitat individuel groupé et l'habitat collectif et/ou intermédiaire.

Cette densité intègre les espaces collectifs et les voiries. Cette densification devra s'accompagner d'un habitat et d'un cadre de vie de qualité, notamment par l'aménagement d'espaces collectifs verts non dédiés à la voiture.

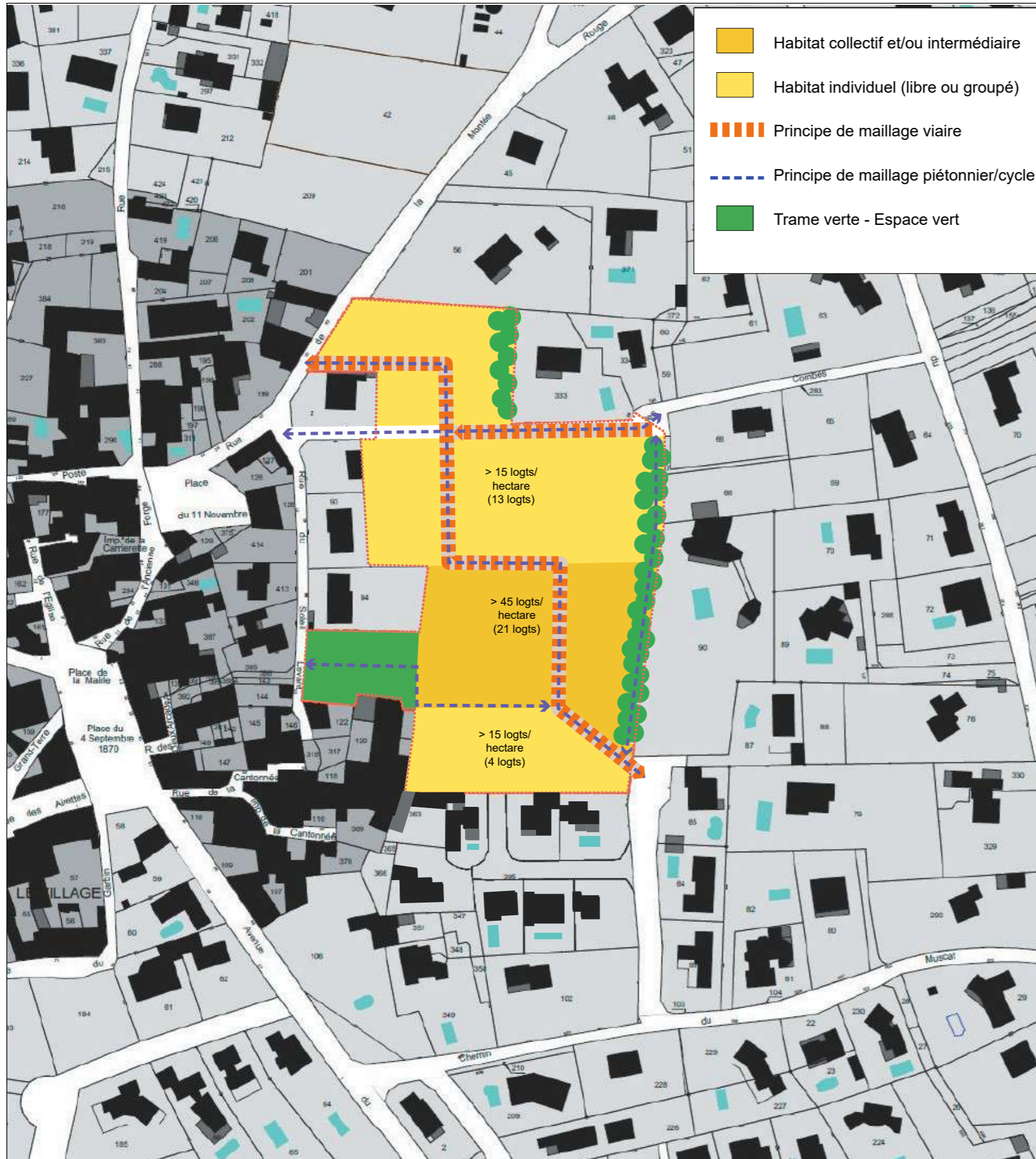
Des circulations réservées aux piétons et aux cycles seront aménagées de façon à créer des parcours continus.

Le programme de constructions devra mettre en oeuvre une mixité de l'offre : logements locatifs et en accession abordable, logements sociaux et non sociaux.



 secteur concerné par les orientations d'aménagement

Les principes d'aménagement



Capacités d'accueil :

Environ 38 logements, dont :

- environ 17 logements individuels libres ou groupés
- environ 21 logements collectifs et/ou intermédiaires

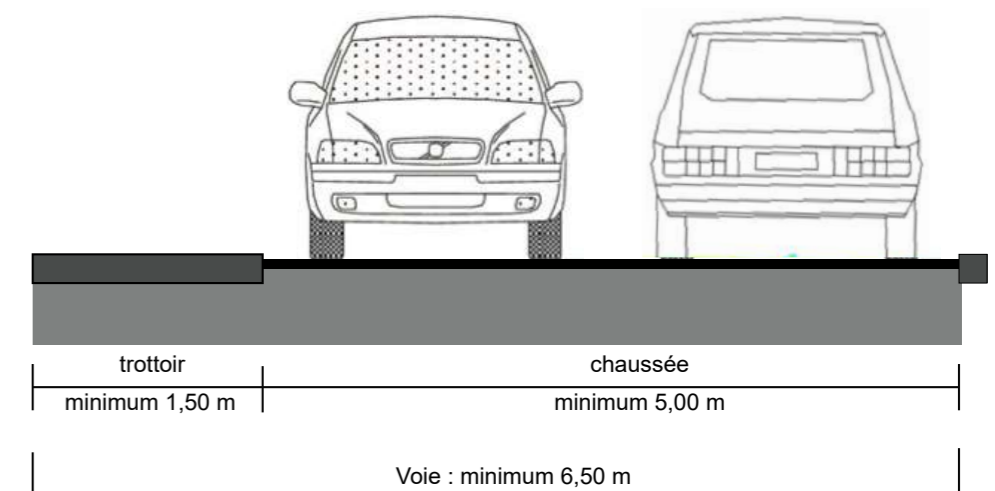
Au moins 7 logements locatifs sociaux devront être réalisés dans le cadre de ce programme.

En terme d'équipements, le projet devra prévoir des places de stationnement public.

Modalités de réalisation :

L'urbanisation de ce secteur doit se faire dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'ensemble.

Profil de la voie principale



3 - Secteur « CHAMPS DE MARS » (2,27 ha)

Atouts et contraintes du site

Le site est localisé au Nord -Est du village en limite avec la commune de Vergèze et sa zone d'activités artisanales. Il est desservi par le chemin de Pascalet qui permet de rejoindre le centre ancien.

Il est en continuité d'une zone d'habitations individuelles située au Sud et une zone d'équipements collectifs de plein air à l'Ouest (Champs de Mars).

Le site présente une légère pente du Sud-Ouest vers le Nord-Est. Il est occupé par des boisements plus ou moins épars.

Les objectifs de l'aménagement

L'objectif est de réaliser sur la partie Nord du secteur une zone d'activités artisanales/industrielles/de services/tertiaires en continuité avec celle de Vergèze, et un programme de logements sur la partie Sud en continuité avec la zone pavillonnaire existante.


Les accès aux deux secteurs seront indépendants l'un de l'autre. L'accès à la partie Nord du site s'effectuera depuis la zone d'activités de Vergèze, ce qui permettra de créer un lien entre les deux zones d'activités artisanales, et par conséquent une nouvelle liaison entre les communes de Mus et Vergèze.

La partie Sud sera desservie par une voie à sens unique qui prendra appuie sur les voies existantes, en prenant soin de ne pas enclaver la parcelle n°AA 76, située en limite du site de l'OAP.

Une coulée verte matérialisera la limite entre les deux secteurs tout en constituant un espace tampon qui réduira les nuisances entre les deux zones à vocations différentes.

Pour le secteur dédié aux logements, une densité minimale de 20 logements à l'hectare sera à respecter.



 secteur concerné par les orientations d'aménagement

Les principes d'aménagement



Accès et desserte du site :

Les deux secteurs n'auront pas d'accès communs et formeront deux entités dissociées l'une de l'autre. L'accès à la partie activité s'effectuera depuis la zone d'activités de Vergèze.

La partie résidentielle sera desservie par une voie à sens unique depuis la rue de la Montée Rouge qui débouchera sur le chemin du Pascalet. Ce dernier devra faire l'objet d'un élargissement côté Champs de Mars afin de supporter la circulation des futurs habitants du quartier.

Lors de la réalisation de la voie structurante de l'opération, des circulations réservées aux piétons et aux cycles seront aménagées de façon à créer des parcours continus et le stationnement visiteur prendra place dans cette emprise à raison de 0,5 places/logements.

L'opération future devra veiller à ne pas enclaver la parcelle n°AA 76, située en limite du site de l'OAP.

Dispositif d'évacuation des eaux pluviales :

Le point bas étant situé sur la façade Est du site, dans la partie dédiée à l'habitat, un bassin de rétention y sera aménagé mais son dimensionnement reste tributaire des études hydrauliques qui seront effectués lors de l'étude d'aménagement du site.

Qualité paysagère du site :

La coulée verte qui structure la limite entre les deux secteurs sera déployée à partir de la limite entre les zones 2AUe et 2AUc, sur une épaisseur de 6 mètres côté 2AUe et sera constituée d'essences de végétaux présentant des indices d'inflammabilité et de combustibilité faibles.

Cet espace tampon inclue un chemin qui permettra l'entretien de cet espace paysager dans le respect des obligations légales de débroussaillage.

Dans le secteur dédié au logements, une bande de mise à distance inconstructible de 5 mètres sera instaurée à partir de la limite avec la zone d'activités.

Capacités d'accueil en terme de logements :

Densité minimale : 20 logements/hectare

Nombre de logements : environ 25 logements individuels libres et/ou groupés.

Part minimale de logements sociaux : 20%

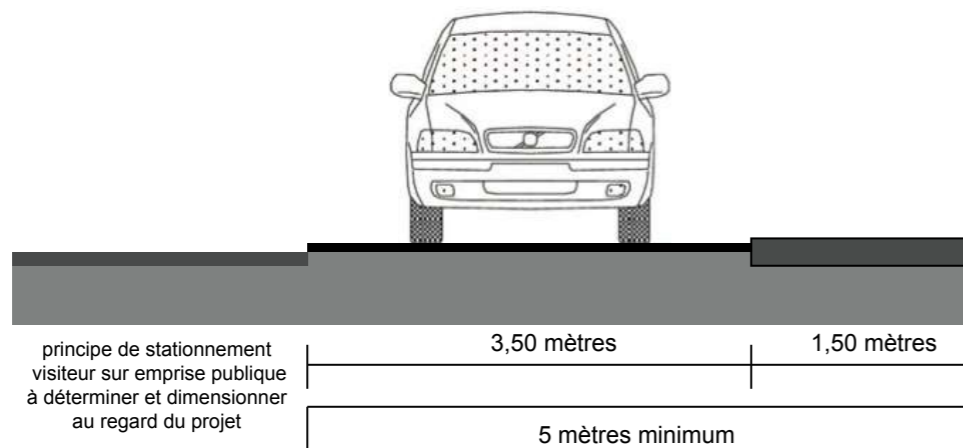
Modalités de réalisation :

L'urbanisation de ce secteur doit se faire dans le cadre d'une ou de deux opérations d'ensemble (partie logements / partie zone d'activités).

Accès et desserte du site :

La partie résidentielle sera desservie par une voie à sens unique, telle que décrite dans le profil ci-dessous. La chaussée sera d'une largeur de 3,50 mètres minimum et sera accompagnée d'un trottoir de 1,50 mètre minimum, afin de faciliter les mobilités douces. Un principe de stationnement sur l'emprise publique est également à prendre compte. Les modalités seront précisées dans le cadre de la définition du projet.

Profil de la voie principale au niveau de la zone d'habitat



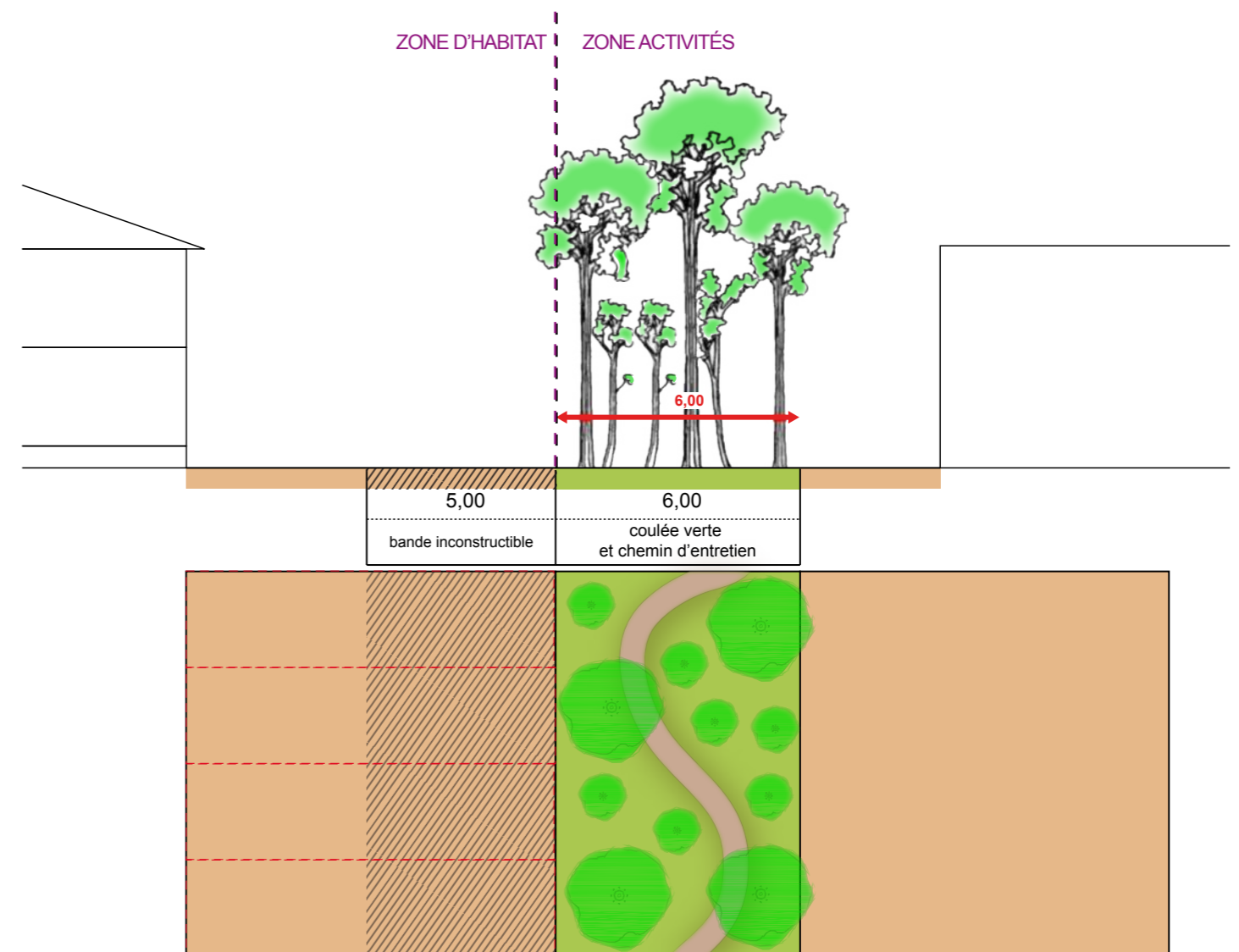
Qualité paysagère du site :

La coulée verte devra correspondre à la coupe de principe ci-contre. Il s'agit de créer un masque entre les deux entités à vocation différentes par le biais d'arbres de haute tige et d'arbustes en cépée. Un chemin sera aménagé afin de permettre l'entretien de cet espace, ces aménagements devront être conformes aux dispositions préfectorales d'obligation de débroussaillage.

La coulée verte pourra partiellement recevoir du 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 au règlement (1 arbre pour 2 places de stationnement).

Les espèces végétales seront d'essences méditerranéennes ou adaptées au climat local. Les essences préconisées pour composer cet espace tampon sont décrites dans la page suivante.

Coupe de principe de la coulée verte



Classement des essences végétales en suivant leur indice de combustibilité et d'inflammabilité

Tableau de classement des essences suivant l'indice de combustibilité
(de 1 : très faiblement combustible à 9 : fortement combustible).

	Ligneux Hauts	Ligneux bas	Herbacées
Indice faible (1 – 2 – 3)	Frêne 2 Hêtre 2 Noisetier 2 Orme 2 Peuplier 2 Robinier 2 Saule 2	Amélanchier 3 Ciste à f. de sauge 3 Ciste de Montpellier 3 Epine du Christ 3 Staeheline 3	Agrostis 1 Anthyllide 1 Aphyllanthe 1 Brachypode des bois 1 Brachypode penné 1 Brachypode rameux 1 Brome érigé 1 Canche flexueuse 1 Dactyle 1 Fétuques 1 Fromental Inule visqueuse 1 Fougère aigle 2
Indice modéré (4 – 5 – 6)	Arbousier 5 Châtaignier 5 Chêne blanc 5 Erable 5 Olivier 5 Douglas 6 Cèdre 6 Cyprès 6 Epicéa 6 Sapin 6	Prunellier 4 Pistachier lentisque 4 Térébinthe 4 Thym 4 Buis 5 Canne de Provence 5 Eglantine 5 Filaria 5 Genêt d'Espagne 5 Genêt à balais 5 Lavande à larges f. 5 Lavande stéchade 5 Romarin 5 Bruyère cendrée 6 Bruyère multiflore 6 Callune 6 Ciste blanc 6 Ronces 6	
Indice fort (7 – 8 – 9)	Chêne vert 7 Pin maritime 7 Pin noir 7 Pin pignon 7 Pin sylvestre 7 Pin de Salzmann. 7 Pin d'Alep 8	Bruyère à balais 7 Genêt purgatif 7 Genévrier commun 7 Genévrier oxycèdre 7 Ajonc épineux 8 Bruyère arborescente 8 Chêne kermès 8 Genêt scorpion 8	

Réf. : C.E.M.A.G.R.E.F. « Guide du Forestier Méditerranéen »

Tableau de classement des essences suivant l'indice d'inflammabilité

Inflammabilité	Essences
Forte	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bruyères ▪ Callune ▪ Genêt scorpion ▪ Chêne vert ▪ Pin d'Alep ▪ Spartier (genêt d'Espagne) ▪ Thym ▪ Brachypode rameux
Assez forte	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Pin maritime, ▪ Chêne blanc, ▪ Genévrier de Phénicie, ▪ Buis ▪ Buplèvre ligneux
Modérée	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Genévrier oxycèdre, ▪ Chêne kermès, ▪ Viorne-tin ▪ Ciste de Montpellier, ▪ Romarin
Faible	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Cèdre ▪ Sapin de Céphalonie, ▪ Arbousier

Remarque : A la lecture de ce tableau, et en tenant compte du fait que c'est l'essence majoritairement représentée qui façonne l'indice d'inflammabilité, il apparaît clairement qu'il est impératif d'estimer, et de prendre en compte, l'indice d'inflammabilité de la végétation sur l'interface lors de l'élaboration de celle-ci.

Réf. Biblio. : C.E.M.A.G.R.E.F. « Guide du Forestier Méditerranéen »

Source: arrêté préfectoral n°2005-361-1 du Gard approuvant le plan départemental de protection des forêts contre les incendies

4 - Secteur « LE PONT NEUF » (2,97 ha)

Atouts et contraintes du site

Le site est localisé à l'entrée du village de Mus, en position de vitrine après le franchissement du pont au-dessus de la voie ferrée.

En bordure de la RD842 (avenue du Puits Vieux), tout aménagement du site, qui est relativement plat, aura un fort impact paysager.

Les objectifs de l'aménagement

L'aménagement du site doit permettre l'accueil d'une activité économique.

Afin de limiter l'impact paysager, la hauteur des constructions sera limitée à 8,50 mètres.

Les franges devront faire l'objet d'un traitement paysager notamment avec des masques végétaux.

Seul un tiers de l'emprise au sol du secteur est constructible, soit 10.000 m² maximum.

L'accès au site se fera à partir de la rue du Pont Neuf 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.



 secteur concerné par les orientations d'aménagement

Les principes d'aménagement



5 - Secteur « LA MONTÉE ROUGE » (0,62 ha)

Atouts et contraintes du site

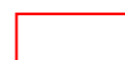
Le site est localisé à l'entrée du Nord-Est du village de Mus.

Cet îlot est bordé par trois voies :

- Le chemin du Champ de Mars au Nord,
- Le chemin de Pascalet à l'Ouest
- La rue de la Montée Rouge à l'Est.

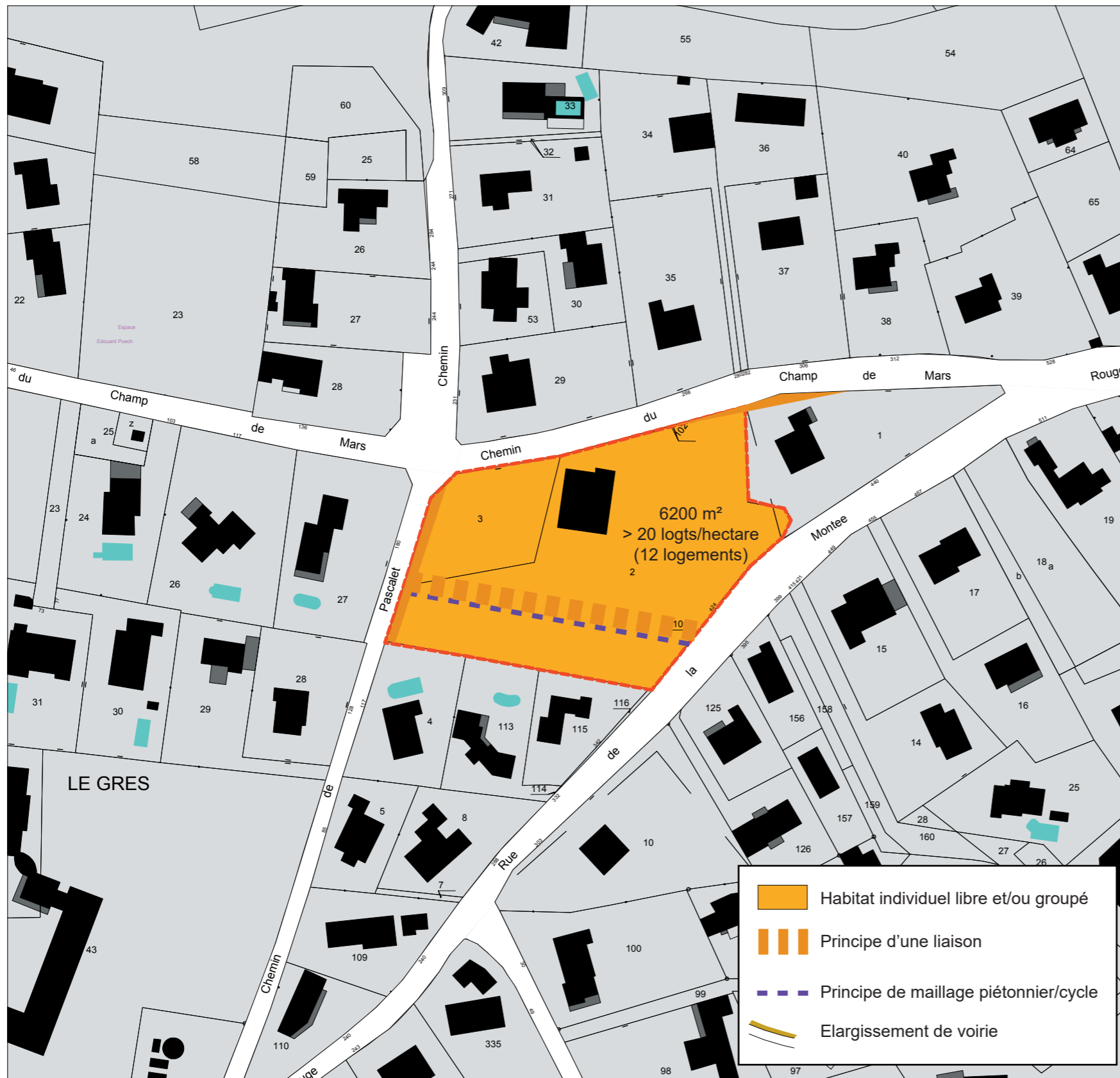
Les objectifs de l'aménagement

L'objectif est de limiter les accès directs sur les voies existante. Ainsi, l'accès au site devra se faire principalement via une voie de liaison entre le chemin de Pascalet et la rue de la Montée Rouge qui permettra de desservir l'ensemble de l'opération.



secteur concerné par les orientations d'aménagement

Les principes d'aménagement



Capacités d'accueil :

Densité moyenne : 20 logements/hectare

Nombre de logements : environ 12 logements individuels libres et/ou groupés.

Part minimale de logements sociaux : 20%

Modalités de réalisation :

L'urbanisation de ce secteur doit se faire dans le cadre d'une opération d'ensemble.

6 - Secteur « POUZILHAC » (0,96 ha)

Atouts et contraintes du site

Le site constitue une « dent creuse » entre :


- L' A9 à l'Ouest, avec une voie de desserte locale entre l'enveloppe urbaine et l'autoroute dont la limite est matérialisée par le mur anti-bruit,
- la zone d'habitat de type individuel libre ou groupé au Nord et à l'Est,
- un bassin de rétention des eaux pluviales au Sud.

Les objectifs de l'aménagement

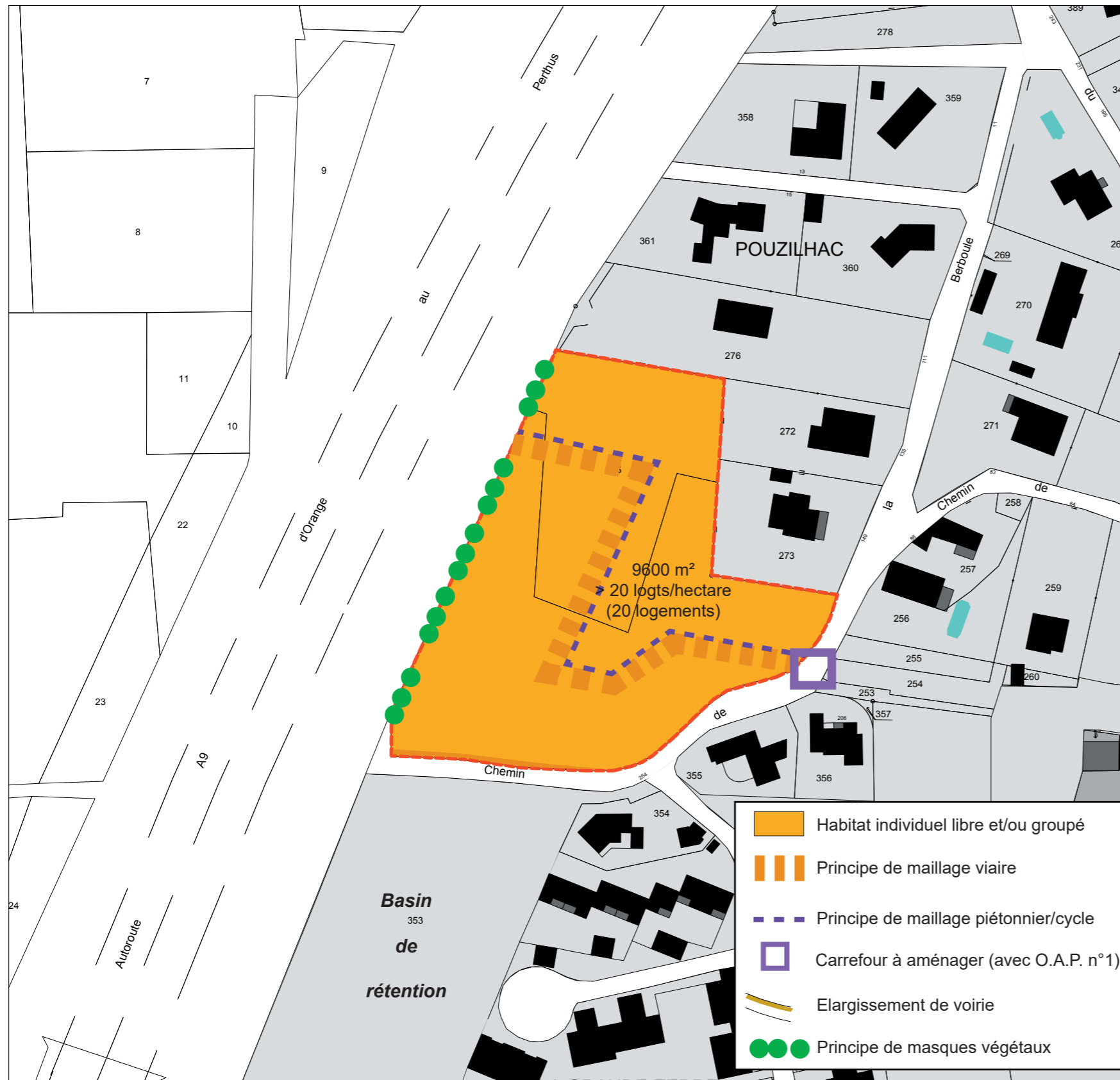
L'objectif est de réaliser un programme de logements de type individuels et/ou groupés.

La desserte interne du site se fera via une voie assurant une liaison entre le Chemin de Berboule, au Sud et la voie de desserte locale, à l'Ouest, longeant l'autoroute.



 secteur concerné par les orientations d'aménagement

Les principes d'aménagement



Capacités d'accueil :

Densité minimale : 20 logements/hectare

Nombre de logements : environ 20 logements individuels libres et/ou groupés.

Part minimale de logements sociaux : 20%

Modalités de réalisation :

L'urbanisation de ce secteur doit se faire dans le cadre d'une opération d'ensemble.