



DEPARTEMENT DU GARD
COMMUNE DE MUS
LOTISSEMENT « LES TERRASSES DE POUSSILHAC »
PERMIS D'AMENAGER

PA.10 –REGLEMENT

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.....	6
ARTICLE 1 : Occupations et utilisations du sol interdites.....	6
ARTICLE 2 : Occupations et utilisations du sol admises	6
ARTICLE 3 : Accès et voiries.....	6
ARTICLE 4 : Desserte par les réseaux	7
ARTICLE 5 : Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques.....	8
ARTICLE 6 : Implantation par rapport aux limites séparatives	9
ARTICLE 7 : Implantation des constructions sur une même propriété.....	10
ARTICLE 8 : Emprise au sol des constructions / Superficies imperméabilisées / Superficies de plancher	11
ARTICLE 9 : Hauteur maximale des constructions	12
ARTICLE 10 : Aspect extérieur des constructions	12
ARTICLE 11 : Stationnement	12



Didier LALLEMENT

Architecte DPLG - Urbaniste DIUP
Ingénieur Géomètre ESGT

ARTICLE 12 : Obligations en matière d’espaces libres et plantations..... 12

ARTICLE 13 Performances énergétiques et environnementales 13

ARTICLE 14 Obligations en matière d’infrastructures et réseaux de communications électroniques 13

III – DISPOSITIONS DIVERSES 14

III.1 – Permis de construire 14

III.2 – Caractéristique des terrains 14

III.3 – Révision du lotissement 15

III.4 – Servitudes diverses 16

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). Il est situé sur les parcelles portées au cadastre sous la section AE n°254p-439-357-438p-435-437p-436-434-433-432-431-235p-245-458p-477-478.

Le lotissement portera le nom : « **LES TERRASSES DE POUSSILHAC** »

La superficie totale de l'opération est de : **10 028m² 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.

I.3 – Morcellement

Le lotissement est composé par :

- 18 terrains à bâtir numérotés 1 à 18,
- Un espace commun général nommé lot A supportant les équipements communs du lotissement,
- Deux espaces communs destinés à accueillir du stationnement public, lot B et lot C.

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

Les constructeurs devront se référer aux dispositions générales édictées au règlement de la zone UC du PLU de MUS dont la dernière modification a été approuvée le 18/12/2020 et qui reste applicable à ce jour.

Les prescriptions particulières énoncées ci-après viennent compléter les règles ci-dessus énoncées, mais ne les remplacent pas.

ARTICLE 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Règles particulières	Sont interdites toutes formes d'utilisation et d'occupation des sols non mentionnées à l'article 2 ci-dessous, notamment les activités artisanales et commerciales.
-----------------------------	---

ARTICLE 2 : Occupations et utilisations du sol admises

Règles particulières	Sont uniquement admises: <ul style="list-style-type: none">- Les constructions à usage d'habitation individuelle- Les aires de stationnement ouvertes au public ou privées- Les locaux d'exercice de professions libérales rattachés à une habitation.- Les affouillements et exhaussements des sols sous réserve que ces travaux soient nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans cette zone. Le lot n°7 supportera un programme de 4 logements sociaux.
-----------------------------	--

ARTICLE 3 : Accès et voiries

Règles particulières	Les lots seront desservis par un accès non clos sur la voie de l'opération. Les emprises des accès sont reportées sur le plan de composition, pièce PA4 du dossier de Permis d'Aménager. Les acquéreurs de lots devront tenir compte des différents coffrets techniques mis en place par l'aménageur dans le cadre des travaux du lotissement. Ces accès seront traités par les acquéreurs de lots en béton balayé. Les portails, s'ils sont nécessaires, seront implantés en retrait minimum de 5m par rapport à l'alignement de la voie. Les parkings privatifs non clos seront l'entrée unique des véhicules sur le lot : ils sont figés pour chaque lot sur le plan de composition PA4.
-----------------------------	--

ARTICLE 4 : Desserte par les réseaux

<p>Règles particulières</p>	<p><u>Divers</u> 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...).</p> <p><u>Réseau d'adduction d'eau potable :</u></p> <ul style="list-style-type: none">- 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. <p><u>Réseau d'eaux usées :</u></p> <ul style="list-style-type: none">- 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.- Le calage de certain plancher est imposé sur le plan de composition afin notamment d'assurer un raccordement gravitaire au réseau d'eaux usées mis en place. Le plan de composition reporte ces côtes de calage. Les acquéreurs de lot devront s'assurer de respecter cette prescription s'ils souhaitent être raccordés gravitairement mais pourront y déroger en mettant en place une station individuelle de relevage des eaux usées. <p><u>Réseau d'eaux pluviales :</u> Les eaux de pluie devront être dirigées vers la voirie du lotissement, vers les noues de collectes EP aménagées ou vers les canalisations laissées en attente à l'intérieur des parcelles privées. 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. Les lots 1 à 7 sont équipés d'une attente eaux pluviales permettant le rejet des eaux de pluies dans le bassin de rétention. La justification des écoulements gravitaires des futures construction devra être proposée dans les demandes de permis de construire pour chacun des lots.</p>
------------------------------------	--

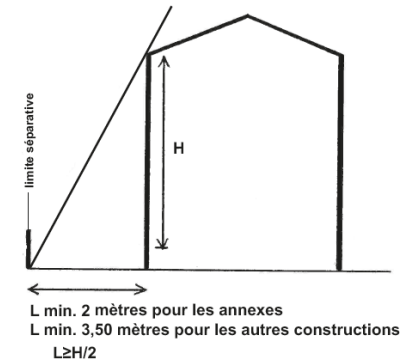
	<p><u>Eau des citernes :</u> La récupération des eaux de ruissellement des toitures est encouragée, sous forme de citerne à usage domestique pour l'arrosage des espaces verts individuels. Les citernes devront être enterrées tout en permettant un accès régulier pour assurer leur nettoyage. L'eau devra être traitée avant stockage.</p> <p><u>Electricité, téléphone, télédistribution :</u> Les antennes et paraboles doivent être installées uniquement sur les toitures et en recul par rapport aux façades sur rue.</p> <ul style="list-style-type: none">- 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). <p><u>Déchets :</u> Les containers seront stockés à l'intérieur des parcelles, sur des emplacements réservés à cet effet, dissimulés derrière des éléments de clôture pleins en maçonnerie, d'une hauteur de 1.80m. En aucun cas, les containers ne seront stockés sur les aires de stationnement privatives non closes. La collecte des Ordures Ménagères sera effectuée par le service en charge sur la commune de MUS en « porte à porte ». Les bacs de collecte seront sortis les veilles de collecte et remisés à l'intérieur des parcelles privatives le reste du temps.</p>
--	--

ARTICLE 5 : Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques

Règles particulières	<p>Le plan de composition définit les zones d'implantation des constructions. Les constructions peuvent être implantées en limite de l'espace public. Aucune annexe ne sera autorisée en limite de voirie. Les débords de toitures sont autorisés en dehors des zones de constructibilité des lots, dans la limite de 0.50m.</p> <p><u>Cas particuliers :</u></p> <ul style="list-style-type: none">- Les garages : dans le cas des garages, un recul minimal de 5 mètres par rapport à la voie publique est imposé.- Les piscines : dans le cas des piscines, un recul minimal de 1 mètre par rapport à la voie publique est imposé.- Il est exigé une implantation des portails en recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement (parking privatif non clos).
-----------------------------	---

ARTICLE 6 : Implantation par rapport aux limites séparatives

Règles particulières	Le plan de composition PA 4 définit les zones d'implantation des constructions
	<p>Périmètre de l'opération : La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment nouveau au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à 2 mètres pour les annexes et 3,50 mètres pour les autres constructions et jamais inférieure à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($L \geq H/2$).</p> <p>Cas particulier des piscines : 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>Limites internes à l'opération : En application de l'article R151-21 du code de l'urbanisme, les constructions pourront être implantées : <ul style="list-style-type: none"> - Soit en limite séparative, - Soit en observant un retrait minimum de 2m00 par rapport à la limite séparative. </p> <p>Lorsque la construction est admise en mitoyenneté (en R+0 uniquement), la longueur du bâtiment ne pourra excéder 10ml le long de cette limite. Lorsqu'un mur est bâti sur une limite commune entre deux lots, les fondations de ce mur ne devront en aucun cas déborder sur le lot voisin. Les débords de toitures sont autorisés en dehors des zones de constructibilité des lots, dans la limite de 0.50m, sauf en limites séparatives. Il ne sera autorisé que deux constructions annexes à usage d'abri de jardin (ouvert ou clos), pool-house, abri-voiture dans la limite de 15m² chacune, qui pourront s'implanter librement, sans respect des reculs imposés. La hauteur autorisée est alors limitée à 2.50 mètres.</p> <p>Compte-tenu de la pente importante des parcelles, toutes les hauteurs seront mesurées au milieu des ouvrages.</p>



ARTICLE 7 : Implantation des constructions sur une même propriété

Règles particulières	<p>Les constructions seront de préférence continues tout en permettant des dégagements visuels et des zones d'ensoleillement différenciées sur les jardins à dominante Sud, afin de préserver l'intimité des parcelles individuelles et une cohérence architecturale dans le paysage.</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).</p> <p>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> <p>Les constructions type « terrasse » ou autre aménagement extérieur d'agrément, dans la mesure où leur hauteur finie hors-sol calculée par rapport au terrain naturel avant travaux n'excède pas 0.60m et où elles ne sont pas couvertes par un dispositif fixe et non démontable, ne sont pas règlementées.</p> <p>En revanche, si ces aménagements sont couverts, ils doivent être contenus dans l'emprise constructible.</p>
-----------------------------	--

ARTICLE 8 : Emprise au sol des constructions / Superficies imperméabilisées / Superficies de plancher

Règles particulières

En application de l'article R151-21 du Code de l'urbanisme, les différentes superficies sont ventilées conformément au tableau ci-après.

LOTS	Surfaces	SURFACES IMPERMEABILISEES	SUPERFICIE D'ESPACE LIBRE A RESPECTER (50% déduction espaces libres communs)	DONT SUPERFICIE D'ESPACE LIBRE EN PLEINE TERRE (50% des espaces libres du lot)	Emprise au sol	SUPERFICIE DE PLANCHER
	en m ²	en m ²	en m ²	en m ²	en m ²	en m ²
1	350	200	175	88	175	130
2	346	200	173	87	173	130
3	251	200	126	63	126	130
4	258	200	129	65	129	130
5	251	200	126	63	126	130
6	253	200	127	63	127	130
7	333	200	167	83	167	360
8	400	200	200	100	200	140
9	538	269	269	135	269	140
10	409	205	205	102	205	140
11	390	200	195	98	195	140
12	400	200	200	100	200	140
13	400	200	200	100	200	130
14	368	200	184	92	184	130
15	368	200	184	92	184	130
16	400	200	200	100	200	140
17	400	200	200	100	200	140
18	350	200	175	88	175	130
Total lots	6465	3674	3233	1616	3233	2640

A	2691
B	615
C	257

ARTICLE 9 : Hauteur maximale des constructions

Règles particulières	<p><u>Définition de la hauteur :</u> La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. Compte-tenu de la pente importante des parcelles, cette hauteur sera mesurée au milieu des façades de moins de 10m de linéaire. Au-delà de 10m de longueur, les façades devront présenter un décalage vertical selon la pente pour respecter la présente règle de hauteur.</p> <p><u>Hauteur totale :</u> Le plan de composition définit les zones d'implantations possibles en rez-de-chaussée et/ou R+1 des constructions.</p> <ul style="list-style-type: none">- Lorsque le plan de composition limite la constructibilité à un rez-de-chaussée, la hauteur de la construction ne pourra excéder 5.00 mètres au faitage ou 3.50m à l'acrotère ou à l'égout de toit.- Lorsque le R+1 est autorisé, la hauteur des constructions ne peut excéder 8.50 mètres au faitage ou 7.00m à l'acrotère ou à l'égout de toit . <p>Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les annexes fonctionnelles telles que cheminées, antennes, machinerie d'ascenseur etc. à condition que la nécessité en soit justifiée et argumentée.</p>
-----------------------------	--

ARTICLE 10 : Aspect extérieur des constructions

Règles particulières	<p>L'aspect extérieur des constructions devra être en accord avec les préconisations édictées à l'article UC 10 du PLU. Pour garantir une cohérence architecturale à l'opération, un Cahier des Prescriptions Architecturales et Paysagères (CPAP) vient préciser certaines de ces préconisations : s'y reporter.</p>
-----------------------------	--

ARTICLE 11 : Stationnement

Règles particulières	<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 inférieure 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.</p>
-----------------------------	--

ARTICLE 12 : Obligations en matière d'espaces libres et plantations

Règles particulières	<p>Il est imposé 50% d'espaces libres sur l'ensemble de l'opération. En outre, 50% de ces espaces libres ne doivent pas être imperméabilisés mais laissés en pleine terre et végétalisés. Il sera exigé au minimum 1 arbre de haute tige pour 50m² d'espace libre. Pour le programme des plantations, se reporter au Cahier des Prescriptions Architecturales et Paysagères (CPAP).</p>
-----------------------------	--

ARTICLE 13 Performances énergétiques et environnementales

Règles particulières	<p>Dans le respect des objectifs du Grenelle de l'environnement, la limitation maximale de la consommation énergétique des constructions doit être recherchée. Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matière de performance énergétique en vigueur.</p> <p>L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions doit être privilégiée (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompe à chaleur....) dans la mesure du possible, et dans le respect des dispositions de l'article 10.</p> <p>Les constructions devront être conformes aux dispositions réglementaires applicables au niveau national en matière de performances énergétiques (réglementation thermique) et environnementales.</p>
-----------------------------	--

ARTICLE 14 Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Règles particulières	<p>Les bâtiments seront raccordés aux réseaux de communications électroniques et numériques existants ou futurs (pose de fourreaux en attente).</p>
-----------------------------	---

III – DISPOSITIONS DIVERSES

III.1 – Permis de construire

Toute construction devra faire l'objet d'une demande de permis de construire. Celui-ci ne peut être accordé que pour les constructions conformes aux prescriptions du permis d'aménager approuvé, aux règles d'urbanisme, et au cahier des prescriptions architecturales de l'opération. Avant tout projet de construction sur un lot, le propriétaire, le mandataire, le constructeur, l'architecte, le maître d'œuvre (etc...) devra prendre connaissance de l'emplacement réel et de l'altimétrie réelle des branchements (la position et l'altimétrie des branchements figurés sur les plans du permis d'aménager ne sont qu'indicatifs, issus de la phase Avant-Projet Sommaire).

Ils détermineront sous leur entière responsabilité l'altimétrie des futurs pavillons.

Ils s'assureront aussi de contrôler et relever la topographie du terrain.

III.2 – Caractéristique des terrains

La division parcellaire résultant de l'approbation du Permis d'Aménager est définie au plan de composition d'ensemble PA4 ci-annexé établi par le concepteur du projet d'aménagement.

Le résultat de cette division est récapitulé dans le tableau de répartition du règlement qui indique le numéro d'ordre et la surface de chaque lot ainsi que la surface d'emprise au sol susceptible d'y être édifiée.

Modification de superficie

Les superficies indiquées au plan de composition d'ensemble PA4 et au tableau visé au paragraphe ci-dessus sont approximatives et susceptibles d'être modifiées pour des raisons techniques lors de l'exécution des travaux.

Subdivision d'un lot

Les lots seront indivisibles.

Réunion des lots

Le regroupement de lots, en vue de l'édification d'une seule construction, est autorisé sans qu'il ait lieu de modifier le présent règlement ou de demander un modificatif à l'arrêté de lotissement. La surface de plancher disponible et la surface imperméabilisée maximale seront alors la somme des superficies autorisées dans le tableau annexé pour chacun des lots réunis. Les zones constructibles, définis sur chacun des lots réunis et qui sont portées sur le plan de composition, subsistent, mais les zones de constructibilité restreinte liées à la limite séparative commune des lots réunis disparaissent pour permettre la réunion des zones constructibles initiales.

De plus, un seul accès non clos pour les lots réunis sera autorisé.

Enfin, il ne sera pas obligatoire d'établir une clôture sur les limites séparatives communes.

III.3 – Révision du lotissement

Toute demande de révision du lotissement devra être présentée dans les formes prévues au Code de l'Urbanisme. Cette demande pourra être acceptée à condition qu'elle soit compatible avec le caractère du lotissement et les règles d'urbanisme en vigueur.

La réunion en une même main de deux ou plusieurs lots contigus, n'apporte aucune conséquence vis-à-vis de la division parcellaire et de présent règlement. Toutefois, il n'est pas obligatoire d'établir une clôture sur les limites séparatives communes.

Le regroupement des lots en vue de l'édification d'une seule construction est autorisé sans qu'il y ait lieu de modifier le règlement ou de demander un modificatif à l'arrêté de lotir. La superficie de plancher sera alors la somme de la superficie de plancher de chaque lot.

III.4 – Servitudes diverses

Dans le cas où une canalisation est établie dans un lot, la servitude d'aqueduc ou de tréfonds correspondante implique l'accès des services concessionnaires pour tout entretien ou réparation, sans indemnité pour le propriétaire du lot concerné.

Le lotisseur peut placer sur les parties communes des installations d'intérêt commun (candélabres, bornes, poteaux ...).

Les acquéreurs des lots doivent se brancher aux réseaux d'eau potable, d'eaux usées, d'électricité, de téléphone en utilisant exclusivement les branchements amorcés.

Le plan de composition de l'opération reporte différentes servitudes de droit privé qui seront constituées dans le cadre de la vente des lots et qui assureront la pérennité des travaux de viabilisation envisagés (collecte et écoulement des eaux pluviales de ruissellement notamment).

DEPARTEMENT DU GARD

COMMUNE DE MUS

LOTISSEMENT « LES TERRASSES DE POUSSILHAC »

PERMIS D'AMENAGER

PA.2-NOTICE DE PRESENTATION

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



SOMMAIRE

1	SITUATION ET CONTEXTE.....	3
2	ETAT INITIAL DU TERRAIN	3
3	INSERTION DU PROJET DANS SON ENVIRONNEMENT.....	4
3.1	Réflexion d'ensemble.....	4
3.2	Compatibilité du programme avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP n°1).....	4
3.3	Emplacements réservés grevant l'opération	5
3.4	Raccordement aux voies et aux réseaux existants	5
3.5	Aménagement du terrain.....	6
3.6	Composition et organisation du projet.....	6
3.7	Traitement des espaces communs	7
3.8	Desserte individuelle.....	7
3.9	Collecte des déchets	7
3.10	Défense contre incendie	7
3.11	Mesures hydrauliques compensatoires mises en place pour le lotissement (aménagement de voirie) et les futures constructions.....	7
3.12	Aménagement et revêtement des espaces	8
3.13	Equipements à usage collectif	8
4	CONCLUSION.....	8

1 SITUATION ET CONTEXTE

Le lotissement « Les Terrasses de Poussilhac » vient s'inscrire au Sud-Ouest du centre bourg de MUS, à proximité directe de la mairie, de la place centrale du village et des commerces.

La desserte sera assurée par la création d'une voie nouvelle depuis la « Rue des hérissons » bordant l'opération en limite Sud-Ouest jusqu'au « Chemin de la Berboule » au Nord Ouest, voir plan de situation, pièce PA1.

Il permettra de lotir un tènement foncier aujourd'hui non urbanisé.

La commune de MUS est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme.

Le lotissement se situe en zone Uc dite « **zone urbaine mixte de moyenne densité à dominante d'habitat individuel groupé ou d'habitat intermédiaire** ».

Les lots sont destinés à la construction d'habitat individuel toutefois l'installation des professionnels libéraux est autorisée.

La composition et les aménagements proposés dans le cadre de l'opération sont issus d'une réflexion d'ensemble et d'intégration, notamment vis-à-vis des enjeux importants sur la zone « Les Airettes » identifié au PLU par des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Des réunions préalables de montage ont été opérées entre l'aménageur, les élus de la commune de MUS, mais aussi le service instructeur de la CCRVV.

Les infrastructures de voirie et de réseaux se raccordent sur les ouvrages et voies existants.

2 ETAT INITIAL DU TERRAIN

Le terrain support de l'opération peut être classifié en terre en friche non cultivée sur laquelle (voir photographies du terrain, pièce PA6).

Il est riverain :

- De propriétés bâties anciennes à l'Est notamment,
- D'une opération de logements sociaux à l'Ouest.

La pente naturelle du terrain est importante et orientée Est -> Ouest.

3 INSERTION DU PROJET DANS SON ENVIRONNEMENT

3.1 Réflexion d'ensemble

L'opération vient s'inscrire dans le cadre d'une réflexion d'insertion urbaine.

De par sa situation à proximité directe du cœur de village, la densification au sein de l'opération est nécessaire.

Cette volonté a mené Urba Sud Concept à proposer une composition stricte et étoffée qui intègre notamment les contraintes de desserte viaire (schéma de voirie) tout en assurant une cohésion du tissu urbain sur l'existant dans le but d'assurer une réelle insertion architecturale de l'ensemble des constructions dans l'environnement du quartier existant.

Afin de compléter l'offre de stationnements publics à proximité du centre village, une aire dédiée à l'accueil de véhicules sera aménagée en position centrale du projet. Un cheminement doux (escalier + sente piétonne) permettra aux visiteurs de rejoindre la place du village après s'être stationné sur l'opération.

Ainsi une équipe pluridisciplinaire composée d'acteurs locaux de l'aménagement a imaginé la composition globale et le règlement de l'opération dans le respect des règles applicables.

Cette équipe est composée par :

- Urba Sud Concept, aménageur promoteur local,
- M. Didier LALLEMENT, Architecte DPLG,
- La Société Relief GE, Géomètres-Experts associés.

Dans le cadre de réunions préalables au montage opérationnel du dossier, différentes projections et perspectives ont été présentées aux élus, et notamment l'aménagement global du secteur « Les Airettes ».

3.2 Compatibilité du programme avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP n°1)

L'opération vient s'inscrire dans un secteur identifié par les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU ; « Les Airettes » OAP1.

Les points mis en lumière dans le cadre de l'aménagements sont :

- La création d'une zone d'habitat pavillonnaire et ou individuel groupé,

- La liaison douce au cœur du projet pour assurer des déplacements entre l'opération et le cœur historique.

La typologie d'habitat retenu et les différentes quottes parts internes à l'opération ont fait l'objet d'accords avec les élus de la commune de MUS. Il en est de même pour les trames viaires, et les gabarits de voie.

Le tableau ci-dessous reporte l'ensemble de logements créés et leur destination sur ce nouveau projet et sur celui réalisé précédemment sur l'OAP « Les Airettes » (lotissement « La Salamandre »).

	LA SALAMANDRE	LES TERRASSES DE POUSSILHAC	
NOMBRES DE LOGEMENTS INDIVIDUELS OU GROUPES	15	17	32
NOMBRES DE LOGEMENTS SOCIAUX	3	4	7
Totaux	18	21	39

3.3 Emplacements réservés grevant l'opération

L'emprise foncière du projet est grevée de deux emplacements réservés n°13-14. L'opération respecte la destination des ER mais pas nécessairement l'emprise exacte telle que reportée sur le plan de zonage du PLU. Une modification simplifiée sera diligentée par la commune afin de rendre le document d'urbanisme compatible avec les emprises aménagées dans le respect de la destination souhaitée (maillages / stationnements).

3.4 Raccordement aux voies et aux réseaux existants

L'opération se raccorde sur les réseaux existant à proximité directe.

- Concernant la desserte viaire, elle sera assurée par une voie à sens unique qui démarrera depuis la rue des hérissons et débouchera sur le chemin de la Berboule.
- Concernant le réseau Basse Tension, le raccordement de l'opération se fera via le point de livraison souhaité en limite d'opération.
- Concernant le réseau télécommunication il sera aussi raccordé sur la rue des hérissons
- Concernant l'éclairage public, deux solutions seront proposées :
 - o une première intégrant un comptage spécifique au nom de l'ASL de l'opération,
 - o une seconde autorisant le raccordement au réseau public si la commune de MUS y est favorable (absence de comptage pour l'ASL).
- Vis-à-vis des réseaux d'Eau Potable et d'eaux usées, le raccordement du lotissement sera réalisé sur les réseaux existants sous la rue des hérissons.

- Concernant le réseau des Eaux Pluviales, un dispositif interne de compensation de l'imperméabilisation sera aménagé et se rejettera dans le réseau existant transitant sous la rue des hérissons.

3.5 Aménagement du terrain

La réalisation de ce projet permettra de créer une voie interne de desserte en sens unique avec ses réseaux, de places de stationnements et d'une zone de traitement des eaux pluviales.

Des maisons d'habitation seront édifiées sur l'ensemble des lots.

Afin de limiter les ruissellements, la superficie imperméabilisée est règlementée au sein de l'opération.

Elle est ventilée conformément au tableau reporté dans le règlement (pièce PA10).

De nombreuses places de stationnements seront aménagées notamment vis-à-vis de la proximité du programme avec le centre village.

Des cheminements doux accompagneront les voiries et un barreau spécifique assurera une liaison entre la voie de l'opération et la place.

Une hypothèse d'implantation des constructions est jointe à la présente demande de permis d'aménager (voir hypothèse d'implantation, pièce PA9) et permet d'avoir un aperçu de la traduction des règles de composition imposées sur le projet.

3.6 Composition et organisation du projet

La composition du projet a été étudiée d'après la topographie du terrain, les contraintes techniques portées à notre connaissance, et l'environnement existant.

Une attention particulière a été portée sur le respect de l'environnement bâti et des propriétés riveraines.

Une rigueur sur les contraintes d'urbanisme règlementaire a été mise en place afin de proposer une composition stricte dans un souci de cohérence architecturale au sein de l'opération.

L'accès au lotissement se fera depuis la rue des hérissons bordant le tènement foncier au Nord. Un sens unique assurera la desserte des lots.

Les futures parcelles accéderont directement sur la voie de desserte de l'opération par l'intermédiaire d'un parking privatif non clos.

Ces parkings seront traités par les acquéreurs de lot et assureront une zone tampon permettant de stationner les véhicules.

La réalisation de l'opération permettra aussi de créer 19 places de stationnement en surlargeur de la voie et une aire de stationnement de 20 places supplémentaires.

Ces places permettront d'accueillir les visiteurs de l'opération mais aussi les riverains souhaitant accéder au centre village.

Des espaces plantés assureront un traitement qualitatif des espaces communs.

Une attention particulière a été portée sur le respect des contraintes initiales savoir :

- Intégration d'une typologie de lot conforme à la densité actuelle imposée sur le secteur et souhaitée par les élus,
- Respect des propriétés riveraines et des contraintes techniques,
- Adaptation à la topographie du terrain.

Un espace vert sera implanté en point bas du terrain, angle Sud-Ouest.

Le dispositif de rétention sera implanté sur cet espace (bassin d'orage à ciel ouvert). Il permettra de stocker les eaux de pluies issues de l'imperméabilisation de l'opération et des futures constructions.

3.7 Traitement des espaces communs

La desserte de l'opération sera assurée par une voie conforme aux profils type de voie, pièce PA8d.

La chaussée à sens unique sera limitée à 20km/h. Elle sera accompagnée d'un piétonnier.

Les accotements seront partiellement plantés.

Une noue sera aménagée en bordure pour collecter les ruissellements.

La chaussée, les places de stationnement et le trottoir seront revêtus d'un enrobé dense.

3.8 Desserte individuelle

Concernant la desserte des lots, elle se fera soit au travers d'accès privatif non clos sur voirie, soit au travers de venelles d'accès privatives.

Les portails seront dans tous les cas implantés en respectant un recul minimal de 5m00 par rapport à l'alignement des voies.

3.9 Collecte des déchets

La collecte des Ordures Ménagères sera réalisée en bordure de voie de façon individuelle.

Les bacs de collectes seront déposés en limite de voie la veille des jours de collecte et remisés à l'intérieur des parcelles privatives le reste du temps.

3.10 Défense contre incendie

La défense contre incendie sera assurée par la mise en place d'un poteau incendie sur l'opération.

3.11 Mesures hydrauliques compensatoires mises en place pour le lotissement (aménagements de voirie) et les futures constructions

Les mesures hydrauliques compensatoires ont fait l'objet d'une étude préalable à l'établissement de la composition.

Ainsi, une superficie imperméabilisée maximale a été définie et incluse : les revêtements de voirie (chaussée) et les superficies imperméabilisées réglementées sur les lots (définition d'une superficie imperméabilisée maximale sur les lots de l'opération).

La définition de cette superficie imperméabilisée générée par l'opération permet de définir une capacité de rétention qui assure une compensation des eaux de ruissellement induites par le projet à l'aval.

Le programme des travaux dans son chapitre « Eaux pluviales » explicite le principe de gestion des eaux pluviales au sein de l'opération.

3.12 Aménagement et revêtement des espaces

La chaussée les stationnements et les trottoirs seront traités en enrobés dense (voir plan de voirie, pièce PA8a).
Les espaces verts seront enherbés et partiellement arborés d'essences locales.

3.13 Equipements à usage collectif

La viabilisation de l'opération nécessite la mise en place d'équipements communs : voirie, réseaux, dispositif de stockage des eaux pluviales, etc...
La gestion de ces équipements sera dévolue à l'Association Syndicale Libre des acquéreurs de lot qui sera constituée à la vente du premier lot de terrain à bâtir.
Le plan de composition (voir pièce PA4) fait apparaître la ventilation des emprises destinées aux espaces communs et les terrains destinés à un usage privatif.

4 CONCLUSION

Après un travail de concertation avec les différents intervenants de ce dossier, nous avons mis en place le plan de composition et les plans réseaux permettant la viabilisation de l'ensemble, en répondant aux critères énoncés par ces derniers.

Nous espérons que ce projet qui nous semble s'intégrer parfaitement dans la suite logique de l'urbanisme existant sur la commune de MUS, sera apprécié à sa juste valeur par les différents intervenants responsables de sa réalisation future.

Les différentes pièces contenues dans ce dossier fournissent les éléments nécessaires à la compréhension de l'ensemble, mais nous restons à la disposition des instructeurs pour toutes explications complémentaires.