

GPM Méditerranée



Siège social : ZAC de Tournezy

139 Rue professeur Antonin Balmes

34070 MONTPELLIER

TEL : 04.67.73.00.26 - FAX : 04.99.64.31.55

DEPARTEMENT DU GARD

COMMUNE DE MUS

SECTION AE - PARCELLE N°246P LIEU-DIT : " LA GRAND TERRE "

Vu pour être annexée
à mon arrêté en date du

08 AVR. 2010

LOTISSEMENT " LA GRANDE TERRE "

Le Maire
Mme Myriam LOPEZ

REGLEMENT DU LOTISSEMENT

DATE : JANVIER 2010

DATE :	MODIFICATIONS :

GEOMETRE EXPERT DPLG ET BUREAU D'ETUDES V.R.D.

B3R

CEAUR - NIMES

S.E.L.A.R.L de Geometres Experts D.P.L.G
Le Polygone - Batiment A - 1er Etage gauche
1950 , Avenue Marechal Juin - C.S. : 93 031
30 908 NIMES Cedex 2
Tel : 04.66.84.92.58 - Fax : 04.66.38.12.77
E-mail : b3r.ceaur@wanadoo.fr

N° Dossier : 09132n-01

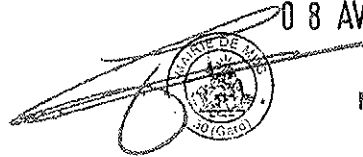
Département du GARD

Commune de MUS

Permis d'Aménager "LA GRANDE TERRE"

Vu pour être annexée
à mon arrêté en date du

08 AVR. 2010



Le Maire
Mme Vivette LOPEZ

REGLEMENT

SOMMAIRE

CHAPITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

- Article I.1 Objet du règlement
- Article I.2 Désignation et division du terrain
- Article I.3 Champ d'application
- Article I.4 Adaptations mineures
- Article I.5 Dépôt des permis de construire
- Article I.6 Modification Parcellaire

Vu pour être annexée
à mon arrêté en date du

08 AVR. 2010



Le Maire
Mme Vivette LOPEZ

CHAPITRE II - MODE D'UTILISATION ET D'OCCUPATION DU SOL

- Article II.1 Occupations et utilisation du sol interdites
- Article II.2 Occupations et utilisation du sol admises sous conditions
- Article II.3 Accès et voirie
- Article II.4 Desserte par réseaux
- Article II.5 Forme et caractéristiques des lots
- Article II.6 Implantation des constructions par rapport aux voies
- Article II.7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- Article II.8 Implantations des constructions les unes par rapport aux autres
- Article II.9 Emprise au sol
- Article II.10 Hauteur des constructions
- Article II.11 Aspect extérieur des constructions
- Article II.12 Clôtures

CHAPITRE III – STATIONNEMENT – PLANTATIONS – COS

- Article III.1 Obligation de réaliser des aires de stationnement
- Article III.2 Espaces libres - Plantations
- Article III.3 Possibilités maximales d'occupation du sol - COS
- Article III.4 Modifications
- Article III.5 Servitudes

Chapitre I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

08 AVR. 2010

I.1 - Objet du règlement

a) le présent règlement a pour objet de fixer les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans le lotissement "La Grande Terre" situé à Mus, tel que le périmètre en est défini sur le plan topographique et autres documents graphiques du dossier de demande d'autorisation.

b) il est opposable et s'impose à quiconque détient ou occupe à quelque titre que ce soit, tout ou partie du lotissement.

c) les impératifs qu'il contient (par exemple, implantation des maisons à respecter, clôtures, portails, ton des façades...) ont été fixés dans l'intérêt de tous afin d'éviter au maximum gêne réciproque et dans le but de créer un ensemble harmonieux et agréable.

I.2 - Désignation et division du terrain

a) le terrain concerné par le lotissement est situé à Mus, lieu-dit "La Grande Terre". Il est cadastré section AE numéro 246 pour partie.

b) les espaces du lotissement indiqués au plan de composition se décomposent tels qu'il est indiqué sur le tableau des surfaces annexé au présent règlement.

Les surfaces seront précisées après bornage des lots.

I.3 - Champ d'application

Le règlement est applicable en sus du droit des tiers et des règles générales d'urbanisme applicables sur le territoire de la commune de Mus.

Il est opposable à quiconque détient à quelques titres que ce soit un terrain compris dans l'assiette foncière du lotissement "La Grande Terre".

Les dispositions du présent règlement ne deviendront définitives qu'après approbation par l'autorité administrative.

I.4 - Adaptations mineures

Des adaptations mineures sont possibles à certaines dispositions du règlement. Ce sont celles rendues nécessaires par la nature du sol, la forme des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

I.5 - Dépôt des permis de construire

Toute construction devra faire l'objet d'une demande de permis de construire. Le permis de construire ne peut être accordé que pour les constructions conformes aux prescriptions du dossier de lotissement approuvé et aux règles d'urbanisme en vigueur dans la commune. Les clôtures devront faire partie intégrante de la demande de permis de construire.

I.6 – Modification Parcellaire

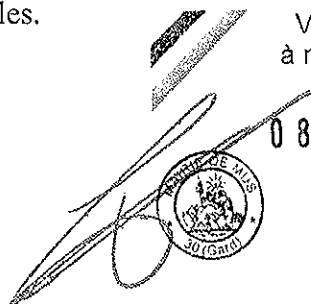
I.6.1 Modification de superficies :

Les superficies indiquées au plan parcellaire et au tableau visé en annexe, sont susceptibles d'être modifiées pour des raisons techniques, lors de l'exécution des travaux. Les surfaces exactes seront calculées après implantation des lots.

I.6.2 Réunions de lots :

Le regroupement des lots en vue de l'édification d'une seule construction est autorisé sans qu'il y ait lieu de modifier le présent règlement ou de demander un modificatif à l'arrêté de lotissement.

La Surface Hors Oeuvre Net sera alors la somme de SHON de chaque lot. Les zones constructibles définies sur chaque lot subsistent, mais les zones non aedificandi liées à la limite séparative commune aux lots regroupés disparaissent pour permettre la réunion des deux zones constructibles initiales.



Vu pour être annexée
à mon arrêté en date du

08 AVR. 2010

Le Maire
Mme Vivette LOPEZ

Chapitre II - MODE D'UTILISATION DU SOL

Vu pour être annexée
à mon arrêté en date du
08 AVR. 2010

II.1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

Les constructions ou installations qui, par leur nature, seraient incompatibles avec l'hygiène, la sécurité, la commodité ou la bonne tenue du lotissement ou qui seraient de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, au paysage, c'est-à-dire notamment :

- Les constructions à usage industriel et d'entrepôts commerciaux
- Les bâtiments agricoles et les bâtiments d'élevage
- Les constructions et installations classées ou non qui, par leur destination, leur nature, leur importance, leur fonctionnement ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement de la zone
- Les bâtiments destinés à abriter les animaux pour les besoins d'une activité commerciale, artisanale ou industrielle
- La création et l'extension des terrains de camping et de caravanage
- Le stationnement isolé de caravanes quelle qu'en soit la durée
- Les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances et les habitations légères de loisirs
- L'aménagement de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés
- L'aménagement de parcs d'attractions et de golfs
- Les dépôts de véhicules hors d'usage et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
- L'ouverture de mines ou de carrières
- Les parcs éoliens
- Les plateformes de dépôts d'inertes et de marchandises

II.2 – Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Les espaces privatifs du lotissement sont destinés à recevoir des habitations individuelles qui pourront être utilisées à usage mixte : habitation, professionnelle. Seuls pourront être autorisés les locaux professionnels non générateurs de bruit ou nuisances.

Les lots 1 à 11 ne supporteront qu'un seul logement à la parcelle.

Il est également autorisé la réalisation sur un lot privatif d'un collectif de 11 logements aidés à caractère social.

Sont également autorisés : les piscines, leur annexe et les clôtures.

II.3 - Accès et voirie

Vu pour être annexée
à mon arrêté en date du

08 AVR. 2010

II.3.1 Accès

Tous les lots auront un accès direct sur les voies du lotissement. L'ensemble de la voirie à créer est porté sur le plan de composition sur lequel apparaît l'espace collectif. Les accès aux lots devront se faire en tenant compte des équipements mis en place par le lotisseur (arbres, abris-compteurs, lampadaires, places de parking...).

Le parking privatif non clos sera l'entrée unique des véhicules sur le lot à l'exception du collectif de logements aidés à caractère social.

II.3.2 Voirie

L'emprise des plates-formes aura une largeur variable.

Cette voirie sera propriété et gérée par l'association syndicale tant que la commune ne l'aura pas prise en charge et en aura fait la demande. Les parties communes et les équipements qui les accompagnent seront cédés alors gratuitement. Le lotisseur constituera une association syndicale (cf convention jointe).

II.4 - Desserte par les réseaux

Les réseaux d'assainissement, d'adduction d'eau potable, d'alimentation électrique, de gaz, ainsi que l'infrastructure du réseau téléphonique, seront réalisés par le lotisseur.

Les branchements seront également réalisés de manière à éviter la détérioration de la voie.

Les acquéreurs ne devront se brancher aux réseaux qu'en utilisant ces branchements (coffret, siphon, chambre, etc).

Le lotisseur ou toute personne privée ou publique, désignée par lui, se réserve le droit de passage sur la voie créée, ainsi qu'un droit d'utilisation et de raccordement sur tous les réseaux du lotissement. La répartition des frais d'entretien se fera au prorata des lots concernés.

II.5 - Forme et caractéristiques des lots

La division parcellaire résultant de l'approbation du permis d'aménager est définie au plan de morcellement.

II.6 - Implantation des constructions par rapport aux voies

Le plan de morcellement définit les zones d'implantation.

II.7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Vu pour être annexée
à mon arrêté en date du

Le plan de morcellement définit les zones d'implantation.

08 AVR. 2010

Le choix de l'implantation des constructions peut être adapté à l'implantation des bâtiments voisins avec l'objectif de conserver le caractère dominant du bâti central.

Si les constructions ne jouxtent pas les limites séparatives, les constructions doivent être implantées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point le plus proche de la limite parcellaire qui est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Toutefois, pour certaines zones définies sur le plan de composition où il est possible de construire en limite, les constructions ne devront pas dépasser 3.50m de hauteur totale.

Des implantations différentes pourront être admises dans la mesure où elles permettent d'affirmer une composition urbaine intéressante.

II.8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Une distance d'un minimum de 4 mètres doit être respectée entre l'implantation de deux bâtiments non contigus sur une même propriété, à l'exception des annexes.

II.9 - Emprise au sol

Non réglementé.

II.10 - Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant tous travaux de terrassement, d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires à la réalisation du projet. En sont exclus, les ouvrages techniques, les antennes, cheminées et autres superstructures. En cas de terrain en pente, la mesure de la hauteur sera prise du terrain naturel le plus bas.

La hauteur des constructions ne pourra excéder une hauteur de 6 mètres à l'égout du toit et de 9 mètres au faîtage.

II.11- Aspect extérieur des constructions

II.11.1- Dispositions générales

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants du site et du paysage.

La topographie du terrain doit être absolument respectée et les niveaux de la constructions se répartir et se décaler suivant la pente.

II.11.2- Volume et forme des constructions

La forme générale de la construction, la hauteur, la direction des faîtages et la pente des toitures doivent être déterminées en tenant compte des caractéristiques architecturales intéressantes de l'environnement bâti.

Les percements des façades doivent être à dominante verticale nette (hauteur dominant la largeur dans un rapport compris entre 1.5/1 et 2/1) et éviter les répétitions systématiques et les symétries, sauf affirmation d'une architecture marquée.

Les ouvrages en saillies tels que balcon, perrons, accès, escaliers extérieurs, cheminées, antennes, enseignes, canalisations extérieures, etc..., doivent rechercher avant tout la simplicité et l'harmonisation avec l'environnement bâti ou naturel.

II.11.3- Les matériaux 08 AVR. 2010

II.11.3.1- Utilisation des matériaux Maire Mme Vivette LOPEZ

Tout matériaux doit être utilisé selon ses propres qualités et à l'intérieur de son domaine spécifique d'emploi. Par exemple, les parpaings doivent être enduits, les buses ne doivent pas servir de pilier de clôture et les pierres ne doivent pas être peintes. Les matériaux de couverture et de bardage, les enduits, les menuiseries et les huisseries extérieures ne devront présenter aucune brillance.

II.11.3.2- Les toitures

La pente des toitures se situera en général entre 20% et 40%.

Les toitures-terrasses sont interdites.

Les toits à une pente ne sont pas admis à moins qu'ils puissent s'intégrer correctement dans le site concerné par la construction (par exemple, s'il s'agit de constructions de faible volume s'appuyant sur les murs de l'habitation principale).

L'usage de la tuile plate est interdit. A défaut de tuile canal, les toitures pourront être en tuile romane ou assimilée, de teinte pâle et discrète (ocre, rose, paille). Selon le secteur concerné et sous réserve d'étude de l'adaptation au site, d'autres matériaux de couverture peuvent être admis.

II.11.3.2- Les façades

La façade principale des constructions ne devra pas être orientée vers l'autoroute. Sur les pans de mur donnant sur l'autoroute, les ouvertures sont interdites ou de faible taille.

Le traitement des façades en pierre doit respecter les conditions de mise en œuvre de celle-ci. Seuls sont destinés à rester apparents les appareillages réguliers en moellons ou en pierres de taille. Dans tous les cas, le joint doit être beurré au nu du parement. Le plus souvent, les façades comportant des bandeaux ou des encadrements de baie saillants sont destinés à être et à rester enduits.

Les enduits seront d'aspect rustique, d'un ton neutre se rapprochant le plus possible du ton pierre du pays. Ils doivent rechercher l'harmonisation avec l'environnement naturel ou bâti. Une attention particulière sera apportée à la composition de l'enduit, à sa couleur (qui doit donner lieu à des essais avant le choix définitif) et à sa finition (surface talochée ou grattée). Les enduits plastiques ou à base de ciment sont interdits.

Les couleurs vives sont interdites.

II.11.3.3-Menuiseries et huisseries extérieures

Elles doivent être choisies avec un souci d'harmonisation avec les autres matériaux et avec l'environnement bâti ou naturel.

II.11.4- Clôtures et constructions annexes

Vu pour être annexée
à mon arrêté en date du

08 AVR. 2010

II.11.4.1-Les clôtures

1) En limite d'emprise publique, les clôtures nouvelles devront s'inscrire dans l'environnement immédiat avec une hauteur totale ne pouvant excéder 2 mètres. Toute recherche d'effet décoratif tapageur est à proscrire.

Elles seront constituées d'un petit mur bahut enduit d'une hauteur maximale de 0.60 mètres, surmonté d'un panneau rigide de couleur verte doublé d'une haie vive.

2) En limite Nord du lotissement, les clôtures seront constituées d'un panneau rigide de couleur verte d'une hauteur totale ne pouvant excéder 2 mètres.

3) Sur les autres limites et en limite séparative des lots, les clôtures seront constituées soit :

- entièrement en dur, dans la mesure où elles n'excèdent pas 2 mètres de hauteur.
- En panneau rigide de couleur verte n'excédant pas 2 mètres de hauteur.

II.11.4.2-Les annexes

Les constructions annexes au bâtiment principal doivent être traitées avec le même soin que celui-ci et ne pas être constitués d'assemblage de matériaux hétéroclites.

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R. 111-21 du code de l'urbanisme).

Les règles ci-dessus visent à assurer dans de bonnes conditions l'insertion de constructions neuves dans le tissu urbain traditionnel.

Vu pour être annexée
à mon arrêté en date du

Chapitre III - STATIONNEMENT-PLANTATIONS-COS

08 AVR. 2010

Le Maire
Mme Vivette LOPEZ

III.1 - Obligation de réaliser des aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques, sur des emplacements prévus à cet effet.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement est de 25m² par véhicule, comprenant les accès et les aires de manœuvre.

Le portail d'entrée de chaque lot (numéroté 1 à 11) devra être mis en place par l'acquéreur du lot en retrait de 5.00m de la limite du lot (de préférence au droit de son garage) de façon à respecter l'emplacement de stationnement privatif ouvert sur la voie réalisé par le lotisseur pour chacun des lots. Ces emplacements de stationnement privatif devront rester non-clos et seront implantés conformément au plan de composition. Ils permettront de ne pas encombrer la voie.

Les aires de stationnement sont définies sur le plan de composition ci-annexé.

Les règles du PLU imposant la réalisation de place de parking ne s'appliquant pas aux logements sociaux, il sera réalisé pour ces derniers, dans le cadre du permis de construire, 1 place par logement à l'intérieur du lot n° 12 soit 11 places.

Pour les autres lots (numéroté 1 à 11), la règle exigeant 2.5 places de stationnement pour chaque construction à usage d'habitation est respectée de la manière suivante :

Nous devons réaliser 28 places (2,5 X 11 logements).

Il sera réalisé au total 33 emplacements de parkings :

- 22 réalisées par le lotisseur (11 parkings publics pour visiteurs sur la voie, plus 11 parkings privés non clos),
- Viendront s'ajouter à ces places, 11 emplacements de parkings privés (1 par construction créée) présentés lors de chaque permis de construire et situés à l'intérieur des lots.

III.2 – Espaces libres - Plantations

Les espaces destinés à la promenade et aux plantations représentent 21%.

La règle des espaces verts d'accompagnement soit 10% de la surface de l'opération est ainsi respectée.

III.3 - Possibilités maximales d'occupation au sol - COS


Le coefficient d'occupation du sol est fixé par le Plan Local d'Urbanisme de la commune.
La surface hors oeuvre nette de planchers à bâtir sera répartie entre les différents lots au moment des ventes conformément au tableau ci-annexé.

III.4 - Modifications

Le présent règlement pourra être modifié par les propriétaires selon les conditions de l'article L 315.3 du Code de l'Urbanisme.

III.5 - Servitudes

Le portail d'entrée de chaque lot devra être mis en place par l'acquéreur du lot en retrait de 5.00m de la limite du lot (de préférence au droit de son garage) de façon à ménager un emplacement de stationnement privatif mais ouvert sur la voie.

 Vu pour être annexée
à mon arrêté en date du
08 AVR. 2010
Le Maire
Mme Vivette LOPEZ

