



DEPARTEMENT DU GARD
 COMMUNE DE MUS
LOTISSEMENT « La Salamandre »
 PERMIS D'AMENAGER

PA.10 - REGLEMENT

Commune de Communes
 - 2 AOUT 2019
 Mairie - Vidourte

Maîtrise d'Ouvrage:
 URBA SUD CONCEPT
 LOTISSEUR - AMENAGEUR FONCIER
 195, Quartier Coulondre
 30670 AIGUES-VIVES
 Tel : 04 66 35 18 10 - Fax : 04 66 35 19 21
 www.urbasudconcept.com



Maîtrise d'Oeuvre:
 RELIEF NIMES
 Immeuble le Carré 20-50 / BP 90010
 240 Chemin de la Tour de l'Evêque 30023 NIMES CEDEX 1
 Tél: 04.66.38.14.10
 Courriel: nimes@reliefge.fr



Commune de Communes
 SEP. 2019
 Mairie - Vidourte
 30 SEP. 2019
 Mairie - Vidourte

ESCOFFIER
 01 AOUT 2019
 Mairie - Vidourte



SOMMAIRE

| | |
|--|----|
| REGLEMENT DU LOTISSEMENT | 4 |
| I – DISPOSITIONS GENERALES | 4 |
| PREAMBULE | 4 |
| I.1 – Champ d’application | 4 |
| I.2 – Portée du règlement | 4 |
| I.3 – Morcellement..... | 5 |
| II – OCCUPATION DES SOLS..... | 5 |
| ARTICLE 1 : Occupations et utilisations du sol admises | 5 |
| ARTICLE 2 : Occupations et utilisations du sol interdites..... | 5 |
| ARTICLE 3 : Accès et voiries..... | 5 |
| ARTICLE 4 : Desserte par les réseaux | 5 |
| ARTICLE 5 : Caractéristiques des terrains | 7 |
| ARTICLE 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques..... | 7 |
| ARTICLE 7 : Implantation par rapport aux limites séparatives | 7 |
| ARTICLE 8 : Implantation des constructions sur une même propriété..... | 8 |
| ARTICLE 9 : Emprise au sol des constructions..... | 8 |
| ARTICLE 10 : Hauteur maximale des constructions | 8 |
| ARTICLE 11 : Aspect extérieur des constructions | 9 |
| ARTICLE 12 : Stationnement | 10 |
| ARTICLE 13 : Espaces libres et plantations..... | 10 |

Communes de Doukkali
 - 2 AVRIL 2019
 Rudy - Vige - Julien

V. COLLETTA
 Architecte
 30 SEP. 2019
 M. BERRAOUJIAN

01 AVRIL 2019
 REGLEMENT



ARTICLE 14 : Superficie de plancher et Superficie imperméabilisée 11

III – DISPOSITIONS DIVERSES 12

III.1 – Permis de construire 12

III.2 – Révision du lotissement 12

III.3 – Servitudes diverses 12

Communes de Courmayeur
 - 2 AOÛT 2019
 Rhône - Vaire - Vidoufe

M. S. J. L. M.
 30 SEP. 2019
 Val d'Aoste - Courmayeur
 à Montalban 01 82 99 01 11

REÇU LE
 01 AOÛT 2019
 COMMUNE DE COURMAYEUR



REGLEMENT DU LOTISSEMENT

I – DISPOSITIONS GENERALES

PREAMBULE

L'attention des acquéreurs de lots est attirée sur le fait qu'un permis de construire doit être obtenu préalablement à toute construction à l'intérieur du lotissement.

Le permis de construire devra faire apparaître le traitement des clôtures sur les voies publiques ainsi que sur le périmètre du lotissement.

L'acquéreur du lot devra respecter le présent règlement afin que la composition du lotissement reste conforme au projet initial.

Le présent règlement pourra être complété par un cahier des charges qui gère les règles et servitudes de droit privé applicables dans le lotissement.

I.1 – Champ d'application

Le présent règlement s'applique à l'intérieur d'un lotissement situé sur la commune de MUS (département du GARD).

Le lotissement portera le nom : « **La Salamandre** »

La superficie totale de l'opération est de : **8 904 m² environ.**

I.2 – Portée du règlement

Les règles énoncées ci-après explicitent les principes de composition globale de l'opération imposées aux propriétaires des terrains compris dans l'assiette foncière du lotissement, désignée à l'article I 1 ci-dessus.

Il est indissociable du plan de composition du lotissement (pièce PA4 du dossier de Permis d'Aménager).

Les prescriptions particulières énoncées ci-après servent de cadre pour la mise au point des projets de construction. Elles permettent de garantir la cohérence architecturale sur l'ensemble de l'opération.

Chaque constructeur devra se soumettre aux règles d'urbanisme en vigueur et au présent règlement.

Le présent règlement doit être rappelé dans tous les actes successifs de vente ou de location d'un lot par voie de reproduction intégrale.

Il est opposable à quiconque détient, à quelque titre que ce soit, un terrain compris dans l'assiette foncière du lotissement.

Mus - Vigne - Vignette

2 AOÛT 2019

Communes de Communes



30 SEP. 2019

Mairie de Mus
30 SEP. 2019

M. GERARD LEPAN

01 AOÛT 2019

I.3 – Morcellement

Le lotissement est composé par seize terrains à bâtir numérotés 1 à 16 et trois espaces communs supportant les équipements : lots A, B.

Nota : le terme « lot » désigne par la suite (sauf indication contraire) tout terrain à bâtir créé dans le cadre de l'opération.

II – OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 1 : Occupations et utilisations du sol admises

| | |
|-----------------------------|---|
| Règles particulières | Les lots recevront des projets de logements individuels et leurs annexes. L'installation des professionnels libéraux est autorisée. Le lot n°6 supportera 3 logements locatifs aidés. |
|-----------------------------|---|

ARTICLE 2 : Occupations et utilisations du sol interdites

| | |
|-----------------------------|---|
| Règles particulières | Sont interdites toutes formes d'utilisation et d'occupation des sols non mentionnées à l'article 1 ci-dessus. |
|-----------------------------|---|

ARTICLE 3 : Accès et voiries

| | |
|-----------------------------|---|
| Règles particulières | Les lots seront desservis par un accès unique et non clos dont l'emprise minimale sera de 5.00m de large sur 5.00m de profondeur (se référer au plan de composition pièce PA4) intégrant les coffrets de viabilité le cas échéant, à l'exception des lots n°2-3-6-15. Cet accès a vocation à servir d'emplacement de stationnement, type « parkings privatifs non clos » (PPNC par la suite). Les lots n°2-3 seront desservis par une venelle d'accès privative. En cas d'installation d'un portail « commun », celui-ci sera implanté en recul minimum de 5m00 par rapport à l'alignement de la voie, (cf. plan de composition, pièce PA4). Concernant le lot n°15, il sera desservi par un accès non clos de 4.00m de large sur 10.00m de profondeur afin d'assurer le stationnement de deux véhicules l'un derrière l'autre. Le lot n°6 n'est pas réglementé, il pourra recevoir plusieurs accès compte tenu de sa destination. Le traitement de surface entre l'implantation du portail sur rue, et la voie de desserte sera obligatoirement réalisé en béton balayé. Ils seront traités par les acquéreurs de lots. |
|-----------------------------|---|

ARTICLE 4 : Desserte par les réseaux

| | |
|-----------------------------|---------------|
| Règles particulières | <u>Divers</u> |
|-----------------------------|---------------|

01/07/2019

30 SEP 2019
 M. G...
 M. G...
 M. G...



Toutes les constructions et installations seront obligatoirement raccordées aux réseaux mis en place par l'aménageur, conformément au programme des travaux, aux plans annexés, et tous autres documents portés à connaissance des acquéreurs de lots. Tous les raccordements seront effectués par la mise en place de réseaux souterrains. Les acquéreurs, constructeurs, maîtres d'œuvres, architectes devront s'assurer de la faisabilité technique de leur projet et tenir compte des ouvrages réalisés (fil d'eau de raccordement, position réelle des viabilités, etc...).

Réseau d'adduction d'eau potable :

- Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes.
- Toutes dispositions techniques devront être prises pour assurer la détection des fuites à l'intérieur de la propriété privée.

Réseau d'eaux usées :

- Les rejets dans le réseau d'eaux usées sont autorisés uniquement pour les eaux domestiques ou des effluents de même nature et composition, conformément à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique.
- Les rejets d'eaux claires (eaux pluviales, drainage, eaux de ruissellement des cours et terrasses, eaux de vidange de piscines et cuves ou rejets de pompe à chaleur...) ne doivent en aucun cas rejoindre le réseau des eaux usées.
- Les rejets d'hydrocarbures, de substances chimiques, corrosives ou effluents septiques en provenance de fosses sont également prohibés, sauf prétraitement conformes aux dispositions des textes en vigueur.

Réseau d'eaux pluviales :

Les eaux de pluie devront être dirigées vers la voirie du lotissement ou vers le bassin d'orage. En cas de boîte de branchement ou d'attentes (voir plan réseau PA8b.1) permettant le raccordement du lot au réseau d'assainissement des eaux pluviales (cas d'un écoulement non gravitaire vers la voirie ou vers le bassin de compensation), les acquéreurs des lots concernés seront tenus de rejeter leurs eaux de ruissellement dans ces attentes. Les acquéreurs de lot devront de plus respecter la transparence hydraulique, notamment concernant les ouvrages de clôtures qui devront assurer le libre écoulement des eaux de ruissèlements : utilisation de barbacanes en cas de murs bahuts ou de mailles suffisamment larges pour les grillages. L'espace maximum entre deux barbacanes est fixé à 2m00, la section minimale à 0.10m². Il est ici rappelé aux acquéreurs de lots que lorsque la construction est édifiée en limite de propriété, un dispositif technique particulier devra être mis en place pour canaliser l'eau chez lui et non sur le terrain riverain.

Electricité, téléphone, télédistribution :

Les antennes et paraboles doivent être installées uniquement sur les toitures et en recul par rapport aux façades sur rue.

- Les branchements aux différents réseaux doivent être réalisés en souterrain sur les propriétés privées pour toute construction ou installation nouvelle.
- Chaque lot devra être raccordé au branchement électrique, au branchement télécommunications réalisés par le lotisseur ou les services concessionnaires (cas de branchements particuliers).

30 SEP. 2019
M. de la Vallée

01 AOUT 2019
FICHE



| | |
|---|--|
|  30 SEP. 2019 M. Germain La Poste M. Germain | <ul style="list-style-type: none"> - pour deux constructions annexes (telles que garage, remise, abri pour piscine etc...) ne dépassant pas 3,50 m de hauteur totale, sous réserve que la somme des dimensions (longueur + largeur) n'excède pas 12m sur les limites de la parcelle. - lorsqu'il peut être adossé à un bâtiment existant sur le fond voisin, et de gabarit sensiblement identique. <p><u>Cas particulier des piscines :</u> Les piscines devront respecter une distance minimale de 1.00 m par rapport aux limites séparatives et une hauteur maximale de 0.60 m par rapport au terrain naturel. Les locaux techniques (machinerie) ainsi que les locaux destinés à recevoir les sanitaires (WC, douches...) pourront être implantés en limite séparative et être conçus de manière à ne pas occasionner de nuisances (notamment phoniques) pour le voisinage.</p> <p><u>Limites internes à l'opération :</u> En application de l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme, l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives internes est libre.</p> |
|---|--|

ARTICLE 8 : Implantation des constructions sur une même propriété

| | |
|------------------------------------|--|
| <p>Règles particulières</p> | <p>Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus élevée sans être inférieur à 4 mètres ($L=H/2 \geq 4$ m) Les dispositions visées ci-dessus ne s'appliquent pas à l'édification en rez-de-chaussée de garages dans la limite de 3,50 mètres de hauteur totale ainsi que pour les piscines.</p> |
|------------------------------------|--|

ARTICLE 9 : Emprise au sol des constructions

| | |
|------------------------------------|--|
| <p>Règles particulières</p> | <p>Le coefficient d'emprise au sol des constructions est fixé à 50%.</p> |
|------------------------------------|--|

ARTICLE 10 : Hauteur maximale des constructions

| | |
|------------------------------------|---|
| <p>Règles particulières</p> | <p>La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. Lorsque le terrain est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 30 mètres de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles. La hauteur maximale des constructions est fixée à 8,50 mètre au faîtage ou à l'acrotère.</p> |
|------------------------------------|---|

16 SEP. 2019

ARTICLE 11 : Aspect extérieur des constructions

Règles particulières

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains.
Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

Afin de garantir un caractère d'ensemble à l'agglomération les constructions doivent respecter les prescriptions suivantes :

Les toitures :

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.

Pour les vérandas, on admettra des matériaux transparents, non réfléchissants et les matériaux H.Q.E. (Haute Qualité Environnementale). 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. 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 (cf. annexe XIII). Les panneaux solaires et les éléments photovoltaïques doivent être intégrés à la toiture ainsi que les appareils de conditionnement d'air qui sont interdits sur la ou les toiture(s) donnant sur la voie publique.

Les façades :

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.

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.

Les clôtures :

- *Clôtures en limite de l'emprise publique :*
Les clôtures seront constituées par un mur de bahut de 0m60 de haut recouvert d'un enduit taloché sur les deux faces et surmontées de grilles et panneaux rigides blanches de 1m20 de haut.
Elles seront doublées d'une haie végétale vive.
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.
- *Clôtures en limite séparative :*
Les clôtures seront constituées soit 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, soit d'un grillage doublé d'une haie vive. La hauteur totale ne devra pas excéder 2 mètres.

FEUILLE
25 SEP. 2019
M. GALAN



Vu pour être annexée
à mon arrêté en date du

30 SEP. 2019

M. GALAN



| | |
|--|--|
| 30 SEP. 2019 M. G... M. G... | <p>La hauteur est mesurée à partir du niveau de la voie pour la clôture sur voie ou du niveau du terrain naturel pour la clôture en limite séparative. Dans le cas d'une déclivité entre deux terrains mitoyens, la hauteur est mesurée au niveau du terrain le plus haut.</p> <p><u>Les matériaux proscrits :</u> 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. Les matériaux modernes en façade et en toiture sont acceptés lorsqu'ils participent à exprimer le caractère contemporain de l'édifice. Dans ce même cas, les proportions et compositions autres que celles rencontrées dans le bâti traditionnel sont autorisées (y compris les toitures terrasses).</p> <p><u>Les lignes électriques :</u> Les lignes de distribution électrique, les lignes d'éclairage public et les lignes de télécommunications doivent être installées en souterrain.</p> |
|--|--|

ARTICLE 12 : Stationnement

| | |
|------------------------------------|--|
| <p>Règles particulières</p> | <p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25 m², y compris les accès. Les aires de stationnement ne devront pas avoir une largeur intérieure à 2.50 m et une longueur inférieure à 5 m. Il est exigé pour les constructions à usage d'habitation, hors logements locatifs sociaux, la réalisation d'au moins une place de stationnement par tranche de 70 à 80 m² de surface de plancher, sans qu'il puisse être exigé plus de deux places par logement. Le Parking Privatif Non Clos sur voie peut être comptabilisé.</p> |
|------------------------------------|--|

ARTICLE 13 : Espaces libres et plantations

| | |
|------------------------------------|--|
| <p>Règles particulières</p> | <p>Il est imposé 50% d'espaces libres. En outre, 50% de ces espaces libres ne doivent pas être imperméabilisés mais laissés en pleine terre et végétalisés.</p> |
|------------------------------------|--|

REÇU LE
 01 AOÛT 2019
 M. G...



ARTICLE 14 : Superficie de plancher et Superficie imperméabilisée

Règles particulières

La constructibilité maximale de l'opération sera de 3400m² soit 200m² de Superficie de Plancher par lot libre et 400m² de Superficie de Plancher pour le lot accueillant les logements locatifs aidés.

| Numéros de lot | Superficie indicative (m ²) | Superficie de plancher (m ²) | Emprise au sol (m ²) | Superficie imperméabilisée (m ²) | Superficie laissée en espace libre (m ²) |
|----------------|---|--|----------------------------------|--|--|
| 1 | 444 | 200 | 222 | 200 | 222 |
| 2 | 577 | 200 | 289 | 200 | 289 |
| 3 | 522 | 200 | 261 | 200 | 261 |
| 4 | 400 | 200 | 200 | 200 | 200 |
| 5 | 400 | 200 | 200 | 200 | 200 |
| 6 | 436 | 400 | 218 | 300 | 218 |
| 7 | 437 | 200 | 219 | 200 | 219 |
| 8 | 402 | 200 | 201 | 200 | 201 |
| 9 | 400 | 200 | 200 | 200 | 200 |
| 10 | 400 | 200 | 200 | 200 | 200 |
| 11 | 429 | 200 | 215 | 200 | 215 |
| 12 | 402 | 200 | 201 | 200 | 201 |
| 13 | 406 | 200 | 203 | 200 | 203 |
| 14 | 402 | 200 | 201 | 200 | 201 |
| 15 | 607 | 200 | 304 | 200 | 304 |
| 16 | 431 | 200 | 216 | 200 | 216 |

RECULE
 01 AOÛT 2019
 M. LE MAIRE DE LINDS

30 SEP. 2019
 M. LE MAIRE DE LINDS

Communes de Commanes
 - 2 AOÛT 2019
 M. LE MAIRE DE VIDOUHE

Structures

Chaussée et accès

- Terrassements pour mise à la côte fond de forme,
- Réglage et compactage du fond de forme après ouverture et remblaiement et compactage des tranchées réseaux (le cas échéant),
- Couche de fondation : graves non traitées 0/60 sur 30 cm,
- Couche de base : graves non traitées 0/20 sur 20 cm,
- Imprégnation à l'émulsion de bitume,
- Couche de roulement : enrobés à 120 kg/m² sur 5cm.

Stationnements communs visiteurs en enrobés

- Terrassements pour mise à la côte fond de forme,
- Réglage et compactage du fond de forme après ouverture et remblaiement et compactage des tranchées réseaux (le cas échéant),
- Couche de fondation : graves non traitées 0/60 sur 30 cm,
- Couche de base : graves non traitées 0/20 sur 20 cm,
- Imprégnation à l'émulsion de bitume,
- Couche de roulement : enrobés à 120 kg/m² sur 5cm.

Ces structures « type » pourront évoluer compte tenu des études de sols et autres investigations menées dans le cadre de la phase exécution.

Ordures ménagères

La collecte des ordures ménagères est prévue en porte à porte. A charge de chaque propriétaire de disposer son conteneur, au niveau de son stationnement privatif ouvert sur rue, les jours de collecte uniquement.

Clôtures - Divers

L'espace dédié au bassin de rétention sera clôturé en limite de la « Rue des Mas » par une clôture de 2 m de hauteur en panneaux rigides blancs.

Un accès sera possible pour les colotis du lotissement « Les Airettes » afin notamment de pouvoir rejoindre le centre bourg à pied en transitant par l'opération. Une proposition sera soumise à la commune.

Le mur bordant l'opération en limite Nord le long de la « Rue de la Grande Terrasse » sera consolidé et repris afin d'apporter une réelle plus-value au lotissement.

Le long des voies nouvelles l'aménageur réalisera les clôtures. Elles seront composées par un mur bahut de 0m60 de haut enduit double face surmonté de grilles de panneaux rigides blancs de 1m20.



Je soussigné, Monsieur Patrick MONVOISIN, Directeur Général de la Société par Actions Simplifiée URBA SUD CONCEPT dont le siège social est sis 195, Quartier Coulondre, 30670 ALGUES-VIVES, Maître d'Ouvrage du lotissement « La Salamandre » à MUS m'engage, pour cette opération :

✦ A constituer une Association Syndicale Libre des acquéreurs de lots à laquelle seront dévolus la propriété, la gestion et l'entretien des espaces et équipements communs du lotissement jusqu'à leur transfert dans le domaine communal.

Commune de Comberousse

A Algues-Vives -

- 2 AOUT 2019

Le

28/07/2019

Patrick M. Vidoirte

Monsieur Patrick MONVOISIN



URBA SUD CONCEPT

Lotissement

195, Quartier Amenageur - Foncier

30670 Algues - Vives

Stret : 478 173 348 70016

Tel : 04 66 35 73 90 / Fax : 04 66 35 73 95

Réf : 17383N-01

URBA SUD CONCEPT

30 SEP. 2019



M. GELAUDOULAN

REQUIS

01 AOUT 2019

URBA SUD CONCEPT