



Département du Gard
Commune de Mus
février 2023



LOU MIGRANIER

Vu pour être annexée
à mon arrêté en date du

09 JUIN 2023



Le Maire
M. Patrick BENEZECH

Permis d'Aménager
PA2 - NOTICE

Maîtrise d'Ouvrage :



Maîtrise d'Oeuvre :



Selart de Géomètres Experts Foncier DPLG
250 Chemin de la Tour de l'Évêque - 30023 NIMES
Tél : 04 66 04 72 58 Fax : 04 66 38 09 73
Email : aux@reliefge.fr

Site : www.reliefge.fr



1122 avenue du Pinet
34000 Montpellier
florencechibaudel@gmail.com

SOMMAIRE

ETAT INITIAL DU TERRAIN ET DE SES ABORDS	2
ARTICLE. 1.1 IDENTIFICATION DU TERRAIN	2
ARTICLE. 1.2 CONTRAINTES DU SITE.....	3
a. Document d'urbanisme	3
b. Servitudes d'utilité publiques	4
c. Risques et nuisances	4
d. Patrimoines culturel et naturel	5
ARTICLE. 1.3 ANALYSE DU SITE	6
a. Situation du terrain et accessibilité	6
b. Limites physiques	7
c. Implantation, organisation et architecture du bâti aux abords de l'opération	7
d. Diagnostic du site	7
e. Diagnostic technique des réseaux publics	11
PRINCIPES D'AMENAGEMENT.....	14
ARTICLE. 1.4 L'AMENAGEMENT DU TERRAIN	14
ARTICLE. 1.5 COMPOSITION ET ORGANISATION DU PROJET.....	15
a. Prise en compte des constructions ou paysages avoisinants	15
b. Organisation et aménagement des accès au projet	15
c. Prise en compte des prescriptions relatives au pluvial	15
d. Traitement minéral et végétal des voies et espaces publics et collectifs	16
e. Solutions retenues pour le stationnement des véhicules.....	16
ARTICLE. 1.6 TRAITEMENT DES PARTIES DU TERRAIN SITUEES EN LIMITE DU PROJET	16
ARTICLE. 1.7 ÉQUIPEMENTS A USAGE COLLECTIF	18
a. Collecte des déchets	18
b. Éclairage public	18
c. Cession des voies et réseaux	18

09 JUIN 2023

PA2 // Notice



Le Maire
M. Patrick BENEZECH

ETAT INITIAL DU TERRAIN ET DE SES ABORDS

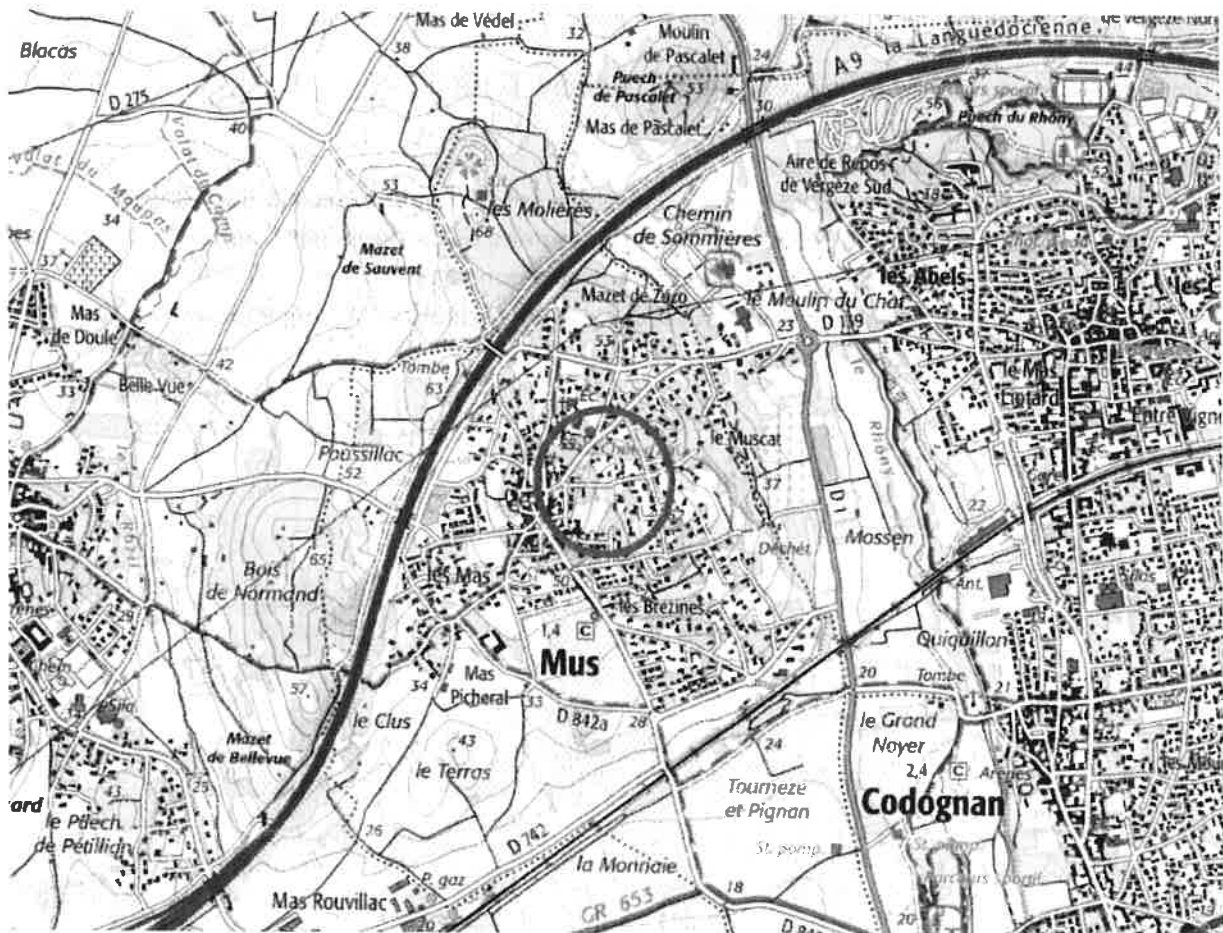
ARTICLE. 1.1 IDENTIFICATION DU TERRAIN

comprend le plan de situation du terrain vue éloignée (PA1a)

Le terrain objet de la présente demande est situé sur le territoire de la commune de Mus (Gard). Il s'agit des parcelles cadastrées AE 57, 92 et 282 en partie ainsi qu'une partie du domaine non cadastré (chemin rural des combes) faisant l'objet d'une procédure en cours. L'assiette de l'opération représente une superficie de 5 079 m².

Le lotissement sera désigné « Lou Migranier ».

PA1a/ Plan de situation du terrain vue éloignée



ARTICLE. 1.2 CONTRAINTES DU SITE

a. Document d'urbanisme

La commune de Mus dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du conseil municipal le 22 février 2008. Il a fait l'objet d'une révision approuvée le 27 mai 2019 et d'une modification approuvée le 18 décembre 2020. Le site faisant l'objet du présent permis d'aménager est couvert par la zone UC du PLU.

Le présent permis d'aménager est compatible avec le PLU et notamment les dispositions relatives aux pièces réglementaires (règlement, zonage, orientations d'aménagement et de programmation).

La zone UC est une zone située de part et d'autre du cœur de ville constituée d'un tissu urbain mixte de moyenne densité à dominante d'habitat individuel groupé ou d'habitat intermédiaire. La parcelle AE 57 est intégrée dans une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) dite du « Secteur Las Combes », dont l'objectif est de réaliser une opération d'ensemble à vocation principale de logements avec un niveau de densité intermédiaire entre celle, forte du centre ancien et celle, faible des extensions pavillonnaires.

L'aménagement du site intégrera les objectifs déterminés par l'OAP.

La zone est également couverte par :

- L'emplacement réservé (ER5) pour l'élargissement de la rue de la Montée Rouge,
- L'emplacement réservé (ER6) pour l'élargissement du Sentier des Combes – qui ne sera pas réalisé, décision prise à la suite d'une intense concertation avec la Commune.

Ces Emplacements Réservés sont voués à évoluer (réduction, déplacement ou disparition) dans le cadre d'une future modification du PLU.

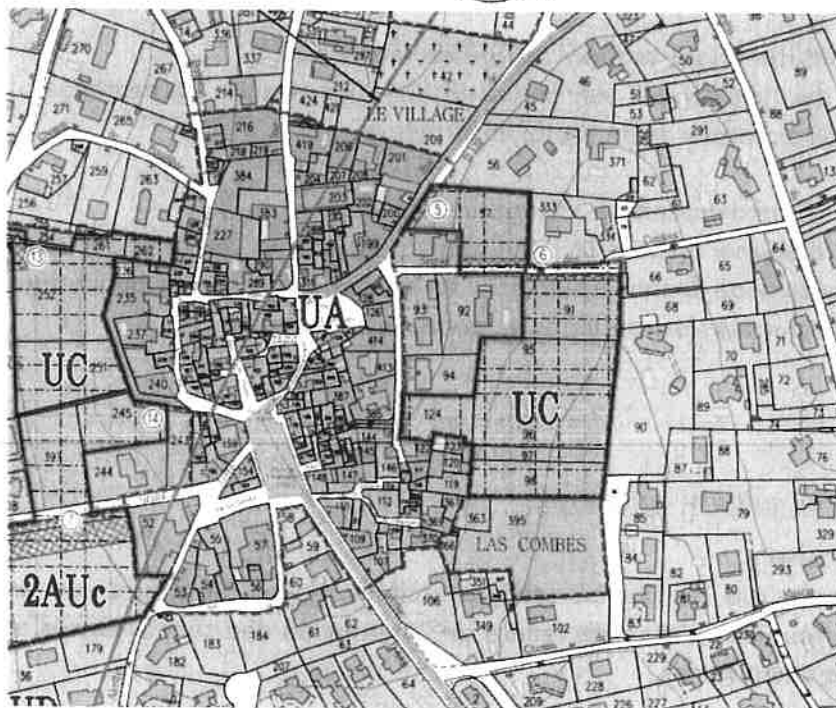
09 JUIN 2023

PA2 // Notice

Extrait du PLU en vigueur

Le Maire

M. Patrick BLNEZECH



b. Servitudes d'utilité publiques

La commune de Mus est couverte par les servitudes d'utilité publiques suivantes :

- La servitude AS1 relative à la protection des eaux potables ;
- La servitude I3 relative à l'établissement de canalisations de distribution et de transport de gaz ;
- La servitude I4 relative à l'établissement des lignes électriques électriques ;
- La servitude T1 relative aux chemins de fer ;
- La servitude PM1 relative aux Plans de Prévention des Risques Naturels pour les risques d'inondations ;
- La servitude PM3 relative aux Plans de Prévention des Risques technologique du site SYNGENTA sur les communes de Aigues-Vives, Gallargues le Montueux et Mus

Le site n'est concerné par aucune servitude d'utilité publique.

c. Risques et nuisances

Le territoire communal est grevé par des risques naturels (inondations, feux de forêts, exposition au retrait-gonflement des argiles, sismique) et technologiques (installations classées, canalisations électriques, transports de marchandises dangereuses).

La commune est couverte le Plan de Prévention des Risques d'inondation « Bassin du Rhône » approuvé par l'arrêté préfectoral du 7 juillet 2017, ainsi que par le Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) du site SYNGENTA sur les communes de Aigues-Vives, Gallargues le Montueux et Mus. Le site n'est pas assujetti à ces risques.

Le site est concerné par les risques suivants :

- Gonflement-retrait des argiles : exposition moyenne

En application de l'article 68 de la loi ELAN, une étude géotechnique préalable doit obligatoirement être réalisée avant toute construction.

- Sismique : Zone de sismicité : catégorie 2 aléa faible

Le Code de l'Urbanisme prévoit la réalisation d'attestation de prise en compte des règles parasismiques au stade de la conception puis de la réalisation pour les habitations collectives. Ce risque sera pris en compte lors du dépôt du permis de construire.

d. Patrimoines culturel et naturel

Patrimoine culturel

Le site ne comporte pas de site ou vestiges archéologiques répertorié par les services de la DRAC Occitanie, toutefois cette liste reflète de l'état actuel des connaissances et ne préjuge en rien d'éventuelles découvertes.

Patrimoine naturel

Le territoire communal de Mus n'est pas concerné par des mesures de protections réglementaire ou d'inventaire de biodiversité. Le Nord du territoire situé à l'Ouest de l'A9 est couvert par deux Plan National d'Actions :

- 1 Plan National d'Actions (PNA) Pie-Grièche Méridionale
- 1 Plan National d'Actions (PNA) Pie-Grièche à Tête Rousse

Le site n'intercepte aucun de ces plans et ne présente pas d'enjeux particulier.

09 JUIN 2023

ARTICLE. 1.3 ANALYSE DU SITE



Le Maire
M. Patrick BENEZECH

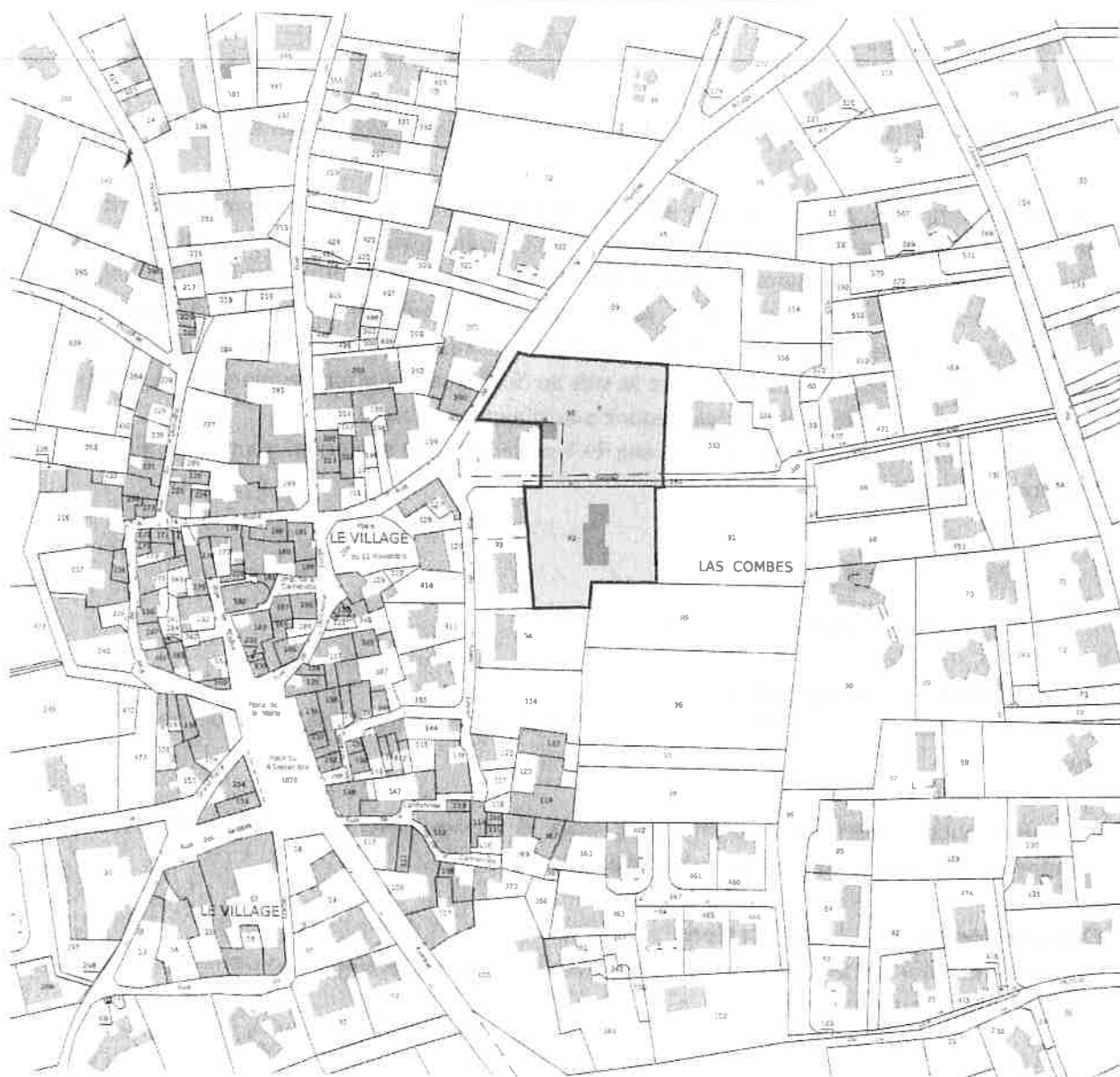
↳ **comprend le plan de situation du terrain vue rapprochée (PA1b)**

a. Situation du terrain et accessibilité

La parcelle participe à une « dent creuse » positionnée entre le cœur historique et les extensions pavillonnaires du village.

Le site est directement accessible depuis la rue de la Montée Rouge au Nord-Ouest.

PA1/ Plan de situation du terrain



b. Limites physiques

Le périmètre de l'OAP est délimité :

- Au Nord par l'urbanisation existante composée d'une maison individuelle de faible densité ;
- À l'Est par l'urbanisation existante composée de maisons individuelles de faible densité et une parcelle non bâtie ;
- Au Sud, par une parcelle non bâtie et l'urbanisation existante composée de maisons individuelles de densité moyenne ;
- À l'Ouest, par la rue de la montée Rouge et l'urbanisation existante composée de maisons individuelle de densité faible à moyenne.

Voir les photos page 8.

c. Implantation, organisation et architecture du bâti aux abords de l'opération

Le bâti présent aux abords du site est majoritairement composé de maisons individuelles isolées sur leur parcelle et implantées librement. Le bâti présent est limite Sud du site est plus récent et plus dense, implanté sur une limite séparative. L'architecture des maisons unifamiliales bordant le site présente d'innombrables variations de l'archétype du standard « languedocien traditionnel ». Situé entre le centre historique et ses extensions pavillonnaires, quelques bâtiments anciens sont en contact avec le site au Sud-Ouest. Le bâti présente une forte densité et est implanté en limite séparative laissant peu d'espaces libres.

La hauteur maximale des constructions est R+1 pour l'habitat individuel contemporain, R+2 pour l'habitat ancien.

d. Diagnostic du site

↳ Cf. PA3 Plan topographique

Topographie / Hydrographie

Le site présente une pente dans le sens Nord/Ouest. L'altimétrie est comprise entre 65 et 50m environ.

Il n'existe aucun cours d'eau permanent, mais la topographie en talweg a un impact sur la structuration et la gestion du réseau hydraulique.

Occupation du sol / Végétation

Le site est occupé par une végétation spontanée et présente quelques boisements en bosquets intégrés au site ou en alignement.

09 JUIN 2023



PA2 // Notice

Le Maire
M. Patrick DELVÉZÉCH

PA6 / Vues du terrain dans l'environnement proche

Le site est à l'articulation entre les lotissements périphériques et le vieux village, par conséquent sa façade doit être soignée ; le parti-pris retenu est de maintenir le dispositif de clôture existant : un rang de pierres calcaires ou un muret bas qui contient une haie champêtre, le grillage étant positionné en retrait.

Ci-dessous la vue en entrant dans le vieux village.

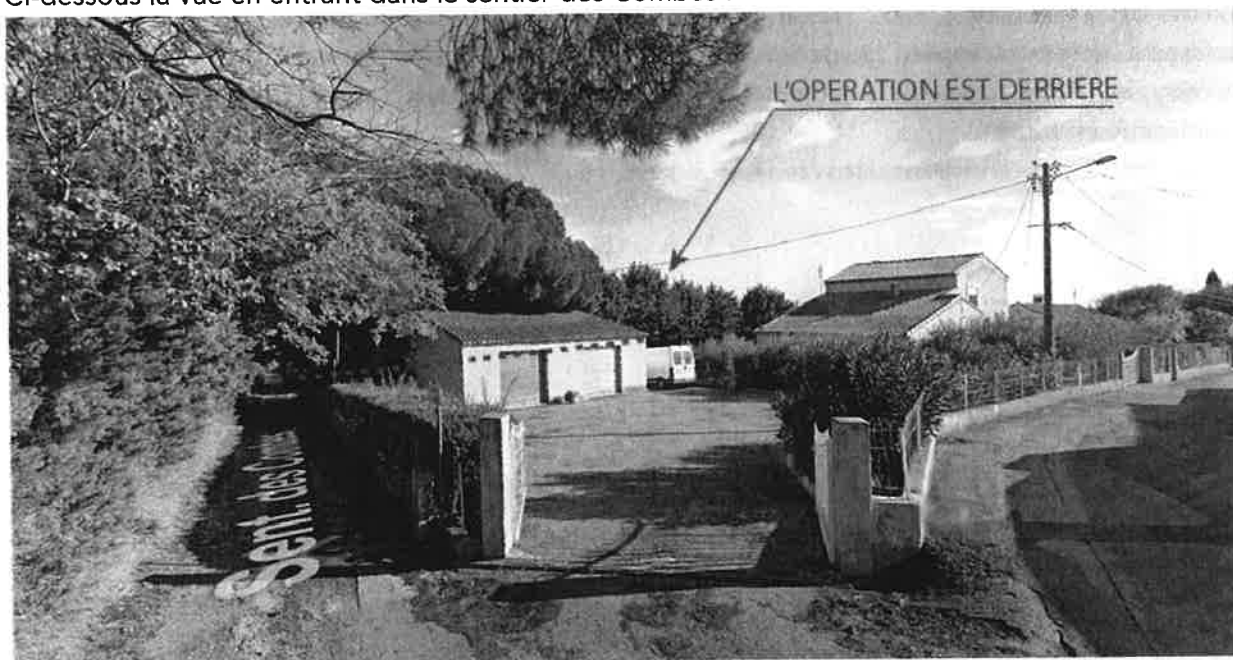


En sortant du village, une maison bourgeoise nichée dans un écrin arbustif fait face ; le dispositif végétal sera maintenu.

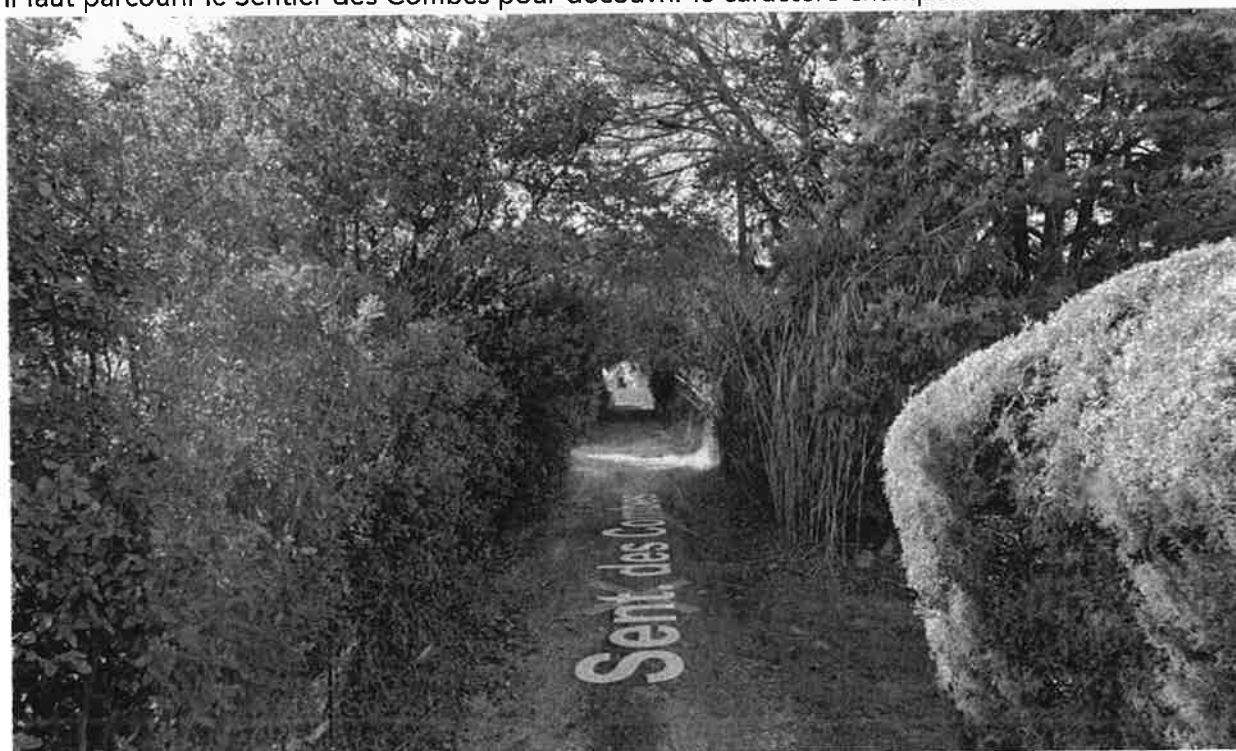


Ainsi l'opération n'est visible que sur une limite, et se découvrira en entrant dans son périmètre

Le site est au cœur de la Combe, en retrait des constructions qui longent les rues.
Ci-dessous la vue en entrant dans le sentier des Combes :



Il faut parcourir le Sentier des Combes pour découvrir le caractère champêtre des lieux :



L'objectif est de maintenir l'esprit et l'intimité du tunnel de verdure, par conséquent ce chemin reste étroit, traversé perpendiculairement par la voie de desserte du permis d'aménager.

PA 7 / Vue du terrain dans le paysage lointain

Site de l'opération



Source. Google earth

Vu pour être annexée
à mon arrêté en date du

09 JUIN 2023



Le Maire
M. Patrick BENEZECH

e. Diagnostic technique des réseaux publics

L'ensemble des réseaux publics sont disponibles ou à proximité du site à aménager.

Eau potable (AEP) & Défense incendie

Le raccordement du lotissement se fera sur le réseau d'adduction d'eau potable existant sous la rue de la Montée Rouge.

Il sera réalisé de la façon suivante :

- Canalisation PVC Ø110 sur la canalisation principale.
- Branchement PEHD Ø 32 par collier de prise en charge, équipé d'un robinet quart de tour, bouche à clé réglable.
- Abri compteur sur chaque lot.

Un comptage général sera mis en place en tête de réseau et accessible directement depuis la rue de la Montée Rouge.

La défense incendie sera assurée par les poteaux existant en périphérie d'opération (voir plan PA8a-b 4).

Réseau pluvial

Les ruissellements découlant de l'imperméabilisation de l'opération seront dirigés vers le bassin de rétention de l'opération.

Les caractéristiques et le fonctionnement du réseau sont présentées dans la note hydraulique réalisée par ABC annexée au présent dossier.

Réseaux Gaz

Sans objet

Eaux usées (EU)

Le raccordement du lotissement se fera en gravitaire sur le réseau des eaux usées existant sur le sentier des Combes.

Pour le fonctionnement interne, un réseau d'eaux usées, de Ø200 en PVC, collectera les effluents du lotissement. Une boîte de branchement EU sera laissée en attente en limite de propriété avec une amorce d'un mètre de diamètre Ø160 en PVC, à l'intérieur au droit de chaque parcelle.

Electricité

Le raccordement du lotissement se fera sur le réseau existant situé sur la rue de la Montée Rouge.

L'alimentation en énergie électrique se fera selon les prescriptions d'ENEDIS fixées dans la Convention ENEDIS / Lotisseur, et l'article 2 déposé préalablement aux travaux.

Il sera exécuté en souterrain jusqu'aux coffrets installés en limite de chaque lot et sera doublé du réseau téléreport. La puissance nécessaire pour les 8 logements sera de : 96 kVA (12 KVA par lot). Une attente sera laissée en place en fin d'impasse pour les éventuelles tranches ultérieures.

Téléphone

L'infrastructure du réseau téléphonique sera soumise à ORANGE qui en fixera les modalités d'exécution.

Le réseau sera installé en souterrain sous le contrôle d'ORANGE et sera raccordé sur le réseau souterrain existant rue de la Montée Rouge au droit de la sortie de l'opération.

L'adduction sur chaque lot se fera par l'intermédiaire d'un regard 30x30.

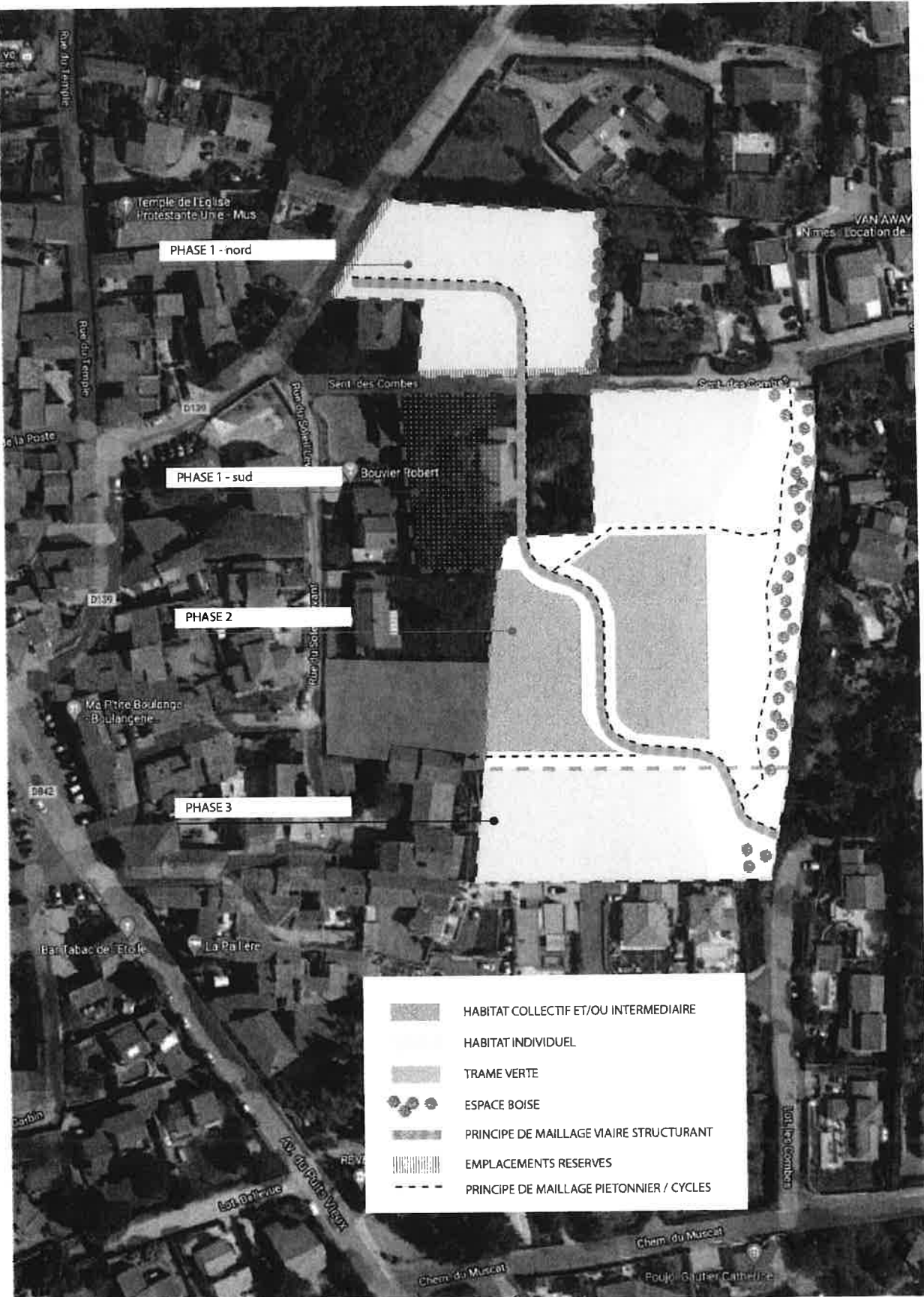
Une attente sera laissée en place en fin d'impasse pour les éventuelles tranches ultérieures.

Vu pour être annexée
à mon arrêté en date du

09 JUIN 2023



Le Maire
M. Patrick BENEZECH



Le projet global sera compatible avec les orientations de l'OAP du secteur « Las Combes » en cours de modification.

09 JUIN 2023

PRINCIPES D'AMENAGEMENT



Le Maire
M. Patrick BENEZECH

Le site participe au périmètre d'une OAP qui fixe les objectifs généraux :

- 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
- Respecter une forme urbaine à dominante compacte avec un fonctionnement intégré aux zones construites limitrophes
- Mettre en œuvre un programme mixte, prévoyant à la fois un ensemble de logements individuels et de logements collectifs et/ou intermédiaires
- Accompagner la densification par un habitat et un cadre de vie de qualité, notamment par l'aménagement d'espaces collectifs verts non dédiés à la voiture
- Aménager des circulations réservées aux piétons et aux cycles afin de créer des parcours continus
- Mettre en œuvre une mixité de l'offre dans le programme en proposant des logements locatifs et en accession abordables ainsi que des logements sociaux et non sociaux. L'ensemble du programme de logements sera réalisé au fil des différentes phases d'aménagement, trois phases sont prévues, chacune désenclavant et desservant la suivante.

A la suite d'un intense concertation avec la Commune, il a été convenu que :

- la rue de la Montée Rouge serait élargie en respectant l'emplacement réservé (ER5) ;
- L'emplacement réservé (ER6) pour l'élargissement du Sentier des Combes ne sera pas réalisé, et que la suppression de cette prescription interviendrait ultérieurement à la délivrance du permis d'aménager dans le cadre d'une procédure de modification simplifiée du document d'urbanisme.

ARTICLE. 1.4 L'AMENAGEMENT DU TERRAIN

Le projet de lotissement prévoit :

- L'aménagement de 8 lots « libres » à usage d'habitation individuelle
- L'aménagement d'une voie de desserte principale traversant le site du Nord au Sud, prenant accès sur la rue de la Montée Rouge, intégrant du stationnement public planté et un trottoir
- Sentier des Combes : pas d'élargissement prévu
- L'aménagement d'un bassin de rétention à l'Est de l'opération

ARTICLE. 1.5 COMPOSITION ET ORGANISATION DU PROJET

a. Prise en compte des constructions ou paysages avoisinants



Le site – délimité en rouge – est lové dans un écrin végétal d'arbres et buissons : sur sa périphérie Nord et Est par une ancienne haie de résineux. Le long du sentier des Combe, une haie arbustive caduque longe le sentier des Combes.

Le projet s'inscrit entre la forte densité et compacité du vieux village, et le quasi-éparpillement des lotissements périphériques plus ou moins récents.

Le projet est de créer une rue bordée de maisons de village, chapeautées de tuiles, le long pan et les égouts étant parallèles à la rue. La densité bâtie sera intermédiaire entre le vieux village et les périphéries.

b. Organisation et aménagement des accès au projet

Le site est connecté au réseau viaire de la commune. La future voie principale traversera le site du Nord vers le Sud depuis la rue de la Montée Rouge

c. Prise en compte des prescriptions relatives au pluvial

↳ **Cf. Notice hydraulique**

09 JUIN 2023 PA2 // Notice



Le Maire
M. Patrick BERTZSCH

d. Traitement minéral et végétal des voies et espaces publics et collectifs

- La voie de desserte principale :
Offre un usage partagé automobile / piéton / stationnement planté

e. Solutions retenues pour le stationnement des véhicules

- Deux places par logement ouvertes et attenantes à l'espace public soit 16 places pour 8 lots
- 1 place visiteur / logement soit 8 places minimum, l'opération prévoyant la réalisation de 13 places pour les visiteurs.

ARTICLE. 1.6 TRAITEMENT DES PARTIES DU TERRAIN SITUEES EN LIMITE DU PROJET



- Le long de la rue de la Montée Rouge, la clôture prévue sera un muret enduit d'une hauteur de 1 mètre surmonté d'un grillage pour une hauteur maximale de 1,80 m., une haie vive prenant place derrière.
- Cela afin de conserver l'esprit des lieux.



Le sentier des Combes articule la partie Nord et Sud du site. L'objectif est de maintenir l'esprit et l'intimité du tunnel de verdure, par conséquent ce chemin reste étroit et piéton, traversé perpendiculairement par la voie de desserte du lotissement.

La clôture prévue sera un grillage d'une hauteur de 1,80 mètre, une haie vive prenant place en retrait

09 JUIN 2023



Le Maire
M. Patrick BENEZECH

ARTICLE. 1.7 ÉQUIPEMENTS A USAGE COLLECTIF

a. Collecte des déchets

En accord avec la commune, 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 remis à l'intérieur des parcelles privatives le reste du temps. Un emplacement pour les bacs sera prévu par les acquéreurs sur leur lot respectif.

b. Éclairage public

Le réseau d'éclairage du lotissement sera installé en souterrain et sera raccordé sur le candélabre existant sur la rue de la Montée Rouge au Nord de la sortie de l'opération.

Il comportera :

- Câble section 3 G102 sous gaine janolène
- Câble de terre compris dans 3 G 10 en continu entre chaque lampadaire pour mise à la terre des fûts
- Luminaires en LED sur mât de hauteur 5m00.

Une attente sera laissée en place en fin d'impasse pour les éventuelles tranches ultérieures.

c. Cession des voies et réseaux

Le lotissement s'engage à créer une ASL (Association Syndicale Libre) lors de l'achèvement des travaux.

Dressé le 9 février 2023 par :
Florence Chibaudel
Architecte DPLG